

RAPPORT N° 03/5-11
au Conseil Municipal

OBJET

**DEMANDE PAR MADAME MARIE-CECILE SEIGLE-VATTE
PAR REQUETE INTERPOSEE AUPRES DES PRESIDENT ET CONSEILLERS
COMPOSANT LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE SAINT-DENIS
D'ETRE AUTORISEE «A DEPOSER UNE PLAINTE
AVEC CONSTITUTION DE PARTIE CIVILE CONTRE X
ENTRE LES MAINS DU DOYEN DES JUGES D'INSTRUCTION
AU NOM DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS
POUR PALLIER LA CARENCE DU MAIRE QUI S'ABSTIENT
D'ASSUMER LA DEFENSE DES INTERETS LEGITIMES DE LA COMMUNE»
(Article L. 2132-6 du Code Général des Collectivités Territoriales)**

Par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 26 mai 2003, reçue le 30 mai 2003, Madame Marie-Cécile SEIGLE-VATTE a demandé au Maire de procéder à l'inscription à l'Ordre du Jour du Conseil Municipal d'un dossier visant à obtenir que la Commune dépose plainte avec constitution de partie civile en raison de faits qu'elle estime délictueux.

Par courrier en date du 16 juillet 2003, la Municipalité lui avait opposé un refus motivé, sur la base duquel elle a saisi le Tribunal Administratif (Art. L. 2132-6 / CGCT). Conformément à la Loi, le Tribunal Administratif a transmis la demande de Madame SEIGLE-VATTE au Préfet (courrier du 17 septembre 2003), lequel conformément à l'Article R. 2132-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, a invité le Conseil Municipal à débattre de ce dossier lors de la séance du 7 novembre 2003.

L'avis émis par le Conseil Municipal sera adressé au Tribunal Administratif statuant comme autorité administrative.

LES FAITS

La SCI COROSSOL a obtenu le 20 mars 1997 un Permis de Construire pour la réalisation d'un ensemble immobilier au 54 Rue Roland Garros, à Saint-Denis.

Une demande de Permis de Construire modificatif déposée le 6 décembre 1999 a fait l'objet d'un refus par Arrêté du 7 avril 2000 au motif du non-respect de plusieurs règles de la zone UAC du POS révisé.

Une nouvelle demande de PC modificatif, différente de la première, déposée le 6 novembre 2000 a été acceptée par Arrêté du 12 avril 2001.

Madame SEIGLE-VATTE considère que ce Permis de Construire modificatif comporte des atteintes tant au Code de l'Urbanisme qu'au Code Pénal et qu'il est nécessaire qu'une plainte avec constitution de partie civile soit déposée afin de mettre à jour les circonstances ayant entouré son attribution.

RAPPORT N° 03/5-11

A l'examen approfondi de la requête présentée par Madame SEIGLE-VATTE, il apparaît que l'ensemble des griefs formulés n'est assorti d'aucune preuve confirmant leur réalité tant s'agissant des infractions au Code de l'Urbanisme qu'à celles se rapportant au Code Pénal.

Par ailleurs, il est rappelé que le Permis de Construire du 12 avril 2001, qui avait fait l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif, a été annulé par jugement en date du 24 avril 2002 au motif lié de l'incompétence de l'auteur de l'acte, mais non au regard d'une illégalité quant aux règles de l'urbanisme.

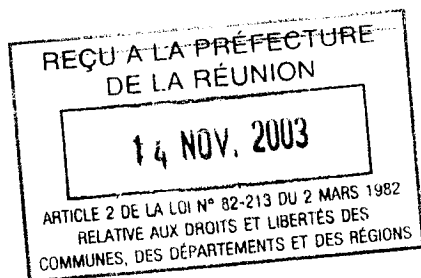
En dernier lieu, selon une jurisprudence constante du Conseil d'Etat, il est établi que pour être accueillie, la présente action doit remplir simultanément deux conditions :

- elle doit présenter des chances sérieuses de succès ;
- elle doit offrir un intérêt suffisant pour la Commune.

En conséquence, je vous demande de considérer qu'il n'y a pas lieu d'accéder à la demande formulée par Madame Marie-Cécile SEIGLE-VATTE quant à engager une action sur le plan pénal au lieu et place de la Commune et, ce, au regard des faits susvisés.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**Le Premier Adjoint
Jean-Jacques MOREL**



DELIBERATION N° 03/5-11
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 7 novembre 2003

OBJET

DEMANDE PAR MADAME MARIE-CECILE SEIGLE-VATTE
PAR REQUETE INTERPOSEE AUPRES DES PRESIDENT ET CONSEILLERS
COMPOSANT LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE SAINT-DENIS
D'ETRE AUTORISEE «A DEPOSER UNE PLAINTE
AVEC CONSTITUTION DE PARTIE CIVILE CONTRE X
ENTRE LES MAINS DU DOYEN DES JUGES D'INSTRUCTION
AU NOM DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS
POUR PALLIER LA CARENCE DU MAIRE QUI S'ABSTIENT
D'ASSUMER LA DEFENSE DES INTERETS LEGITIMES DE LA COMMUNE»
(Article L. 2132-6 du Code Général des Collectivités Territoriales)

