

**ARRET N° : 175**

**MERCREDI 5 JUILLET 2017**

**S.C.I. TOUR DE SPONSAGLIA**

17/00006

EXTRAIT DES MINUTES  
DU  
SECRETARIAT-GREFFE DE LA COUR D'APPEL  
DE  
BASTIA

## **COUR D'APPEL DE BASTIA**

### **INTERETS CIVILS**

Prononcé publiquement le 5 juillet 2017, à l'audience de la chambre des appels correctionnels, par Madame Marie-Laure PIAZZA.

Sur appel d'un jugement du tribunal correctionnel d'Ajaccio du 8 février 2016.

### **PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR :**

#### **S.C.I. TOUR DE SPONSAGLIA**

Immatriculée au RCS d'Ajaccio sous le n°380622803  
Dont le siège social est à Ldt Suartone-20169 BONIFACIO  
Représentée par Monsieur Pierre FERRACCI, gérant, comparant.

**Prévenue**, définitivement condamnée sur l'action publique,  
intimé

Représentée par Maître BURTEZ-DOUCEDE Olivier, avocat au barreau de  
Marseille.

#### **ASSOCIATION ABCDE**

Prise en la personne de son représentant légal,  
Lieu dit Palmetile - 20169 BONIFACIO  
**Partie civile**, appelante, non comparante  
Représentée par Maître BUSSON Benoist, avocat au barreau de PARIS

#### **ASSOCIATION U LEVANTE**

Prise en la personne de son représentant légal,  
RN 193 - EL MUGHJELINE - 20250 CORTE  
**Partie civile**, appelante, non comparante  
Représentée par Maître BUSSON Benoist, avocat au barreau de PARIS

#### **DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM)**

Prise en la personne de son représentant légal,  
Terre Plein de la Gare - 20000 AJACCIO  
**Partie intervenante**, non appelante, non comparante

**COMPOSITION DE LA COUR**, lors des débats, du délibéré :

Président : Madame Marie-Laure PIAZZA,  
Conseillers : Madame Cécile ROUY-FAZI,  
Madame Patricia RENZI-GOILLOT.

**GREFFIER** : Madame Fabienne DEFFOBIS présente aux débats et  
Madame Aurélie CAPDEVILLE, présente au prononcé de l'arrêt.

**MINISTERE PUBLIC** : Représenté aux débats et au prononcé de l'arrêt  
par Madame Clémence CARON, substitut général.

**DÉROULEMENT DES DÉBATS :**

A l'audience publique du 24 mai 2017, le Président a constaté la présence de FERRACCI Pierre, représentant de la société prévenue en sa qualité de gérant.

FERRACCI Pierre a été informé de son droit, au cours des débats, de faire des déclarations, de répondre aux questions qui lui sont posées ou de se taire, en application des dispositions de l'article 406 du code de procédure pénale, applicables devant la cour d'appel, en vertu de l'article 512 du même code.

Ont été entendus :

Madame PIAZZA, Président, en son rapport ;

FERRACCI Pierre, représentant légal de la société prévenue, en ses explications ;

Maître BUSSON, avocat des parties civiles, en sa plaidoirie ;

Madame CARON, substitut général, en ses observations ;

Maître BUTEZ-DOUCEDE, avocat de la société prévenue, en sa plaidoirie ;

FERRACCI Pierre, représentant légal de la société prévenue, qui a eu la parole en dernier.

Le Président a ensuite déclaré que l'arrêt serait prononcé le 5 juillet 2017.

Et ledit jour la Cour a rendu la décision dont la teneur suit, après en avoir délibéré conformément à la loi.

**LA PREVENTION :**

**S.C.I. TOUR DE SPONSAGLIA** est prévenue :

- d'EXECUTION, PAR PERSONNE MORALE, DE TRAVAUX NON AUTORISES PAR UN PERMIS DE CONSTRUIRE, du 30/04/2010 au 15/02/2013, à BONIFACIO ;

*Infraction prévue par les articles L.421-1, R.421-1, R.421-14 du Code de l'urbanisme, l'article 121-2 du Code pénal et réprimée par les articles L.480-4-2, L.480-4 AL.1, L.480-5, L.480-7 du Code de l'urbanisme, les articles 131-38, 131-39 2 °, 3 °, 4 °, 5 °, 9 ° du Code pénal.*

- d'INFRACTION, PAR PERSONNE MORALE, AUX DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME, du 30/04/2010 au 15/02/2013, à BONIFACIO ; *Infraction prévue par les articles L.610-1 AL.1, L.151-2, L.151-8, L.151-9A42, L.152-1, L.174-4 du Code de l'urbanisme, l'article 121-2 du Code pénal et réprimée par les articles L.610-1 AL.1, L.480-4-2, L.480-4 AL.1, L.480-5, L.480-7 du Code de l'urbanisme, les articles 131-38, 131-39 2 °, 3 °, 4 °, 5 °, 9 ° du Code pénal.*

