



JURIDIQUE

Absence d'autorisation d'urbanisme et possibilité de mise en conformité

Dans les faits, une SCI, propriétaire de parcelles, a réalisé un exhaussement de sol sans autorisation préalable de la commune. Celle-ci l'a donc assignée en démolition et remise en état sur le fondement de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme.

La SCI s'étant vu condamner, sous astreinte, à remettre ses parcelles dans leur état antérieur à la réalisation de l'exhaussement, elle se pourvoit en cassation. Elle fait valoir qu'en vertu de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme la commune peut saisir le tribunal judiciaire pour faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié sans autorisation. Le Conseil constitutionnel a déclaré ces dispositions conformes à la Constitution sous réserve qu'elles ne sauraient, sans porter une atteinte excessive au droit de propriété, être interprétées comme autorisant la démolition d'un ouvrage lorsque le juge peut ordonner à la place sa mise en conformité et que celle-ci est acceptée par le propriétaire.

La Cour de cassation, au visa de l'article L480-14 du code de l'urbanisme susvisé, va préciser qu'il résulte de la rédaction de cet article que la démolition ou la remise en état d'un ouvrage ne peut être ordonnée que si aucune autre mesure, acceptée par le propriétaire, ne peut assurer la conformité de la construction aux règles d'urbanisme. Il appartient au juge, saisi d'une demande en démolition ou de remise en état, de rechercher, au besoin d'office, si une mise en conformité est possible et si celle-ci est acceptée par le propriétaire. La cour d'appel a retenu que l'exhaussement nécessitait une autorisation d'urbanisme qui n'avait jamais été déposée, de sorte que la remise en état s'imposait sans qu'il soit besoin d'examiner la conformité de l'exhaussement aux règles d'urbanisme applicables. La Haute juridiction va considérer qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher, au besoin d'office, si l'exhaussement réalisé pouvait faire l'objet d'une mise en conformité aux règles d'urbanisme, acceptée par le propriétaire, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. Elle casse donc l'arrêt d'appel.

- [Cour de cassation, 3^{ème} civ., 18 juin 2026, 24-14.342, Publié au bulletin](#)