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes,
des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 03/5-11 présenté par le Maire au nom de la Commission Finan-
ces et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE
(7 voix contre)**

ARTICLE 1

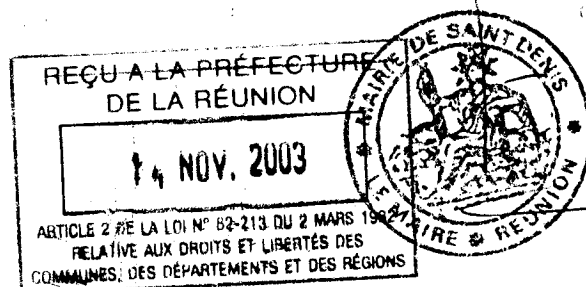
Considère qu'aucun élément probant et présentant des chances sérieuses de succès
comme l'absence d'intérêt communal ne permet, en l'état actuel, d'être convaincu de
la réalité des infractions tant au Code de l'Urbanisme qu'au Code Pénal.

ARTICLE 2

Refuse d'autoriser Madame Marie-Cécile SEIGLE-VATTE à engager une procédure au
plan pénal par substitution de la Commune de Saint-Denis au regard des conditions
de la délivrance du Permis de Construire modificatif accordé à la SCI COROSSOL le
12 avril 2001.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 12 NOV. 2003

Le Premier Adjoint
Jean-Jacques MOREL



01

A

**MESSIEURS LES PRESIDENT ET CONSEILLERS
COMPOSANT LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE SAINT DENIS (REUNION).**

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
de SAINT-DENIS REUNION

16 SEP. 2003

SECRETARIAT - GREFFE
N°

REQUETE

AUX FINS D'AUTORISATION DE PLAIDER PAR SUBSTITUTION

A LA REQUETE DE :

Madame SEIGLE-VATTE Marie Cécile Henriette, née le 11/06/52 à Monaco (Principauté), Enseignante, de nationalité française, demeurant au 4, Allée des Aubépines, Bois de Nèfles, 97490 SAINTE-CLOTILDE (REUNION).

Conseillère Municipale - Contribuable de la commune de Saint-Denis.

Ayant pour Avocat, **la SELARL NATIVEL BOBTCHEFF**, Société d'Avocats inscrite au Barreau de Saint-Pierre, laquelle se constitue et fait élection de domicile en son cabinet sis 23, rue Archambaud - 97410 SAINT-PIERRE (REUNION).

CONTRE :

Commune de Saint-Denis
Représentée par son Maire en exercice.
Hôtel de Ville
14, rue de Paris
97400 SAINT-DENIS

OBJET :

Demande d'autorisation de plaider par substitution
(article L. 2132-5 du Code Général des Collectivités Territoriales)

PLAISE AU TRIBUNAL

LES FAITS.

En sa qualité de contribuable communale, Madame SEIGLE –VATTE sollicite l'autorisation de se constituer partie civile devant le Doyen des Juges d'Instruction aux lieu et place de la commune.

En raison des faits ci après exposés, la requérante est fondée à agir par substitution pour demander réparation des préjudices subis à raison du comportement fautif observé par le maire de Saint-Denis, qui s'abstient d'assurer la défense des intérêts légitimes de la commune.

Par correspondance du 26 mai 2003, Madame SEIGLE –VATTE , Conseillère Municipale, a porté à la connaissance du maire de Saint-Denis des faits délictueux préjudiciant aux intérêts de la commune, en l'invitant à inscrire à l'ordre du jour d'une prochaine réunion du conseil municipal une délibération portant sur le vote d'une plainte avec constitution de partie civile à engager au nom de la collectivité.

Lors de la séance du conseil municipal du 25 juin 2003, le maire a inscrit à l'ordre du jour une délibération ayant pour intitulé « *Autorisation sollicitée par Madame SEIGLE – VATTE d'exercer au nom de la commune une action en justice* ».

Telle n'était pas cependant la demande initiale de la requérante, qui avait seulement invité le maire à faire voter directement le principe de la plainte avec constitution de partie civile par le conseil municipal. Ce faisant, le maire avait déjà anticipé son refus de donner suite à la demande de l'élue.

Lors du conseil municipal, le rapport ne donna pas lieu à délibération, le maire indiquant son intention de faire application de l'article 21 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 et de pouvoir disposer des délais offerts pour apporter une réponse.

Dans une longue correspondance du 16 juillet, empreinte d'inexactitudes et d'éléments contraires à la réalité, le maire a notifié à la requérante son refus de déposer la plainte avec constitution de partie civile pour défendre les intérêts de la commune.

Madame SEIGLE – VATTE est donc fondée à solliciter du Tribunal l'autorisation de se constituer partie civile devant le Doyen des Juges d'Instruction aux lieu et place de la commune, qui refuse d'agir pour demander réparation des préjudice subis, à raison du comportement fautif observé par son maire, qui s'abstient d'assurer la défense des intérêts légitimes de la commune.