- d'EXECUTION, PAR PERSONNE MORALE, DE TRAVAUX NON AUTORISES PAR UN PERMIS DE CONSTRUIRE, du 30/04/2010 au 15/02/2013, à BONIFACIO ;  
*Infraction prévue par les articles L.421-1, R.421-1, R.421-14 du Code de l'urbanisme, l'article 121-2 du Code pénal et réprimée par les articles L.480-4-2, L.480-4 AL.1, L.480-5, L.480-7 du Code de l'urbanisme, les articles 131-38, 131-39 2°,3°,4°,5°,9° du Code pénal.*

- d'INFRACTION, PAR PERSONNE MORALE, AUX DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME, du 30/04/2010 au 15/02/2013, à BONIFACIO ; *Infraction prévue par les articles L.610-1 AL.1, L.151-2, L.151-8, L.151-9A42, L.152-1, L.174-4 du Code de l'urbanisme, l'article 121-2 du Code pénal et réprimée par les articles L.610-1 AL.1, L.480-4-2, L.480-4 AL.1, L.480-5, L.480-7 du Code de l'urbanisme, les articles 131-38, 131-39 2°,3°,4°,5°,9° du Code pénal.*

### **LE JUGEMENT :**

Par jugement contradictoire du 8 février 2016, le tribunal correctionnel d'Ajaccio a :

Sur l'action publique:

- déclaré la SCI Tour de Sponsaglia coupable des délits d'exécution de travaux non autorisés par un permis de construire, et en méconnaissance du PLU de de la commune Bonifacio (faits commis du 30 avril 2010 au 15 février 2013 à Bonifacio),

- condamné la SCI Tour de Sponsaglia au paiement d'une amende de 1.000.000 euros,

- ordonné la publication des motifs de la décision aux frais de la SCI dans Corse Matin et Le Petit Corse,

- ordonné à l'égard de la la SCI Tour de Sponsaglia, l'affichage des motifs de la décision à la mairie, pour une durée d'un mois,

- ordonné l'exécution aux frais du condamné,

Sur l'action civile:

- a reçu l'association U Levante et l'association ABCDE en leur constitution de partie civile,

- a déclaré la SCI Tour de Sponsaglia entièrement responsable de leurs préjudices,

- a condamné la SCI Tour de Sponsaglia à payer, à chacune d'elles, la somme de 3.000 € à titre de réparation de leur préjudice moral, et celle de 750 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Les associations U Levante et ABCDE ont relevé appel du dispositif civil du jugement, par déclaration au greffe du 11 février 2016.

### **RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE :**

La SCI Tour de Sponsaglia a édifié, entre le 30 avril 2010 et le 15 février 2013, sur la parcelle P 348/634 de la commune de Bonifacio, deux villas d'une surface de plancher de 670 m<sup>2</sup> et une piscine en zone NR du PLU de Bonifacio, correspondant aux espaces naturels identifiés comme remarquables, où ne sont admis que les aménagements légers, si leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site, ne compromettent pas leur qualité architecturale et ne portent pas atteinte à la protection des milieux.

Elle avait sollicité un permis de construire le 2 juillet 1996 portant sur la construction de 5 villas d'une surface nette de 898 m<sup>2</sup>, refusé par arrêté du maire de Bonifacio du 7 mars 1997, à l'origine d'un contentieux administratif ayant abouti à un arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille du 12 janvier 2006 qui a annulé l'arrêté, considérant que la SCI Tour de Sponsaglia bénéficiait d'un permis tacite.

La Direction départementale des territoires et de la mer de Corse du sud (DDTM) dressait procès-verbal le 30 avril 2013 pour non-conformité de la construction au permis de construire PC 02A 041 96 00022 susdit. Il était notamment relevé:

- l'absence d'ouvrage à l'emplacement prévu des bâtiments A, B, C, D et E, l'implantation des bâtiments ayant été modifiée,
- l'existence en plusieurs points de plusieurs niveaux des bâtiments, alors que les plans du permis n'en prévoyaient qu'un seul par villa,
- une non-conformité de l'emplacement de la piscine,
- une non-conformité de la surface de plancher.

La déclaration d'ouverture de chantier déposée en mairie le 7 novembre 2008 portait sur la construction de deux villas pour une surface hors oeuvre nette de 354 m<sup>2</sup> (2 X 177 m<sup>2</sup>).

