

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASTIA**

N° 1900299

M. XXXX
Mme XXXX

M. Timothée Gallaud
Rapporteur

M. Hugues Alladio
Rapporteur public

Audience du 10 décembre 2020
Décision du 7 janvier 2021

60-02
60-01-02-01
68-03-06
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Bastia

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés les 1^{er} mars 2019, 29 janvier 2020 et 25 mai 2020 M. Xxxx Xxxx et Mme Xxxx Xxxx, représentés par la SELARL Soler-Couteaux et associés, demandent au tribunal, dans le dernier état de leurs écritures :

1°) de condamner la commune de Porto-Vecchio à leur verser une somme de 778 417,74 euros avec intérêt au taux légal à compter du 5 décembre 2018 et capitalisation de ces intérêts le 5 décembre 2019 ainsi qu'à chaque échéance annuelle à compter de cette date en réparation des conséquences dommageables de l'illégalité du certificat d'urbanisme délivré par le maire de Porto-Vecchio le 1^{er} septembre 2017 et déclarant réalisable l'opération consistant à édifier une maison individuelle sur une parcelle cadastrée section F n° 3007 ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Porto-Vecchio une somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Les requérants soutiennent que :

- le certificat d'urbanisme délivré le 1^{er} septembre 2017 est entaché d'illégalité au regard des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, ce qui constitue une faute de nature à engager la responsabilité de la commune de Porto-Vecchio, laquelle ne saurait s'en exonérer aux motifs qu'a été mentionné dans ce certificat le fait que l'opération envisagée devrait faire l'objet d'une demande de permis de construire soumis à l'avis conforme du préfet de la Corse-du-Sud en application de l'article L. 422-6 du code de l'urbanisme et que ce

certificat mentionnait que le terrain d'assiette du projet est soumis aux dispositions du code de l'urbanisme applicables au littoral ;

- il ne saurait leur être opposé le fait qu'ils auraient dû prendre la précaution d'acquérir le bien en cause sous condition de l'obtention d'un permis de construire ayant acquis un caractère définitif, alors que ce bien constitue le lot d'un lotissement qui a été autorisé par un permis d'aménager délivré le 11 février 2011 et qui est lui-même entaché d'illégalité et que, par ailleurs, ils n'ont pas été informés par le notaire chargé de la vente de la nécessité d'insérer dans cet acte une telle condition suspensive, les mentions de l'acte notarié ne pouvant être regardées comme les ayant informés d'un risque que le terrain soit regardé comme radicalement inconstructible ;

- la circonstance qu'ils n'ont pas exercé de recours à l'encontre de la décision de refus de permis de construire qui leur a été opposée le 21 novembre 2018 est sans incidence sur l'existence d'une faute commise par la commune ;

- contrairement à ce que soutient la commune de Porto-Vecchio, M. Xxxx n'est pas et n'a jamais été un professionnel de l'immobilier, ce qui ne saurait être déduit du fait qu'il a hérité de parts dans deux sociétés civiles immobilières détenant des bureaux pour la première et un appartement pour la seconde ;

- ils sont fondés à demander réparation du préjudice résultant de la baisse de valeur vénale du bien dont ils ont fait l'acquisition, correspondant à la différence entre le prix d'acquisition de ce bien et sa valeur comme terrain inconstructible, et ce alors même qu'ils n'allèguent pas avoir l'intention de revendre ce bien ; le montant du préjudice indemnisable s'élève ainsi à une somme de 624 000 euros ;

- ils sont également fondés à demander réparation du préjudice résultant du fait qu'ils ont exposé des frais de notaire pour un montant de 45 800 euros et des honoraires d'agent immobilier pour un montant de 36 000 euros ;

- il est établi que les frais d'architecte qu'ils justifient avoir exposés pour un montant de 36 000 euros sont liés au projet de construction individuelle d'une villa et de la piscine qu'ils entendaient réaliser ;

- le préjudice consistant à avoir supporté les charges de copropriété pour un montant total justifié de 6 452,74 euros trouve sa cause directe dans l'illégalité du certificat d'urbanisme du 1^{er} septembre 2017, de même que la taxe foncière sur les propriétés bâties exposée au titre de l'année 2019, pour un montant de 1 213 euros ;

- ils sont fondés à demander réparation au titre du coût d'immobilisation des fonds ayant servi à l'acquisition du terrain, pour un montant de 13 952 euros ;