DISCUSSION.

LES INFRACTIONS PENALES SONT FORMELLEMENT CONSTITUEES.

La SCI COROSOL a obtenu un permis de construire délivré le 20 mars 1997 pour la réalisation d'un ensemble immobilier au 54, rue Roland Garros à Saint-Denis.

Le 06/12/99 une demande de permis de construire modificatif a été déposée portant en particulier sur :

- le changement de destination.
- la hauteur et longueur des bâtiments annexes, garages et clôtures.
- la suppression de 2 parkings.
- la suppression de la liaison entre les bâtiments A et B.

En raison des innombrables violations des règles du Plan d'Occupation des Sols le maire de l'époque a délivré un refus de permis par arrêté du 07 avril 2000. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 13/03/2000 étant des plus sévères :

« Nous constatons aujourd'hui la non conformité des murs de clôture, des garages édifiés en limites sur les voies publiques et de la construction annexe dans la cour. Outre qu'elles ne sont pas conformes aux dispositions du plan d'occupation des sols, celles-ci sont dommageables à l'équilibre de l'ensemble ».

Au-delà de cet avis extrêmement défavorable, le refus du 07 avril 2000 a été motivé par les propres constatations des services communaux qui ont relevé les illégalités suivantes reprises in extenso dans l'arrêté :

« CONSIDERANT que la construction projetée ne respecte pas l'art. 6 de la zone Uac du POS révisé qui prescrit une possibilité de s'implanter à l'alignement sur la hauteur du rez de chaussée, alors que le projet s'implante sur une hauteur d'aspect R+1 (4,70m).

CONSIDERANT que la construction projetée ne respecte pas l'art. 7 de la zone Uac du POS modifié qui prescrit la possibilité d'une implantation en limite séparative des annexes sur la hauteur du rez de chaussée, alors que le projet s'implante sur une hauteur d'aspect R+1 (6,30 m au faîtage).

CONSIDERANT que la construction projetée ne respecte pas l'art. 8 de la zone Uac du POS modifié qui prescrit une distance de 3 mètres minimum entre des constructions sur une même unité foncière, alors que le projet présente une distance de 2,15 m entre les bâtiments A et B.

CONSIDERANT que la construction projetée ne respecte pas l'art. 11 de la zone Uac du POS modifié qui prescrit une hauteur de 2 m maximum du mur de clôture, alors que le projet présente une hauteur de 3,50 m.

CONSIDERANT que le projet nécessite 24 aires de stationnement selon l'art. 12 de la zone Uac du POS.

CONSIDERANT qu'il n'en prévoit que 22, les places n° 23 et 24 n'étant pas manoeuvrables ».

Or, la même demande de permis de construire modificatif a été présentée par la SCI COROSSOL le 06/11/00. La nouvelle demande de permis modificatif étant la photocopie conforme du premier modificatif présenté et refusé.

Fort logiquement, cette copie conforme du précédent modificatif aurait dû faire l'objet d'un refus de permis de construire. D'autant plus que la construction était définitivement illégale, car terminée et habitée depuis 1999.

Aucune possibilité de régularisation des non conformités au permis de construire initial n'étant désormais possible en dehors d'une remise en état nécessitant la démolition des parties construites illégalement.

Mais, par arrêté du 12 avril 2001 le maire a accordé un permis de construire modificatif, en violation des règles du Plan d'Occupation des Sols invoquées à l'appui du refus du 07/07/00.

De façon grossière, l'arrêté accordant le permis dénature le sens du refus en date du 07/07/00 en visant « *l'arrêté n° PC 974011 96 0541M1 du 7 avril 2000, autorisant sa modification* » (SIC).

Par un véritable tour de passe-passe, l'autorité communale a transformé le refus du 07 avril 2000 en permis modificatif autorisé.

Dans sa réponse du 16 juillet 2003, le maire s'abrite derrière l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France, qui aurait accordé un avis favorable au second modificatif présenté. Cet avis aurait « *conduit effectivement l'adjoint à l'urbanisme, à signer ce modificatif dont l'instruction était terminée* ».

Cet argument pêche par son manque de pertinence. Il illustre s'il en était besoin l'embarras du maire dans ce dossier.

L'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France ne lie absolument pas le maire au point de le forcer à délivrer un permis illégal.

Il est vrai que l'avis de cet Architecte est surprenant. Un tel **AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE** n'est pas courant. Il appartiendra sans doute à l'autorité judiciaire de déterminer dans quelles conditions un tel avis a pu être délivré.

En tout état de cause l' **AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE** du Service Départemental de l'Architecture de la Réunion aurait dû conduire le maire à solliciter de la SCI COROSSOL la présentation d'une nouvelle demande prenant en compte les réserves du service de l'état.

En particulier le « **STRICT RESPECT des améliorations à apporter aux parties modifiées illégalement ...** ».

