

URBANISME

Les conséquences d'une note de renseignements d'urbanisme incomplète

Gabriel Zignani | Jurisprudence | Jurisprudence | Publié le 03/06/2019

Si la délivrance par le maire d'une commune, d'une note de renseignements d'urbanisme incomplète quant aux risques auxquels est exposée une parcelle, est susceptible de constituer une faute de nature à engager la responsabilité de la commune, cette responsabilité ne peut entraîner la réparation du dommage allégué si ce dernier est sans lien direct avec cette faute.

En l'espèce, la commune a rédigé une note de renseignement d'urbanisme concernant la propriété dont les requérants se portaient acquéreurs. Cette note de renseignement ne contenait aucune information relative à l'état de la falaise bordant la propriété concernée ou aux risques d'éboulement, alors que la commune avait connaissance de ces risques, depuis, au moins, le mois de septembre 1999. Dans ces conditions, l'omission, dans la note de renseignement, des informations relatives au risque d'éboulement rocheux constitue une faute de nature à engager la responsabilité de la commune.

De plus, les requérants soutiennent que cette faute les a empêchés de prendre connaissance de l'existence et de la gravité du risque d'éboulement de la falaise préalablement à l'acquisition de la propriété. Mais selon la CAA de Douai, « l'existence de la falaise ne pouvait, toutefois, être ignorée par les requérants au moment de l'achat de la propriété, celle-ci restant, contrairement à ce que soutiennent les requérants, parfaitement visible malgré la présence épisodique de végétaux sur ses pans. Les requérants résidant, avant l'achat, à Fécamp, commune également concernée par les éboulements de falaise, ne peuvent sérieusement soutenir avoir découvert, au moment de l'acquisition de leur propriété, les risques d'éboulement inhérents à l'existence d'une falaise calcaire en bordure de leur propriété ».

Ce qui implique, toujours selon la CAA de Douai, que « l'imprudence dont ont fait preuve les requérants en ne faisant pas réaliser le diagnostic par le CETE et en ne s'assurant pas qu'ils avaient été mis en mesure de prendre connaissance des documents annoncés comme annexes à l'acte authentique, est de nature à exonérer entièrement la commune de la faute commise en omettant de signaler le risque d'éboulement dans la note de renseignement d'urbanisme. » Les requérants ne sont donc pas fondés à demander l'indemnisation de leur préjudice d'agrément et des préjudices liés à la perte de chance de ne pas acheter leur propriété.

REFERENCES

CAA de Douai, 14 mai 2019, req. n° 17DA00208