- ils sont enfin fondés à demander réparation au titre des troubles dans leurs conditions d'existence résultant du fait qu'ils n'ont pas pu concrétiser leur projet.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 10 mai 2019 et 10 avril 2020, la commune de Porto-Vecchio, représentée par la SCP Coulombié, Gras, Créatin, Becquevort, Rosier, Soland, Gilliocq, avocats, conclut au rejet de la requête et demande au tribunal de condamner l'Etat à la garantir des condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre ainsi que de mettre à la charge de M. Xxxx une somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. La commune soutient que :

- le requérant n'a pas contesté les arrêtés de refus de permis de construire qui lui ont été opposés les 21 février et 21 novembre 2018 et ne démontre pas l'illégalité du certificat d'urbanisme en litige ;

- M. Xxxx a commis une imprudence fautive en s'abstenant d'acquérir son bien en stipulant une condition suspensive tenant à l'obtention d'un permis de construire alors que le secteur en cause est un espace particulièrement sensible du littoral et que le notaire chargé de la vente a appelé son attention sur le fait que la constructibilité du terrain risquait d'être remise en cause ;

- le certificat d'urbanisme délivré le 1^{er} septembre 2017 faisait mention de l'applicabilité des dispositions du code de l'urbanisme relatives au littoral et du plan d'aménagement et de développement durable de Corse (PADDUC) et avait pris la précaution de préciser qu'un permis de construire ne pourrait être accordé en cas d'avis conforme défavorable du préfet ; s'il appartenait à l'auteur de ce certificat d'urbanisme d'apprécier la constructibilité du terrain en cause, la doctrine de l'Etat a en l'espèce incité ce dernier à délivrer un certificat déclarant réalisable l'opération envisagée par l'intéressé, le préfet ayant expressément fait savoir à la commune, par une lettre du 1^{er} septembre 2014, qu'il estimait qu'il convenait de ne pas remettre en cause la constructibilité du lotissement « Le parc des îles » et ayant délivré plusieurs avis conformes favorables sur des demandes de permis de construire portant sur des projets s'implantant sur des lots voisins ;

- le préjudice ayant trait aux frais engagés pour l'acquisition du terrain ne peut être regardé comme trouvant sa cause dans l'illégalité dont se prévalent les requérants dès lors que ceux-ci restent propriétaires de ce terrain et ne soutiennent pas vouloir le vendre et subir ainsi une perte de valeur vénale ;

- il apparaît que M. Xxxx a acquis ce terrain en indivision avec son épouse, avec qui il est marié sous le régime de la séparation de biens ; la requête n'étant pas présentée au nom de l'indivision mais au nom personnel de M. Xxxx, celui-ci n'est pas fondé à demander la réparation de la totalité des sommes versées par les coïndivisaires ;

- les documents produits par le requérant ne permettent pas d'établir la valeur vénale du terrain ;

- il n'est pas établi que la facture d'architecte et de maîtrise d'œuvre dont se prévalent les requérants aurait été totalement payée et ces frais ne présentent pas un caractère direct et certain avec la délivrance d'un certificat d'urbanisme déclarant réalisable l'opération de construction envisagée, tout comme les charges de copropriété ;

- les services de l'Etat ont commis des fautes engageant la responsabilité de celui-ci en portant expressément une appréciation sur la constructibilité des lots du lotissement en cause, en s'abstenant de déférer les certificats d'urbanisme délivrés par le maire de Porto-Vecchio et en émettant des avis conformes favorables, de sorte qu'il doit être condamné à la garantir des condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Timothée Gallaud, premier conseiller ;
- les conclusions de M. Hugues Alladio, rapporteur public ;
- et les observations de Me Giorsetti, avocate de la commune de Porto-Vecchio.

Considérant ce qui suit :

1. M. et Mme Xxxx ont fait l'acquisition le 11 septembre 2017 d'un terrain, cadastré section F n° 3007, situé sur le territoire de la commune de Porto-Vecchio au lieu-dit « Bocca del Oro ». Ce terrain constitue le lot n° 10 d'un lotissement dénommé « Le parc des îles », qui avait