La nouvelle demande de permis de construire présentée étant, faut-il le rappeler, la copie conforme de la précédente demande ayant subi un refus. Elle avait fait l'objet de l'ire de l'Architecte de Bâtiments de France qui avait constaté de visu sur la construction déjà habitée :

« ... la non conformité de la hauteur des murs de clôture, des garages édifiés en limites sur les voies publiques et de la construction annexe dans la cour. Outre qu'elles ne sont pas conformes aux dispositions du plan d'occupation des sols, celles-ci sont dommageables à l'équilibre de l'ensemble. La présente demande, en conséquence, ne peut recueillir notre avis favorable »

Le maire lui-même aurait dû confronter la nouvelle demande de permis présenté avec le refus délivré le 07 avril 2000. Or, il n'en rien fait .

Il a préféré délivrer sciemment un permis de construire de complaisance et entaché de très nombreuses irrégularités en toute connaissance ce cause.

Les infractions au code de l'urbanisme et au code pénal sont ainsi formellement constituées, et justifient amplement qu'une plainte avec constitution de partie civile soit déposée entre les mains du Doyen des Juges d'Instruction, afin de mettre à jour les circonstances ayant entouré l'attribution de ce permis illégal et de confondre toutes les personnes ayant pris part à l'infraction.

L'ACTION ENVISAGEE PRESENTE UN INTERET SUFFISANT POUR LA COMMUNE.

L'atteinte aux Monuments Historiques préjudicie à la commune.

La délivrance d'un permis de construire illégal au centre ville, dans un secteur soumis à de fortes contraintes architecturales et urbanistiques liées à la proximité de bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques, constitue une infraction flagrante aux intérêts de la collectivité.

Elle aboutit à une remise en cause du dispositif légal de protection des nombreux Monuments Historiques du secteur concerné :

- Maison DERAMOND.
- Pavillon BADAT.
- Jardin de l'Etat et Muséum.
- Villa TIMOL.
- Villa du Général.
- Villa du 1^{er} Président.
- Villa REPIQUET...

La politique de protection des bâtiments historiques profite à la commune qui en retire avantage au niveau de la qualité de son cadre de vie et des retombées financières apportées par les nombreux touristes intéressés au plus haut point par l'histoire de la ville.

L'atteinte portée aux règles de protection des sites protégés est très préjudiciable aux intérêts financiers des entreprises, des contribuables et de la commune.

Le permis accordé illégalement génère un préjudice financier pour la commune.

Le permis accordé viole sciemment et gravement les règles du Plan d'Occupation des Sols et préjudicie aux droits de la commune et à ses intérêts pécuniaires.

Alors que le refus du 07/04/02 avait été justifié en particulier par le manque de plusieurs places de parking, le permis accordé élude totalement ce problème, et fait l'impasse sur les taxes exigibles en toute connaissance de cause.

Le permis modificatif autorisé accorde au maître d'ouvrage une Surface Hors d'œuvre Nette de 302 m² par rapport au permis initial. Cette seule augmentation de surface génère plusieurs taxes parking supplémentaires non prises en compte par la commune.

Plusieurs dizaines de milliers d'euros ont ainsi échappé au budget de la commune au bénéfice de la SCI et de ses associés.

Cette infraction est constituée et relève de l'article 432-10 du Code pénal. Fort curieusement, dans sa réponse du 16 juillet 2003, le maire de Saint-Denis fait complètement l'impasse sur cette faveur au profit de la SCI COROSSOL et de ses associés, dont plusieurs ont un lien avec la municipalité.

Il apparaît en effet qu'au sein des associés de la SCI COROSSOL figure un élu du conseil municipal qui bénéficie ainsi directement de la manipulation opérée au détriment de la collectivité.

Plusieurs employés communaux occupant des postes de responsabilité seraient également associés de la SCI COROSSOL.

La SCI COROSSOL retire un intérêt financier important du permis modificatif illégal.

Il a été prouvé que les intérêts de la commune sont lourdement pénalisés par l'octroi du permis modificatif. La démonstration sera faite que la SCI COROSSOL et ses associés ont tiré des avantages financiers conséquents du permis modificatif autorisé.

En effet, le promoteur affichait lors de la commercialisation de l'opération en 1997, un prix de vente des lots au mètre carré de 13.000 Francs Hors Taxes.

Le permis de construire modificatif lui accordant une SHON supplémentaire de 302 m², c'est donc une plus value de $13.000 \times 302 = 3.926.000$ Francs (597.591 €) qui profite au maître d'ouvrage et à ses associés.

Cet avantage pécuniaire conséquent est réalisé au détriment des intérêts de la collectivité qui se voit pénalisée en raison des atteintes au secteur des bâtiments historiques, et des faveurs liées à l'exonération des taxes parking et autres.

La mise à jour des conditions d'octroi du permis est nécessaire.

Les conditions suspectes dans lesquelles le permis modificatif a été accordé doivent être mises à jour afin de s'assurer de la régularité de délivrance des autorisations de construire à Saint-Denis.

La commune délivre plus d'un millier d'autorisations de construire par an. Des erreurs peuvent effectivement être commises par les services municipaux lors de l'instruction des dossiers.