La déclaration d'achèvement des travaux déposée en mairie le 15 février 2013 portait sur les mêmes constructions.

\* \* \* \* \*

Dans leurs conclusions d'appel développées à l'audience des débats, les associations ABCDE et U Levante demandent à la Cour d'infirmier le jugement, en ce qu'il a rejeté leur demande de démolition de l'ensemble des constructions édifiées, et de condamner la SCI Tour de Sponsaglia, à titre de réparation civile à la remise en état des lieux, dans un délai de 12 mois à compter de la présente décision, sous astreinte de 150 € par jour de retard, et de condamner la SCI Tour de Sponsaglia au paiement d'une indemnité de 2.000 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Dans ses conclusions d'appel développées à l'audience, la SCI Tour de Sponsaglia demande à la Cour de recevoir son appel incident, de déclarer irrecevables les interventions, et subséquentement, les appels des associations U Levante et ABCDE, et, à titre subsidiaire, de confirmer le jugement, de rejeter les demandes formées au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale et de condamner les appelantes au paiement, à son profit, d'une indemnité de 4.000 € au même titre.

## SUR CE,

- Sur la recevabilité des interventions, et des appels des associations U Levante et ABCDE:

A titre liminaire, il sera relevé que la SCI Tour de Sponsaglia n'a pas relevé appel incident du jugement, ainsi qu'elle l'affirme, par erreur, dans ses écritures.

Dans ses conclusions de première instance, la défense de la SCI Tour de Sponsaglia demandait au tribunal correctionnel, de déclarer l'intervention des associations appelantes irrecevables, comme "*non valablement habilitées à formuler les demandes développées dans les conclusions*", en considération de sa direction collégiale et d'un mandat trop général.

Elle reprend les mêmes moyens devant la Cour.

L'association U Levante a pour objet d'agir en faveur de la protection de l'environnement, et notamment du respect des règles d'urbanisme en Corse. Elle est agréée au titre de l'article L 141-1 du code de l'environnement, par arrêté du préfet en date du 22 juillet 2015, agrément renouvelé le 15 octobre 2012.

L'association ABCDE a pour objet d'agir en faveur de la protection de l'environnement et notamment du respect des règles d'urbanisme sur le territoire de la commune de Bonifacio. Elle est agréée au titre de l'article L 141-1 du code de l'environnement depuis 2000, son agrément ayant été renouvelé par arrêté du préfet en date du 17 août 2015.

Elles peuvent donc exercer les droits reconnus à la partie civile pour les faits qui portent un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elles ont pour objet de défendre, en application des dispositions combinées des articles L 142-2 du code de l'environnement, L 480-1 al 5 et L 610-1 du code de l'urbanisme, le respect des règles d'urbanisme dans un espace remarquable rentrant

nécessairement dans le périmètre des intérêts collectifs qu'elles défendent, quelle que soit l'organisation interne de leur direction.

Les constitutions de partie civile des associations U Levante et ABCDE sont donc recevables, le jugement devant être de ce chef confirmé.

Leurs appels, dans les formes et délais légaux, le sont également.

- Sur la remise en état:

Indépendamment de l'article 480-5 du code de l'urbanisme, la démolition ou la mise en conformité peuvent être ordonnées, au titre de la réparation sollicitée par une partie civile, et notamment par une association agréée.

Si, par rapport à la remise en état formée au titre de l'action publique, cette demande présente les avantages de permettre un taux d'astreinte libre et d'être immédiatement exécutoire, sans attendre que la condamnation devienne définitive, elle présente l'inconvénient majeur de ne pas faire incomber à l'administration la mission de procéder aux travaux d'office, ce qui rend son exécution aléatoire.

Depuis un arrêt de principe du 3 novembre 2010 (*Bull n° 172 n° 10-80.752*), la chambre criminelle de la cour de cassation juge que le principe de la réparation intégrale n'impose pas au juge d'ordonner la démolition réclamée par la partie civile, et qu'il demeure libre de définir les modalités appropriées à la réparation du dommage.

Les avis éclairés du maire de la commune et de l'administration, même s'ils ne sont pas requis en matière de remise en état ordonnée au titre d'une réparation civile, sont à prendre en considération.

L'avis du maire de Bonifacio, Jean-Charles Orsucci, s'est avéré particulièrement évolutif:

Le 7 mars 1997, il refusait le permis de construire déposé par la SCI Tour de Sponsiglia, considérant notamment que les travaux entrepris en violation du PLU "*étaient de nature à provoquer un dommage irréparable au regard de la protection de sites et espaces naturels fragiles identifiés comme remarquables*". Nécessairement informé de l'arrêt rendu par la cour administrative d'appel de Marseille le 12 janvier 2006 qui annulait son arrêté, il a prorogé le permis de construire ainsi tacitement obtenu d'un an à compter du 7 novembre 2007.