été autorisé par un permis d'aménager le 11 février 2011. M. Xxxx avait préalablement sollicité la délivrance d'un certificat d'urbanisme afin de savoir si était réalisable sur ce terrain la construction d'une villa développant une surface de plancher de 400 mètres carrés avec une piscine, ce à quoi le maire de Porto-Vecchio lui a répondu favorablement le 1^{er} septembre 2017, en déclarant que cette opération était réalisable. Cependant, M. Xxxx s'est ensuite vu opposer à deux reprises par le maire Porto-Vecchio, les 21 février 2018 et 21 novembre 2018, des décisions de refus à une demande de permis de construire portant sur la construction d'une maison individuelle avec un garage et une piscine sur ce même terrain. Par courrier en date du 3 décembre 2018, M. et Mme Xxxx ont adressé au maire de Porto-Vecchio une demande préalable à l'engagement de la responsabilité de sa commune. Par décision du 7 janvier 2019, le maire a rejeté cette demande. M. Xxxx ainsi, que dans le dernier état des écritures présentées dans l'instance introduite par ce dernier, son épouse, demandent au tribunal de leur verser diverses indemnités en réparation des conséquences dommageables de l'illégalité du certificat d'urbanisme délivré le 1^{er} septembre 2017.

Sur la responsabilité de la commune de Porto-Vecchio :

2. M. et Mme Xxxx doivent être regardés comme se prévalant de ce que le certificat d'urbanisme délivré le 1^{er} septembre 2017 est entaché d'illégalité au regard des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme en ce que le terrain d'assiette du projet de construction qu'ils envisageaient ne se situe pas en continuité d'un village ou d'une agglomération au sens de ces dispositions, motif qui a été opposé tant par le préfet de la Corse-du-Sud dans les avis défavorables qu'il a émis à l'occasion des demandes de permis de construire présentées par M. Xxxx que par le maire de Porto-Vecchio dans les arrêtés des 21 février et 21 novembre 2018. La circonstance que les requérants n'ont pas demandé l'annulation pour excès de pouvoir de ces arrêtés ne fait pas obstacle à ce qu'ils recherchent la responsabilité de la commune de Porto-Vecchio au titre des conséquences dommageables de l'illégalité dont ils se prévalent.

3. D'une part, aux termes de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme : « *Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée : / a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ; / b) Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. / (...) / Lorsque le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'Etat, les certificats d'urbanisme le mentionnent expressément (...)* ».

4. D'autre part, l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, applicable sur le territoire de la commune de Porto-Vecchio, dans sa rédaction applicable à la date à laquelle a été prise le certificat d'urbanisme en litige, dispose que : « *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ». Il résulte de ces dispositions que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais qu'aucune construction nouvelle ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages.

5. Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse (PADDUC), qui précise les modalités d'application de ces dispositions en application du I de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales, prévoit que, dans le contexte géographique, urbain

et socioéconomique de la Corse, une agglomération est identifiée selon des critères tenant au caractère permanent du lieu de vie qu'elle constitue, à l'importance et à la densité significative de l'espace considéré et à la fonction structurante qu'il joue à l'échelle de la micro-région ou de l'armature urbaine insulaire, et que, par ailleurs, un village est identifié selon des critères tenant à la trame et la morphologie urbaine, aux indices de vie sociale dans l'espace considéré et au caractère stratégique de celui-ci pour l'organisation et le développement de la commune. Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral.

6. Il résulte de l'instruction que le secteur dans lequel se situe la parcelle dont les époux Xxxx ont fait l'acquisition est composé d'un habitat épars et de faible densité, dont la morphologie et la structuration ne répondent de surcroît pas aux prescriptions évoquées ci-dessus du PADDUC. Dans ces conditions, cet espace ne peut être regardé comme un village ou une agglomération au sens des dispositions précitées du code de l'urbanisme précisées par le PADDUC, de sorte qu'aucune construction ne peut y être autorisée. Par suite, les requérants sont fondés à soutenir que le certificat d'urbanisme du 1^{er} septembre 2017 est entaché d'illégalité dès lors qu'il a indiqué à son destinataire qu'était réalisable l'opération de construction envisagée dont il avait précisé, la nature et la localisation.