Cependant, en l'espèce, il a été constaté une véritable implication de la municipalité pour accorder une faveur au promoteur privé. C'est en toute connaissance de cause, et en dépit de nombreux avertissements d'un co-proprétaire de la SCI COROSSOL que le permis a été délivré.

Par courrier du 1^{er} décembre 2000, Monsieur MAYER Laurent a formellement invité la mairie de Saint-Denis à refuser le permis modificatif accordé en raison des nombreuses violations des règles d'urbanisme qu'il constatait de visu, en tant que co-proprétaire occupant un des appartements de la résidence.

En l'absence de réponse de la commune, il sollicitait à nouveau la mairie par courrier du 17 janvier 2001.

Malgré ces mises en garde, la commune décidait quand même de passer outre et délivrait l'autorisation litigieuse.

Un tel dysfonctionnement dans la délivrance d'un permis de construire doit absolument être analysé et sanctionné. Il est nécessaire de vérifier qu'il ne s'agit que d'un acte isolé.

Les conséquences découlant des autorisations de construire sont si importantes au plan économique, social, humain, environnemental qu'il est essentiel que les abus soient mis à jour et sanctionnés.

Il est dans l'intérêt de la commune que cesse de tels détournements de pouvoir au sein de ses services.

L'intérêt de l'action envisagée présente donc indiscutablement un intérêt suffisant pour la commune de Saint-Denis.

L'ACTION ENVISAGEE PRESENTE DE REELLES CHANCES DE SUCCES.

Des infractions aux règles d'urbanisme.

Il ressort du dossier soumis au Tribunal Administratif que de nombreuses infractions aux règles d'urbanisme et du Plan d'Occupation des Sols ont été couvertes volontairement par l'autorité communale lors de la délivrance d'un permis de construire de complaisance.

En dépit de son second AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE, les violations constatées par l'Architecte des Bâtiments de France le 13 mars 2000 perdurent depuis l'origine et ne sont pas rectifiées à ce jour :

« .. non conformité des murs de clôture, des garages édifiés en limites sur les voies publiques et de la construction annexe dans la cour. Outre qu'elles ne sont pas conformes aux dispositions du plan d'occupation des sols, celles-ci sont dommageables à l'équilibre de l'ensemble ».

Les illégalités constatées par les services communaux et reprises in extenso dans l'arrêté refusant le permis modificatif le 07 avril 2000 n'ont jamais été modifiées :

« ... la construction projetée ne respecte pas l'art. 6 de la zone Uac du POS révisé qui prescrit une possibilité de s'implanter à l'alignement sur la hauteur du rez de chaussée, alors que le projet s'implante sur une hauteur d'aspect R+1 (4,70m).

... la construction projetée ne respecte pas l'art. 7 de la zone Uac du POS modifié qui prescrit la possibilité d'une implantation en limite séparative des annexes sur la hauteur du rez de chaussée, alors que le projet s'implante sur une hauteur d'aspect R+1 (6,30 m au faîtage).

... la construction projetée ne respecte pas l'art. 8 de la zone Uac du POS modifié qui prescrit une distance de 3 mètres minimum entre des constructions sur une même unité foncière, alors que le projet présente une distance de 2,15 m entre les bâtiments A et B.

... la construction projetée ne respecte pas l'art. 11 de la zone Uac du POS modifié qui prescrit une hauteur de 2 m maximum du mur de clôture, alors que le projet présente une hauteur de 3,50 m.

... le projet nécessite 24 aires de stationnement selon l'art. 12 de la zone Uac du POS.

... il n'en prévoit que 22, les places n° 23 et 24 n'étant pas manoeuvrables ».

La nécessité de sanctionner ces infractions s'impose à la commune.

Les infractions pénales sont constituées.

En application des dispositions de l'article L.480-1 du Code de l'Urbanisme, il appartenait au maire de faire dresser procès verbal des infractions constatées sur la Résidence Cornu et d'en transmettre copie au Procureur de la République.

Il a décidé au contraire de couvrir les illégalités flagrantes en accordant un permis de construire de complaisance.

Pire, pour les besoins de l'opération, le maire a dénaturé le sens du précédent arrêté de refus en date du 07/07/00.

De façon grossière, l'arrêté de permis de construire accordant le permis vise l'arrêté de refus en date du 07/07/00 en le transformant : **« l'arrêté n° PC 974011 96 0541M1 du 7 avril 2000, autorisant sa modification ».**

Cette manipulation est sanctionnée par les articles 441-1 et 441-2 du Code Pénal.

Le refus délivré le 07/04/02 avait été justifié en particulier par le manque de plusieurs places de parking. Or, le permis accordé élude totalement ce problème, et fait l'impasse sur les taxes exigibles en toute connaissance de cause.

Cette faveur accordée à la SCI COROSSOL et à ses associés est sanctionnée par l'article 432-10 du Code pénal.

La décision du maire de Saint-Denis procure des avantages et intérêts directs et indirects à la SCI COROSSOL et à ses associés, dont plusieurs ont un lien avec la municipalité.

