

Donnees_Techniques

Identification DTA_2300187_20260710

Date_Mise_Jour 2026-07-11

Dossier

Code_Juridiction TA20

Nom_Juridiction Tribunal Administratif de Bastia

Numero_Dossier 2300187

Date_Lecture 2026-07-10

Avocat_Requerant RIBIERE

Type_Decision Décision

Type_Recours Plein contentieux

Code_Publication C

Solution Satisfaction partielle

Audience

Date_Audience 2026-06-26

Numero_Role 19760

Formation_Jugement 1ère chambre

Decision

Texte_Integral

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 18 février 2023 et un mémoire enregistré le 16 octobre 2023, la SCI Mapacalo, représentée par Me Jean-Meire, cabinet Olex, demande au tribunal :

1°) de condamner la commune de Bonifacio à lui payer une indemnité de 384 576,76 euros assortie des intérêts au taux légal, eux-mêmes capitalisés, en réparation des conséquences dommageables qui ont résulté de l'inconstructibilité du terrain dont elle est propriétaire sur le territoire de la commune ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Bonifacio une somme de 3 000 euros à lui verser sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- elle a acquis en 2005 un terrain à bâtir constituant le lot n° 8 du lotissement « Les Hauts de Santa Manza » à Bonifacio sur lequel elle a obtenu deux permis de construire en 2009 et 2012 ; elle a souhaité acquérir le lot mitoyen constituant le lot n° 7 du lotissement « Mare e Macchia » lequel avait déjà été l'objet d'un permis de construire ;

- un certificat d'urbanisme du 10 juin 2021 et un certificat communal valant note de renseignements d'urbanisme du 23 juin 2022 indiquant que la parcelle en cours d'acquisition était classée en zone constructible UL3c au PLU approuvé le 13 juillet 2006 étaient transmis au notaire ;

- elle a déposé une demande de permis de construire ; toutefois, entre temps, la zone UL3c dans laquelle se situait le terrain a été déclarée illégale par jugement du 17 février 2022, comme contraire à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme ; la commune a donc refusé de faire droit à la demande de permis de construire ;

- par une réclamation préalable, elle a entendu engager la responsabilité de la commune et solliciter une indemnité en réparation du préjudice subi ;

- **la commune a commis une faute en classant illégalement le secteur en zone** constructible ce qui induit l'illégalité du certificat d'urbanisme délivré qui mentionne à plusieurs reprises le classement de la parcelle en zone constructible ; la commune aurait dû, dès l'adoption du PADDUC, abroger les dispositions illégales de son PLU, ce qui fonde également sa responsabilité ;

- le certificat d'urbanisme était également illégal en ce qu'il omettait de mentionner que l'application de la loi « littoral » était susceptible d'obérer la constructibilité du terrain ; la commune reconnaît avoir commis une telle illégalité ;

- elle n'a, elle-même, commis aucune faute ; aucun de ses associés n'est un professionnel de l'urbanisme ; elle a fait confiance aux documents qui lui étaient fournis ;

- la commune ne l'a pas alertée sur le risque d'inconstructibilité et au vu de ses écritures, ignorait elle-même que le terrain n'était pas constructible ; d'autant que ses voisins ainsi que M. et Mme B... avaient eu la possibilité de construire, que d'autres permis sont actuellement délivrés ainsi qu'un très important programme immobilier et qu'elle n'avait jamais appris qu'un refus de permis de construire ait été pris dans ce secteur ;

- il y a bien un lien direct de causalité entre les actes pris par la commune et le dommage qu'elle subit ;

- son préjudice consiste en une diminution de la valeur vénale, des frais de notaires, d'architecte, d'études préalables, d'avocat exposés sans raison valable, un préjudice financier d'immobilisation du capital et un réel préjudice moral.

Par des mémoires en défense enregistrés le 6 juillet 2023 et le 6 novembre 2023, la commune de Bonifacio, agissant par son maire en exercice et représentée par Me Ribière, conclut au rejet de la requête et demande que soit mise à la charge de la SCI Mapacalo une somme de 3 500 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens soulevés par la requête ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 5 octobre 2023, la clôture d'instruction a été fixée au 6 novembre 2023, par application de l'article R. 613-1 du code de justice administrative.

Vu :

- les autres pièces du dossier.

Vu :

- 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 Mme Bonmati ;
- les conclusions de M. Martin, rapporteur public ;
- et les observations de Me Ribière, pour la commune de Bonifacio.

Une note en délibéré présentée pour la commune de Bonifacio a été enregistrée le 26 juin 2026 ;

Une note en délibéré présentée pour la SCI requérante a été enregistrée le 30 juin 2026.