7. L'illégalité relevée au point précédent constitue une faute de nature à engager la responsabilité de la commune de Porto-Vecchio sans que celle-ci puisse utilement opposer le fait que le certificat d'urbanisme délivré le 1^{er} septembre 2017 mentionnait l'application des dispositions du code de l'urbanisme particulières applicables au littoral et du PADDUC et faisait mention de ce qu'une demande de permis de construire serait soumise à l'avis conforme du représentant de l'Etat en application de l'article L. 422-6 du code de l'urbanisme. Les informations qui viennent d'être évoquées correspondent en effet à des éléments qui doivent être mentionnées en application, respectivement, des deuxième et quatrième alinéas de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme et le fait d'avoir satisfait à cette obligation ne dispensait pas le maire de Porto-Vecchio d'indiquer au demandeur si le terrain en cause pouvait être utilisé pour la réalisation de l'opération qu'il avait mentionnée dans sa demande, ce qui impliquait d'apprécier notamment la question de savoir si cette opération pouvait être regardée comme se réalisant en continuité d'un village ou d'une agglomération au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme telles que précisées par la PADDUC.

8. La circonstance que les époux Xxxx n'ont pas stipulé, dans l'acte par lequel ils ont fait l'acquisition du terrain en litige, une clause suspensive tenant à l'obtention d'un permis de construire ne saurait avoir pour effet d'exonérer totalement la commune de Porto-Vecchio de sa responsabilité.

9. Contrairement à ce que soutient la commune de Porto-Vecchio, il ne résulte pas de l'instruction que M. Xxxx est un professionnel de l'immobilier, ce qui ne saurait être déduit de la circonstance qu'il détient des parts dans deux sociétés civiles immobilières. Par ailleurs, la commune n'apporte pas davantage d'éléments permettant d'établir que M. Xxxx avait nécessairement connaissance de ce que l'espace dans lequel s'insère le terrain dont il a fait l'acquisition constitue un espace « particulièrement sensible du littoral » et que, de ce fait, il ne pouvait ignorer l'inconstructibilité de ce terrain au regard des dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral, alors d'ailleurs que plusieurs permis de construire avaient été accordés au cours des années précédentes pour des projets de construction sur des lots du lotissement « Le parc des îles ».

10. Il résulte toutefois de l'instruction que les époux Xxxx ont été informés du risque que les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral soient interprétées en leur défaveur, dès lors que l'acte notarié qu'ils ont signé contenait, en sa page 16, une partie intitulée « loi littoral » appelant leur attention sur le fait que la situation du bien dont ils faisaient l'acquisition le soumettait à l'application de ces dispositions, en les avertissant de ce que la constructibilité du terrain pouvait être « remise en cause par une interprétation restrictive » que pouvait « faire le juge administratif ». Compte tenu de l'information qui leur avait été ainsi été délivrée et alors que le certificat d'urbanisme délivré par le maire de Porto-Vecchio mentionnait expressément la nécessité de recueillir l'avis conforme du représentant de l'Etat en cas de demande de permis de construire, M. et Mme Xxxx ont commis une imprudence fautive en s'abstenant de stipuler une clause suspensive tenant à l'obtention d'un permis de construire dans l'acte de vente. Dans les circonstances de l'espèce, compte tenu en particulier du fait que d'autres propriétaires de lots du lotissement « Le parc des îles » avaient obtenu la délivrance de permis de construire, le dernier d'entre eux ayant été délivré au mois d'août 2018 pour un projet de construction situé à proximité immédiate du terrain dont les requérants ont fait l'acquisition, il sera fait une juste appréciation de la part de responsabilité incombant à la commune de Porto-Vecchio et aux requérants en laissant à la charge de ces derniers le tiers des conséquences dommageables dont ils demandent réparation.

Sur le préjudice :

11. En premier lieu, M. et Mme Xxxx sont fondés à demander réparation du préjudice résultant de la différence entre le coût d'acquisition du terrain et sa valeur réelle qui trouve sa cause directe dans l'illégalité dont est entaché le certificat d'urbanisme délivré le 1^{er} septembre 2017, sans qu'il y ait lieu de rechercher s'ils ont l'intention ou non de revendre ce terrain. Il résulte de l'instruction que le coût d'acquisition du terrain, incluant le prix de celui-ci et les frais de notaire et d'agent immobilier qu'ils ont exposés en vue de permettre cette acquisition, s'élève à la somme de 735 800 euros. Si la commune de Porto-Vecchio soutient que la valeur réelle de ce terrain n'est pas établie, elle n'apporte pas le moindre élément permettant de remettre en cause l'estimation que produisent les requérants, établie par un notaire et exposant de façon motivée la raison pour laquelle il estime que la valeur vénale du bien en cause est de l'ordre de 20 000 à 30 000 euros, à savoir que ce terrain ne peut pas même être affecté à une activité agricole compte tenu de sa situation à l'intérieur d'un lotissement et qu'il peut donc seulement être envisagé de le vendre à un autre colotis en vue pour ce dernier d'étendre son terrain d'agrément. Dans ces conditions, la valeur vénale du terrain appartenant aux époux Xxxx peut être évaluée à 30 000 euros. Il suit de là que le préjudice résultant de la différence entre le coût d'acquisition du terrain et sa valeur réelle peut être évalué à la somme de 705 800 euros.