Il apparaît en effet qu'au sein des associés de la SCI COROSSOL figure un élu du conseil municipal qui bénéficie ainsi directement de la manipulation opérée au détriment de la collectivité.

Plusieurs employés communaux occupant des postes de responsabilité seraient également associés de la SCI COROSSOL. Le rôle de chaque personne intéressée à l'opération doit être mis à jour.

De tels errements sont sanctionnés par l'article 432-12 du Code Pénal.

La gravité des faits délictueux mis à jour en l'espèce causent d'importants préjudices à la commune. Ils doivent faire l'objet d'une instruction judiciaire en raison de la complexité de l'affaire et de la nécessité de mettre à jour le nombre et la qualité des acteurs ayant concouru aux infractions.

En raison du refus du maire, Madame SEIGLE – VATTE est donc fondée à solliciter du Tribunal Administratif l'autorisation de se constituer partie civile devant le Doyen des Juges d'Instruction aux lieu et place de la commune qui refuse d'agir pour demander réparation des préjudice subis à raison du comportement fautif observé par son maire, qui s'abstient d'assurer la défense des intérêts légitimes de la commune.

PAR CES MOTIFS

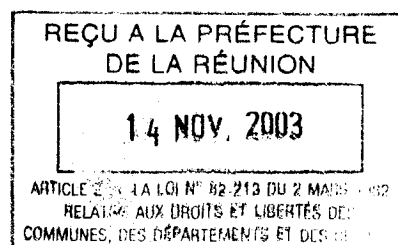
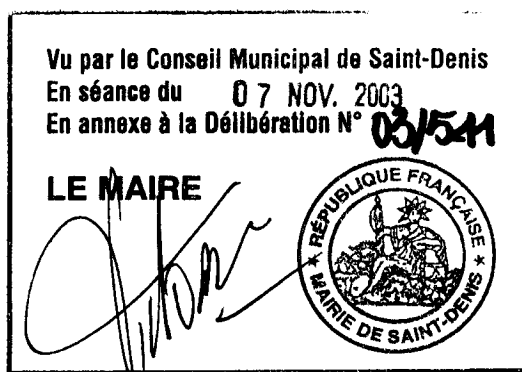
Et tous autres à produire, déduire ou suppléer, même d'office.

- **AUTORISER** Madame SEIGLE – VATTE à déposer une plainte avec constitution de partie civile contre X, entre les mains du Doyen des Juges d'instruction au nom de la commune de Saint-Denis, pour pallier la carence du maire qui s'abstient d'assurer la défense des intérêts légitimes de la commune.

SOUS TOUTES RESERVES

Fait à Saint-Denis le 15 septembre 2003


SELARL NATIVEL - BOBTCHEFF



NOTE DE PRESENTATION

Madame Cécile SEIGLE VATTE a demandé par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 26 mai 2003, reçue en Mairie le 30 mai 2003, de procéder à l'inscription à l'ordre du jour du Conseil Municipal d'une délibération visant à obtenir que la Commune de Saint-Denis dépose plainte avec constitution de partie civile en raison de faits qu'elle estime délictueux.

Elle expose que la SCI COROSSOL a obtenu le 20 mars 1997 un permis de construire afin de réaliser un ensemble immobilier au 54 rue Roland Garros.

Que le 6 décembre 1999 la SCI COROSSOL a déposé une demande de permis de construire modificatif qui a été refusée par le Maire de la Commune par arrêté municipal du 7 avril 2000 et ce sur le fondement d'un avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Que la SCI COROSSOL a déposé une nouvelle demande de permis de construire le 6 novembre 2000 lequel lui a été accordé par arrêté municipal du 12 avril 2001 suivant avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France .

Elle estime que ce permis modificatif porte atteinte au plan d'occupation des sols, et qu'il apporterait un avantage à un des associés de la SCI COROSSOL qui serait un élu du Conseil Municipal.

Selon elle, les dispositions de l'article L 480-1 du Code de l'urbanisme relatives à la répression des infractions d'urbanisme n'ont pas été appliquées.

Par courrier en date du 16 juillet 2003, la municipalité a opposé un refus motivé à Madame SEIGLE VATTE sur la base duquel elle a saisi le tribunal administratif (article L2132-6 du CGCT)

Conformément à la loi, le tribunal administratif a transmis la demande de Madame SEIGLE VATTE à Monsieur le Préfet par courrier du 17 septembre 2003 lequel conformément à l'article L2132-1 du Code général des collectivités territoriales a invité le conseil municipal à débattre de ce dossier lors de la séance du 7 novembre 2003.

La décision prise par le conseil municipal sera transmise au tribunal administratif lequel statuera en qualité d'autorité administrative (article R 2132-1 du CGCT).

Qu'il convient d'analyser et de reprendre la procédure qui a été suivie pour l'élaboration des permis de construire au bénéfice de la SCI COROSSOL par les services d'urbanisme de la Ville de Saint-Denis pour répondre à cette demande.