Considérant ce qui suit :

1. La SCI Mapacalo, propriétaire d'un terrain constituant le lot n°7 du lotissement « Mare e Macchia » situé lieudit Gurgazo, sur le territoire de la commune de Bonifacio, demande la condamnation de ladite commune à réparer les conséquences dommageables qui ont résulté pour elle de l'inconstructibilité de ce terrain, matérialisée par le refus de permis de construire qui lui a été opposé le 19 mai 2022.

Sur la responsabilité :

2. 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. ».

3. Il résulte de l'instruction que, le 26 mai 2021, M. B..., associé de la SCI requérante, a conclu avec M. A... une promesse de vente portant sur l'acquisition du terrain cadastré section N n°676, d'une superficie de 1 388m² laquelle mentionne explicitement : « Le bénéficiaire n'entend pas faire de l'obtention d'un permis de construire « définitif », à savoir purgé de tous recours/retrait une condition suspensive des présentes, ne disposant pas d'un projet de construction à court ou moyen terme. // Le Notaire lui précise toutefois que seule l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours et retrait permettrait de lui garantir la constructibilité du terrain, objet des présentes. // Le bénéficiaire, parfaitement informé : - déclare renoncer à déposer une demande de permis de construire, et ce, malgré les recommandations du notaire soussigné. // - et faire son affaire personnelle de cette situation, et des conséquences pouvant en résulter. ».

Par un certificat d'urbanisme d'information, sollicité le 28 mai 2021 et délivré le 10 juin 2021, assorti d'un certificat communal du 23 juin 2021, M. B... et, partant, la société requérante, étaient informés de l'état de la réglementation applicable au terrain en cause lors de la conclusion de la vente le 30 juin 2021, à savoir « votre terrain est soumis aux zonages suivants : UL3c du PLU et PADDUC approuvé par l'assemblée de Corse le 2 octobre 2015 ».



4. Toutefois, aucun de ces documents, mentionnant de manière assez équivoque que le terrain était tout à la fois situé en zone constructible UL3c du PLU et concerné par l'application du PADDUC, ne concluait avec une certitude suffisante au caractère constructible ou non du terrain, alors qu'à la date de délivrance de ces documents, en l'absence même de toute décision juridictionnelle qui en aurait prononcé l'annulation ou l'aurait déclaré illégal, la commune de Bonifacio aurait dû ne pas faire application des dispositions visées du règlement de son PLU qui, contrevenant à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, étaient illégales. Ainsi, ces documents méconnaissant la vocation que leur a assignée le législateur, n'ont pas été de nature à éclairer véritablement le pétitionnaire sur la constructibilité du terrain et le sort qui pourrait être réservé à une éventuelle demande de permis de construire ultérieure, comme le révèlent d'une part, la demande formulée le 8 juillet 2021 par l'architecte de la SCI, d'autre part, la réponse donnée par la commune le 13 juillet 2021, laquelle indique pour la première fois que la parcelle « est située en zone UL3c au PLU de 2006. Cependant, au regard du PADDUC, elle se situe en espace proche du rivage. », ce qui ne confère « aucune garantie donc sur la constructibilité de ce lot », indications qu'elle aurait dû fournir au stade même de la délivrance du certificat d'urbanisme et dont l'omission a contraint le pétitionnaire à assortir la demande de permis de construire qu'il a déposée le 23 décembre 2021, d'une note juridique destinée à justifier la constructibilité du terrain. Enfin, il est constant que l'abrogation des dispositions du PLU relatives à la zone UL3c comme contraires aux dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, en exécution de l'injonction prononcée par le tribunal administratif dans son jugement du 17 février 2022, a consacré l'inconstructibilité du terrain qui a justifié le refus opposé le 19 mai 2022 à la demande de permis de construire présentée par la société requérante.

5. Dans ces conditions, il y a lieu de considérer qu'en omettant de faire état d'emblée, dès la délivrance du certificat d'urbanisme, de l'intégralité des restrictions susceptibles d'affecter la constructibilité du terrain en cause, même s'il ne s'agissait pas d'un certificat d'urbanisme opérationnel, et en ne se prononçant clairement sur ce point que postérieurement à la conclusion de la vente définitive, le 13 juillet 2021, la commune n'a pas délivré l'information à laquelle elle était légalement tenue et a volontairement entretenu un doute quant à la constructibilité réelle du terrain, qui a induit l'acquéreur en erreur. Ce faisant, elle doit être regardée comme ayant commis une faute de nature à engager sa responsabilité et ce, alors même que, lors de la conclusion de la vente, l'acquéreur du terrain avait, comme il était en droit de le faire, provisoirement renoncé à solliciter un permis de construire.