12. En deuxième lieu, les requérants sont fondés à demander réparation à hauteur du montant des frais d'architecte et de maîtrise d'œuvre dont ils établissent qu'ils sont liés avec le projet de construction qu'ils envisageaient de mener à bien sur le terrain dont ils ont fait l'acquisition, pour un montant de 37 120 euros. Le préjudice résultant pour eux de les avoir exposés en pure perte trouve en effet sa cause directe dans l'illégalité relevée au point 6. La circonstance qu'il n'est pas démontré que ces frais auraient été payés en totalité ne fait pas par elle-même obstacle à ce que leur caractère indemnisable soit reconnu dès lors que la production d'une note d'honoraires et d'une facture permet d'établir que les requérants en sont débiteurs.

13. En troisième lieu, M. et Mme Xxxx sont de même fondés à demander réparation du préjudice résultant pour eux d'avoir exposé des charges de copropriété au titre de l'année 2018, pour un montant justifié de 6 452,78 euros, ainsi qu'une cotisation de taxe foncière à laquelle ils

justifient avoir été assujettis au titre de l'année 2019 pour un montant de 1 213 euros, sommes qu'ils n'auraient pas exposées si l'illégalité évoquée ci-dessus n'avait été commise.

14. En quatrième lieu, M. Xxxx est fondé à demander réparation du préjudice correspondant au coût d'immobilisation des fonds qui ont servi à financer l'achat du terrain dont il a fait l'acquisition avec son épouse qui trouve également sa cause directe dans l'illégalité dont est entachée le certificat d'urbanisme délivré le 1er septembre 2017. Il résulte de l'instruction que ces fonds proviennent du rachat partiel d'un contrat d'assurance vie que M. Xxxx avait souscrit en son nom propre et que, compte tenu des taux d'intérêt qui auraient rémunéré le dépôt des fonds s'ils n'avaient pas fait ce rachat partiel, le préjudice financier en résultant pour l'intéressé peut être évalué à la somme de 13 952 euros.

15. En cinquième et dernier lieu, les époux Xxxx sont fondés à demander réparation des troubles de toute nature dans les conditions d'existence qui ont résulté pour eux de l'achat d'un bien inconstructible en raison de l'illégalité du certificat d'urbanisme délivré le 1^{er} septembre 2017. Cependant, les requérants n'apportent aucune justification au soutien de leurs allégations relatives aux circonstances dans lesquelles ils ont mené à bien cet achat et leur projet immobilier contrarié, tenant notamment à l'état de santé de M. Xxxx. Il sera fait une juste appréciation des troubles dans les conditions d'existence qui résultent nécessairement dudit achat compte tenu de l'inconstructibilité du terrain en allouant aux requérants la somme de 1 500 euros.

16. Il résulte de ce qui précède, en particulier du partage de responsabilité évoqué au point 10, que M. et Mme Xxxx, pris ensemble, sont fondés à demander la condamnation de la commune de Porto-Vecchio à leur verser la somme de 501 390,52 euros et que M. Xxxx est fondé à demander la condamnation de la commune à lui verser la somme de 9 301,33 euros.

Sur les intérêts et les intérêts des intérêts :

17. M. et Mme Xxxx ont droit, comme ils le demandent, aux intérêts au taux légal à compter du 5 décembre 2018, date à laquelle la commune de Porto-Vecchio a reçu leur réclamation.

18. En outre, si la capitalisation des intérêts peut être demandée à tout moment devant le juge du fond, cette demande ne peut toutefois prendre effet que lorsque les intérêts sont dus au moins pour une année entière. Le cas échéant, la capitalisation s'accomplit à nouveau à l'expiration de chaque échéance annuelle ultérieure sans qu'il soit besoin de formuler une nouvelle demande. En l'espèce, les requérants ont demandé la capitalisation des intérêts le 1^{er} mars 2019, date d'enregistrement de leur requête. Il y a lieu de faire droit à cette demande à compter du 5 décembre 2019, date à laquelle les intérêts étaient dus pour une année entière, ainsi qu'à chaque échéance annuelle à compter de cette date.