Du 7 novembre 2008, date de déclaration d'ouverture du chantier dans sa mairie, qui portait pourtant sur la construction de bâtiments différents de ceux visés par le permis tacitement obtenu, jusqu'au 15 février 2013, date de la déclaration d'achèvement des mêmes travaux en mairie, il n'a fait diligenter aucun contrôle, alors que le tracé d'une piste de deux kilomètres sur sa commune, le nécessaire raccordement du chantier aux réseaux d'eau et d'électricité, et l'importance, par leur situation, leur durée, mais aussi l'ampleur des travaux et l'incessant manège d'engins de chantier et entreprises de construction sur cette partie inconstructible de la commune n'ont pu lui échapper.

Dans une lettre du 26 octobre 2015 adressée au gérant de la SCI Tour de Sponsiglia, pour être produite dans le cadre de sa défense, l' élu, écrit alors:

*" J'observe que le projet pour lequel vous aviez obtenu un permis de construire de 5 villas en ligne de crête aurait occasionné s'il avait été exécuté, un bouleversement très important du relief et de la végétation et que ces villas auraient été visibles depuis toute l'anse de la Rondinara, qu'elles auraient surplombée.*

*Le projet que vous avez réalisé, de deux villas seulement, partiellement masquées par le relief et la végétation est sans doute celui qui permettrait la meilleure création architecturale, l'insertion la plus harmonieuse dans le paysage environnant et le meilleur respect du paysage naturel dans lequel vos constructions ont été créées.*

*En tous cas, ces constructions sont plus discrètes, mieux intégrées au paysage et moins visibles depuis le rivage que le projet précédent.*

*Si les dispositions de la loi littoral ne s'y opposaient, la régularisation de ces constructions pourrait se faire au bénéfice de l'intérêt public et de l'intérêt général.*

*J'estime donc que la qualité du projet réalisé et son insertion dans le paysage, bien meilleure et plus harmonieuse que ce qui était prévu avec le permis initial, plaide en faveur d'une décision de justice qui écarte l'option de la démolition.*

*Surtout, si la démolition était ordonnée, le site ne pourrait revenir à son état naturel, compte tenu des terrassements que vous avez réalisés, et compte tenu des traces que laisseront les constructions irrégulières;*

*La commune, en tous cas, ne peut manquer de constater que le projet que vous avez construit est d'une ampleur bien moins importante que celui que vous étiez autorisé à édifier, et qu'il dénature bien moins le site".*

La mairie ne s'est pas constituée partie civile devant le tribunal correctionnel, alors qu'elle est la première victime de cette atteinte environnementale.

La DDTM, en charge du respect de la réglementation d'urbanisme, particulièrement dans cette zone remarquable, nécessairement informée comme le maire de l'arrêté susdit de refus de permis du 7 mars 1997, de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille du 12 janvier 2006 en prononçant l'annulation, de la déclaration d'ouverture de chantier du 7 novembre 2008, portant sur la construction de bâtiments différents de ceux visés par le permis tacitement obtenu, n'a pas non plus effectué de contrôle de la construction, qui a duré près de cinq ans, que, pour les raisons susdites, elle ne pouvait davantage ignorer.

Les travaux ayant été déclarés achevés le 15 février 2013, la DDTM établissait procès-verbal des infractions le 30 avril 2013. Elle rédigeait le 2 septembre 2013 un rapport reprenant le fondement légal des infractions relevées, qui était suivi de l'avis du Préfet de Corse du sud, qui, le 7 novembre 2013, pour ce "*dossier majeur en raison de l'importance des travaux et de leur situation (dans un espace remarquable et proche du rivage)*", sollicitait "*une condamnation exemplaire et rapide avec mesure de restitution (remise en état des lieux dans leur état d'origine sous astreinte)*".

La DDTM indiquait toutefois, le 18 décembre 2013, aux gendarmes en charge de l'enquête, que ces constructions ne pouvaient être détruites, et qu'il fallait, dès lors, que les sanctions pénales et pécuniaires soient "*conséquentes*". Lors des débats devant le tribunal correctionnel le 25 janvier 2016, le représentant de la DDTM déclarait: "*le préfet demande la remise en état des lieux, la démolition des villas et un réaménagement paysager*".

Personne ne se présentait devant la Cour pour soutenir cette position, même au titre de l'action civile.