6. Il résulte également de l'instruction que M. B..., et après lui, la SCI requérante, même s'ils ont indiqué, dans le compromis de vente, ne pas avoir de projet de construction dans l'immédiat, ont néanmoins et sans ambiguïté entendu faire l'acquisition d'un terrain à bâtir et, contrairement à ce que soutient la commune en défense, en sollicitant la délivrance d'un certificat d'urbanisme, ont effectué les diligences nécessaires pour s'assurer de la constructibilité de ce terrain avant de procéder à la signature de l'acte. Si, en sa qualité de professionnel, le notaire a, comme il le devait, suggéré l'obtention d'un permis de construire préalablement à la conclusion définitive de la vente en vue de s'assurer de la constructibilité du terrain, cette circonstance, qui, au demeurant, confirme la commune intention des parties de procéder à la cession d'un terrain à bâtir, n'est de nature à caractériser ni une faute ni une imprudence qui aurait résulté d'une prise de risque assumée par la requérante, susceptibles d'exonérer ni même d'atténuer la responsabilité de la commune, laquelle avait l'obligation de fournir une information claire au notaire comme à l'acquéreur. Par suite, les imprécisions fautives volontairement entretenues par la commune quant à la constructibilité réelle du terrain en litige, en méconnaissance des obligations auxquelles elle était légalement tenue par la délivrance d'un certificat d'urbanisme, doivent être regardées comme constituant la cause directe et certaine du préjudice invoqué, résultant de l'acquisition foncière réalisée, notamment quant à la surévaluation de son prix.

Sur l'évaluation du préjudice :

7. Comme la société requérante le fait valoir à juste titre, la valeur vénale d'un terrain constructible, s'agissant d'une parcelle de 1 388 m², proche de la mer, incluse dans un lotissement et desservie par la voirie et les réseaux divers, est environ 15 à 20 fois supérieure à celle d'un terrain inconstructible, ce qui établit l'importance de la surévaluation du prix dont elle s'est acquittée. Toutefois, au cas d'espèce, la situation de ce terrain qui, même séparé de celui qui supporte l'habitation de M. et Mme B... par une portion de la voirie du lotissement, en est immédiatement contigu, constitue une extension de la propriété principale de nature à en protéger l'intimité, sans non plus exclure toute possibilité d'usages d'agrément compatibles avec son caractère inconstructible. Compte tenu de ces éléments et au regard de l'évaluation proposée par la requérante qui n'apparaît pas exagérée dans son principe, la perte de valeur vénale du bien en litige pourra être évaluée à la somme de 300 000 euros. Par ailleurs, les frais de notaire mis indument à la charge des acquéreurs doivent être évalués à la somme de 21 000 € et le coût de l'immobilisation du capital à 8 800 euros. Il n'y a pas lieu, en revanche de faire

droit aux demandes en tant qu'elles concernent les frais d'avocat et les frais d'étude de faisabilité et d'architecte qui, procédant de choix et de convenances propres à la requérante, ne sont pas la conséquence directe de la faute commise par l'administration. Enfin, il n'est pas démontré que la requérante aurait subi un préjudice moral susceptible d'être indemnisé.

8. Dans ces conditions, il sera fait une exacte appréciation du préjudice subi par la SCI requérante en condamnant la commune de Bonifacio à lui payer, à titre de réparation, une somme globale de 329 800 euros.

Sur les intérêts et la capitalisation

9. Les intérêts n'ayant pas été sollicités dans la demande préalable, la somme mentionnée au point 8 portera intérêts au taux légal à compter du 18 février 2023, date d'introduction de la requête. La capitalisation des intérêts ayant été demandée à cette même date, il y a lieu de faire droit à cette demande à compter du 18 février 2024, date à laquelle était due, pour la première fois, une année d'intérêts, ainsi qu'à chaque échéance annuelle à compter de cette date.

Sur les frais relatifs au litige :

10. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, de mettre à la charge de la commune de Bonifacio une somme de 1 500 euros à verser à la SCI Mapacalo et de rejeter les conclusions de la commune de Bonifacio, partie perdante à l'instance.

DECIDE

Article 1er : La commune de Bonifacio est condamnée à payer à la SCI Mapacalo une somme de 329 800 euros en réparation du préjudice qu'elle a subi. Ladite somme portera intérêts au taux légal à compter du 18 février 2023. Les intérêts échus à la date du 18 février 2024, 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 Bonifacio versera à la SCI Mapacalo une somme de 1 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête de la SCI Mapacalo et les conclusions de la commune de Bonifacio présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetés.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à la SCI Mapacalo et à la commune de Bonifacio.

Délibéré après l'audience du 26 juin 2026, à laquelle siégeaient :

Mme Baux, présidente,

M. Samson, conseiller,

Mme Bonmati, magistrate honoraire.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 10 juillet 2026.

La rapporteure,

Signé

D. BONMATI

La présidente,

Signé

A. BAUX

Le greffier,

Signé

A. SAPET

La République mande et ordonne au préfet de Haute-Corse en ce qui le concerne et à tous commissaires 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,

Pour la greffière en chef,

Et par délégation,

Le greffier.