Sur l'appel en garantie de l'Etat :

19. La commune de Porto-Vecchio ne saurait utilement, en toute hypothèse, se prévaloir d'une faute lourde commise par les services de l'Etat dans l'exercice du contrôle de légalité, en s'abstenant de déférer des certificats d'urbanisme délivrés par le maire et déclarant réalisables des projets de construction s'implantant dans le périmètre du lotissement « Le Parc des îles », dès lors que le dommage résultant d'une telle supposée faute lourde de l'Etat résulte pour partie de sa propre faute.

20. En revanche, il résulte de l'instruction que la position des services de l'Etat a constamment été, depuis l'année 2012 et jusqu'au mois de mars 2017, de ne pas remettre en cause la constructibilité des lots de certains lotissements qui avaient fait l'objet d'autorisations antérieurement à l'annulation pour excès de pouvoir du plan local d'urbanisme de Porto-Vecchio, position qui a été expressément portée à la connaissance de la commune par une lettre qui a été adressée au maire par le préfet le 1^{er} septembre 2014 et qui s'est traduite par la délivrance de plusieurs avis conformes favorables sur des demandes de permis de construire portant sur des projets de construction de maisons individuelles sur un certain nombre de lots du lotissement « Le parc des îles » entre les années 2012 et 2017. Une telle prise de position, qui repose, compte tenu de ce qui a été dit ci-dessus, sur une appréciation erronée de la portée des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme telles que précisées par le PADDUC, constitue une faute de nature à engager la responsabilité de l'Etat et qui, même si elle ne dispensait pas la commune de Porto-Vecchio d'apprécier elle-même si ces dispositions ne faisaient pas obstacle à la délivrance des permis de construire sollicités pour des projets situés dans ce lotissement, a été de nature à inciter le maire à ne pas opposer ces dispositions aux projets de construction envisagés dans ce lotissement. Dans les circonstances de l'espèce, il sera fait une juste appréciation de la part de responsabilité incombant à la commune et à l'Etat en condamnant ce dernier à la garantir à hauteur de la moitié des condamnations prononcées à son encontre.

Sur les frais liés au litige :

21. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation* ».

22. D'une part, les dispositions qui viennent d'être citées font obstacle à ce que soit mise à la charge des époux Xxxx qui n'ont pas, dans la présente instance, la qualité de partie perdante, la somme que demande la commune de Porto-Vecchio au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens. D'autre part, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Porto-Vecchio une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par les requérants et non compris dans les dépens.

DECIDE :

Article 1^{er} : La commune de Porto-Vecchio est condamnée à verser à M. et Mme Xxxx, pris ensemble, une somme de 501 390,52 euros avec intérêt au taux légal à compter du 5 décembre 2018. Les intérêts échus à la date du 5 décembre 2019 puis à chaque échéance annuelle à compter de cette date seront capitalisés à chacune de ces dates pour produire eux-mêmes intérêts.

Article 2 : La commune de Porto-Vecchio est condamnée à verser à M. Xxxx une somme de 9 301,33 euros avec intérêt au taux légal à compter du 5 décembre 2018. Les intérêts échus à la date du 5 décembre 2019 puis à chaque échéance annuelle à compter de cette date seront capitalisés à chacune de ces dates pour produire eux-mêmes intérêts.

Article 3 : L'Etat est condamné à garantir la commune de Porto-Vecchio à concurrence de la moitié des condamnations prononcées aux articles 1^{er} et 2.

Article 4 : La commune de Porto-Vecchio versera une somme de 1 500 euros à M. et Mme Xxxx, pris ensemble, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 6 : Le présent jugement sera notifié à Xxxx Xxxx, à Mme Xxxx Xxxx, à la commune de Porto-Vecchio et à la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

Copie en sera adressée au préfet de la Corse-du-Sud.

Délibéré après l'audience du 10 décembre 2020, à laquelle siégeaient :

M. Pierre Monnier, président ;
Mme Christine Castany, premier conseiller ;
M. Timothée Gallaud, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 7 janvier 2021.

Le rapporteur,

signé

T. GALLAUD

Le président,

signé

P. MONNIER

Le greffier,

signé

N. REY

La République mande et ordonne à la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales en ce qui la concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
Le greffier,

N. REY