1- Le permis de construire du 20 mars 1997

Le 20 mars 1997, l'adjoint à l'urbanisme de la Commune de Saint-Denis a signé un arrêté de permis de construire au bénéfice de la SCI COROSSOL, 10 chemin Finette, 97490 Sainte-Clotilde, en vue de réaliser deux bâtiments, 16 logements, une surface hors œuvre brute de 3 575 m² et une surface hors œuvre nette de 1 973 m².

2- Le refus de permis de construire modificatif du 7 avril 2000

Les travaux ont été réalisés et parallèlement, le 6 décembre 1999, la SCI COROSSOL a déposé une demande de permis modificatif portant sur des éléments ponctuels de l'opération, soit :

- un changement de destination
- la suppression de la liaison entre les bâtiments A et B
- une modification de hauteur de la clôture
- la hauteur et la longueur des bâtiments annexes
- la suppression de deux garages sur voie
- et la suppression de deux parkings

Le 13 mars 2000, l'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis défavorable à la demande de modification dans les termes suivants :

« La Résidence Cornu avait été présentée comme une réalisation exemplaire dans le domaine de l'habitat collectif à caractère urbain. Il y a quelques mois, des modifications apportées aux façades formant l'angle de la composition de la parcelle m'avait amené à intervenir afin que l'expression du permis de construire soit respectée.

Nous constatons aujourd'hui la non-conformité de la hauteur des murs de clôtures, des garages édifiés en limites sur les voies publiques et de la construction annexe dans la cour. Outre qu'elles ne sont pas conformes aux dispositions du plan d'occupation des sols, celles-ci sont dommageables à l'équilibre de l'ensemble ».

C'est dans ces conditions que le 7 avril 2000, Monsieur Alain ARMAND, Adjoint à l'urbanisme de la Commune, a refusé la demande de permis modificatif

3- La modification de régularisation du 12 avril 2001

Le 6 novembre 2000, la SCI COROSSOL a déposé une nouvelle demande de permis de construire portant sur :

- une modification de façade
- et une modification de l'aspect extérieur

Le 12 décembre 2000, l'Architecte des Bâtiments de France a donné un avis favorable dans les termes suivants :

« La présente demande concerne un modificatif au permis de construire en vue de la régularisation d'éléments non conformes, à Saint-Denis au 54 de la rue Roland Garros, sur la parcelle AM 176.

J'émet, en ce qui me concerne, un AVIS FAVORABLE sur la présente demande de permis de construire SOUS RESERVE DU STRICT RESPECT des améliorations à apporter aux parties modifiées illégalement afin de les rendre acceptables au plan de l'architecture ».

Il convient de relever que le permis de construire du 20 mars 1997 est devenu définitif en l'absence d'un recours par un tiers tandis que le permis de construire modificatif du 12 avril 2001 a été déféré devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis, lequel a prononcé son

annulation le 24 avril 2002 pour des raisons de pure forme (non publication de la délégation de l'adjoint au recueil des actes administratifs).

L'Appel a été interjeté par la Commune de Saint-Denis et actuellement la procédure est pendante devant la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux.

Il est à noter que cet arrêté modificatif du 12 avril 2001 porte les références des autorisations qui ont été accordées antérieurement et notamment du refus du permis de construire du 7 avril 2000.

Une erreur administrative a toutefois été commise dans la rédaction de l'arrêté du 12 avril 2001 puisqu'il est fait état de :

« L'arrêté du 7 avril 2000 autorisant sa modification »

Tout le monde a bien évidemment compris, qu'il fallait lire « refusant sa modification ».

Il est bien évident que si l'arrêté du 7 avril 2000 avait été un arrêté autorisant la modification, le pétitionnaire n'aurait pas pris la peine de représenter un dossier de modifications.

En l'état de ces observations, il convient d'aborder les considérations suivantes :

- Premier considérant : la nature du permis de construire modificatif du 12 avril 2001

En l'état des éléments relatifs à l'instruction du dossier, il s'agit d'un permis modificatif qui a la nature d'un permis de régularisation de modifications apportées par le pétitionnaire lors de la réalisation des travaux relatifs aux permis de construire initial du 20 mars 1997.

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France du 12 décembre 2000 précise bien la nature de la demande dont l'objectif est de procéder à la régularisation d'éléments non-conformes.

Il convient de noter que :

- 1- le permis de construire modificatif compte tenu de la demande qui était formulée conformément d'ailleurs à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, avait été refusé le 7 avril 2000 ;
- 2- la municipalité précédente a estimé opportun de pratiquer ainsi en considérant que la non-conformité était régularisable et a estimé ne pas devoir mettre en place le processus d'infraction d'urbanisme prévue aux articles L 480-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- 3- la seconde demande de permis de construire dit modificatif mais en fait de régularisation d'éléments non conformes, a été déposée en Mairie de Saint-Denis le 6 novembre 2000 ;
- 4- la seconde demande de permis de construire modificatif du 6 novembre 2000 présente des caractéristiques différentes de la demande du 1^{er} modificatif qui a été refusé
- 5- l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France sur la demande de régularisation des non-conformités, a conduit effectivement l'adjoint à l'urbanisme, à signer ce modificatif dont l'instruction était terminée ;
- 6- il est donc mal venu dans ce contexte, de reprocher à la municipalité actuelle le fait que les poursuites pénales n'aient pas été engagées contre la SCI COROSSOL.