Le ministère public, qui, lors des débats devant le tribunal correctionnel le 25 janvier 2016, demandait que la partie civile sollicite la remise en état des lieux, et, à défaut la requérait, ne relevait pas appel de l'action pénale, alors que cette remise en état n'était prononcée ni au titre de l'action pénale ni au titre de l'action civile. En cause d'appel, il ne "*s'opposait pas*" à la remise en état sollicitée par la partie civile.

Le prononcé et l'exécution d'une mesure de remise en état, qui doit trouver son origine naturelle dans l'action publique, seul cadre qui permette son exécution d'office, la partie civile étant privée de cette prérogative de puissance publique, doivent procéder d'une action forte et convergente de tous les acteurs chargés de faire respecter les règles d'urbanisme et de préservation du patrimoine environnemental du territoire dont il a la charge, en considération des impératifs d'intérêt général qu'ils poursuivent, et de l'incontournable appréciation par le juge de la proportionnalité de cette mesure au respect des droits privés de la personne physique ou morale concernée.

Mais au titre de la seule action civile dont la Cour est saisie, dont l'objet est circonscrit à la réparation du préjudice des associations parties civiles, il doit être en l'espèce relevé, d'une part, que même s'il s'agit de constructions édifiées en zone remarquable NR du PLU de Bonifacio, où elles sont interdites et n'auraient, dès lors, jamais du être édifiées, par leur surface, leur volume et leur implantation, elles sont moins préjudiciables à l'environnement que celles qui avaient été autorisées par le permis tacite dont la SCI Tour de Sponsaglia pouvait se prévaloir, d'autre part qu'au jour où la Cour statue, le développement de la végétation et le réaménagement paysager du site, dont la SCI Tour de Sponsaglia justifie du financement, ont contribué à la diminution du préjudice environnemental, puisqu'il est moins visible.

Il sera, au surplus, observé que la condamnation pénale de la SCI Tour de Sponsaglia, aujourd'hui définitive, au paiement d'une amende d'un million d'euros représente plus de la moitié du coût des

constructions litigieuses, selon l'estimation faite par l'architecte, dans sa note d'honoraires du 4 décembre 2009 (1.800.000 euros), au démarrage du chantier.

L'ensemble de ces considérations et moyens de droit, de fait, de contexte et de chronologie cacophonique dans la mise en oeuvre, par les acteurs qui en ont la charge, des intérêts généraux protégés par le droit de d'urbanisme et de l'environnement, doivent conduire la Cour à confirmer le jugement, en ce qu'il a évalué le préjudice moral des associations à la somme non discutée de 3.000 euros chacune, et en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande de remise en état sollicitée.

Le jugement sera donc confirmé sur l'action civile.

- Sur l'application de l'article 475-1 du code de procédure pénale:

L'équité commande de condamner la SCI Tour de Sponsaglia, qui reste définitivement condamnée pour des infractions au code de l'urbanisme, dont les associations parties civiles ont été victimes, au paiement d'une indemnité de 2.000 euros en cause d'appel.

### PAR CES MOTIFS

**La Cour,**

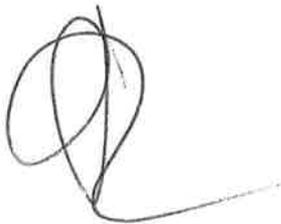
Statuant publiquement, après en avoir délibéré conformément à la loi, par arrêt contradictoire, en matière correctionnelle sur intérêts civils,

**Confirme** le jugement.

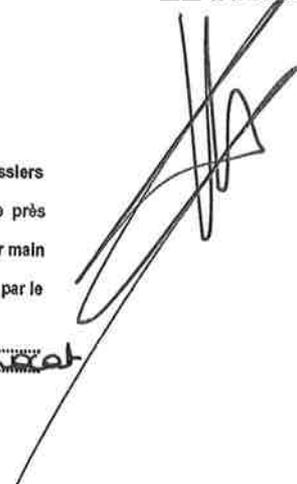
**Y ajoutant,**

**Condamne** la SCI Tour de Sponsaglia à payer à l'association ABCDE, et à l'association U Levante, une indemnité de DEUX MILLE EUROS (2.000 €), en application des dispositions de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

**LE GREFFIER,**



**LE PRESIDENT,**



EN CONSEQUENCE  
LA REPUBLIQUE FRANCAISE mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requête de mettre ledit arrêt à exécution ;  
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main ;  
A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis ;  
En foi de quoi le présent arrêt a été signé sur la minute, par le Président et le Greffier de la Cour.  
POUR GROSSE CONFORME, délivrée à

Monsieur Gérard Bussou, avocat

BASTIA le 6.07.2017 Le Greffier en Chef

