

## **Démolition d'une construction à usage d'habitation et droit au respect à la vie privée et familiale**

Dalloz actu

La mesure de remise en état par démolition d'une construction à usage d'habitation ne doit pas porter une atteinte disproportionnée au droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile.

Un individu est condamné en appel à une peine d'amende pour deux infractions au code de l'urbanisme. En outre, à titre de mesure réelle, la cour d'appel ordonne la remise en état des lieux par la démolition de la construction à usage d'habitation, dans le délai d'un an et, passé ce délai, sous astreinte de 100 € par jour de retard. Les juges motivent ce choix par le fait que le prévenu reconnaît qu'il a édifié cette construction sans avoir sollicité de permis de construire. Ils en concluent donc que les délits de construction en violation des dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) par l'implantation d'une construction d'habitation en zone non constructible et d'édification d'une construction nouvelle sans avoir obtenu au préalable un permis de construire sont constitués en tous leurs éléments.

Le prévenu forme un pourvoi en cassation articulé autour du droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile prévu par l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme. En effet, l'occupant du bien illégalement construit déduit de ce principe qu'avant d'ordonner la démolition de la construction, la cour d'appel devait rechercher si la démolition ne portait pas une atteinte disproportionnée à son droit au respect de sa vie privée et familiale et de son domicile. En l'espèce, la démolition concernait une maison d'habitation dans laquelle le prévenu vivait avec sa femme et ses deux enfants. En outre, malgré une demande de relogement, la famille ne disposait pas d'un autre lieu de résidence. En d'autres termes, en se retranchant derrière son droit à une vie privée et familiale et du domicile, il entendait faire échec au respect de la règle d'urbanisme.

De manière surprenante par rapport à une jurisprudence plus ancienne, la Cour de cassation accueille cet argument (Crim. 31 janv. 2017, n° 16-82.945, AJDA 2017. 258 ; D. 2017. 352). Elle considère en effet que la cour d'appel, en s'abstenant de répondre aux conclusions du prévenu selon lesquelles une démolition porterait une atteinte disproportionnée à son droit au respect de sa vie privée et familiale et à son domicile, n'a pas justifié sa décision. La cassation étant fondée sur l'article 593 du code de procédure pénale, les hauts magistrats rappellent le principe selon lequel « tout jugement ou arrêt doit comporter les motifs propres à justifier la décision ». En l'espèce, rendu en matière d'urbanisme, l'arrêt de la cour d'appel devait « répondre en fonction des impératifs d'intérêt général poursuivis par cette législation, aux chefs péremptoires des conclusions des parties, selon lesquels une mesure de remise en état porterait une atteinte disproportionnée au droit au respect de la vie familiale ».

Ce n'est pas la première fois que dans ce duel entre le droit de l'urbanisme et le droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile prévu par l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme, le second l'emporte sur le premier (Civ. 3<sup>e</sup>, 17 déc. 2015, n° 14-22.095, AJDA 2015. 2467 ; D. 2016. 72; *ibid.* 1028, chron. A.-L. Méano, V. Georget et A.-L. Collomp ; AJDI 2016. 667, chron. F. Zitouni ; RDI 2016. 100, obs. P. Soler-Couteaux ; AJCT 2016. 283, obs. E. Péchillon ;

RTD civ. 2016. 398, obs. W. Dross; *ibid.* 449, obs. N. Cayrol ; CEDH 17 oct. 2013, *Winterstein c/ France*, n° 27013/07, Dalloz actualité, 12 nov. 2013, obs. A. Portmann ; AJDA 2013. 2061 ; *ibid.* 2014. 147, chron. L. Burgorgue-Larsen ; D. 2013. 2678, et les obs., note J.-P. Marguénaud et J. Mouly ; *ibid.* 2014. 238, obs. J.-F. Renucci ; *ibid.* 445, obs. O. Boskovic, S. Corneloup, F. Jault-Seseke, N. Joubert et K. Parrot ; AJDI 2014. 500, étude F. Zitouni ; AJCT 2014. 165, obs. E. Péchillon).

En l'espèce, les hauts magistrats confirment que le juge judiciaire doit se livrer à un contrôle de proportionnalité entre, d'un côté, les règles de droit de l'urbanisme et, de l'autre côté, les droits consacrés par l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme. Le droit de l'urbanisme perd ainsi inévitablement une part de son efficacité en ce qu'il doit composer avec le droit au domicile. En effet, la règle d'urbanisme peut être écartée pour protéger un domicile irrégulièrement construit (R. Noguellou, L'effectivité du droit de l'urbanisme en question, RDI 2016. 237).

par Dorothée Goetz

le 1 mars 2017