Il faut par ailleurs relever qu'en l'état des informations fournies par les services techniques, les quelques non-conformités qui ont été régularisées par le permis de construire modificatif, l'ont été en parfaite conformité avec le plan d'occupation des sols.

Que rien n'interdit, en tout état de cause à une collectivité locale dans la mesure où des non-conformités sont régularisables, de procéder par un principe de permis de régularisation.

Le principe du permis de régularisation est admis depuis longtemps, que la demande soit faite en cours de travaux ou que les travaux soient entièrement exécutés (Conseil d'Etat du 12 octobre 1956 syndicat départemental de la boulangerie de l'Eure).

La circonstance qu'il s'agisse d'un permis de régularisation, ne peut être considérée à elle seule comme entâchée de détournement de pouvoir (dans ce sens, Conseil d'Etat du 2 décembre 1998 – Mme TRESH, recueil 72-577).

La collectivité locale saisie d'une demande de permis de construire destinée à régulariser une construction édifiée sans autorisation doit procéder à l'instruction de celle-ci dans les conditions de droit commun (réponse ministérielle JO 16/07/2001).

En l'espèce, la commune qui instruit une demande de régularisation de non-conformité de permis de construire initial, n'a pas commis de détournement de pouvoir en signant par son adjoint à l'urbanisme un arrêté de régularisation conforme aux dispositions du plan d'occupation des sols confortées par l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

- 7- au surplus, l'annulation du permis modificatif prononcé par le Tribunal Administratif de Saint-Denis faisant l'objet d'un appel, il est apparu conforme à une bonne administration communale, de ne pas tirer les conséquences d'une situation à ce jour non régularisée mais peut-être régularisable.

- Deuxième considérant : l'intérêt général

Il n'apparaît pas dans les explications fournies par Madame Marie Cécile SEIGLE VATTE que le permis modificatif dit de régularisation ait porté atteinte à l'intérêt général et à l'intérêt communal.

Il n'est pas démontré une atteinte à un quelconque intérêt général et quel préjudice, en tout état de cause, la commune aurait pu subir du fait de la signature de l'arrêté modificatif.

Il faut noter que le permis de construire initial est définitif et que le permis de construire modificatif a fait l'objet d'une contestation par un tiers laquelle s'est soldée par une annulation par le Tribunal Administratif le 24 avril 2002 fondée uniquement sur l'incompétence de l'auteur de l'acte mais non au regard d'une illégalité aux règles de l'urbanisme. Cette décision est pendante devant la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux.

Par ailleurs, la requérante n'a pas vocation à représenter les intérêts particuliers comme étant des tiers au sens des dispositions du Code de l'urbanisme, lesquels sont protégés par les dispositions de l'article L 480-13 du Code de l'urbanisme qui leur ouvre le droit à une action contre le pétitionnaire du projet critiqué.

Encore, faut-il qu'ils démontrent :

- l'existence d'une illégalité affectant l'un ou l'autre des permis de construire,
- la démonstration d'un préjudice du fait de la réalisation des ouvrages,
- un lien de causalité entre la faute, c'est-à-dire l'illégalité et le préjudice.

Cette action civile est ouverte aux riverains dans les cinq années de l'achèvement des travaux et il n'appartient pas à la commune, au titre de conceptions erronées de l'intérêt général, de se substituer audits riverains.

- Troisième considérant : un élu du Conseil Municipal bénéficierait directement de la manipulation opérée au détriment de la collectivité

Posséder des parts sociales dans une SCI caractérise un placement alors que la gestion de la société est assurée par son gérant en exercice.

Aussi, cette affirmation de par son imprécision est gratuite et erronée.

De plus, l'inexactitude de ces accusations confine à la diffamation.

Il est introduit un mélange des genres et une confusion des différentes procédures relatives à la délivrance du permis de construire, aux infractions d'urbanisme, aux procédures de régularisation allant jusqu'à invoquer l'existence d'un délit de concussion et l'existence de faux en écritures.

Au surplus, il n'est ni justifié ni expliqué en quoi concussion et faux en écritures auraient été commis et par qui.

En conséquence, je vous demande de considérer qu'il n'y a pas lieu de répondre favorablement à la demande de Madame Marie Cécile SEIGLE VATTE, au regard des articles L 2132-6 et suivants du C.G.C.T. en n'autorisant pas Madame SEIGLE VATTE à se substituer à la Commune de SAINT-DENIS pour déposer une plainte avec constitution de partie civile entre les mains du Doyen des Juges d'Instruction à propos de la délivrance d'un permis de construire modificatif au bénéfice de la SCI COROSSOL, en date du 12 avril 2001.

