

## Conseil d'Etat, M et Mme X. , M et Mme Y. (autorisation commerciale préalable au permis de construire)

03/06/2002

La reconstruction (sur une parcelle de terrain après démolition d'un bâtiment existant) n'est pas soumise à une autorisation commerciale dès lors que l'exploitation commerciale a cessé depuis moins de deux ans. En l'espèce, il ne s'agit pas d'une création de magasin au sens de l'article L.720-5 du code de commerce.  
Le juge des référés ne commet pas d'erreur de droit en estimant que l'absence d'autorisation commerciale n'est pas de nature à faire naître un doute réel et sérieux sur la légalité du permis de construire.  
A contrario, pour la création d'une surface commerciale, le permis de construire doit être précédé d'une autorisation commerciale.

### REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu la requête enregistrée le 24 décembre 2001 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentée pour M et Mme X., demeurant (...) et M et Mme Y., demeurant (...); les requérants demandent au Conseil d'Etat :

- 1°) d'annuler l'ordonnance du 16 décembre 2001 par laquelle le juge des référés du tribunal administratif de Caen a rejeté leur demande tendant à la suspension du permis de construire délivré par un arrêté du 19 juillet 2001 du maire de Saint-Pierre-sur-Dives à la SNC LIDL ;
- 2°) d'ordonner la suspension de cet arrêté ;
- 3°) de condamner la commune de Saint-Pierre-sur-Dives à leur payer la somme de 15 000 F au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative ;

Vu les autres pièces du dossier ;  
Vu les notes en délibéré, enregistrées les 13 et 17 mai 2002, présentées pour M et Mme X. et M et Mme LY, et pour la SNC LIDL ;  
Vu le code de l'urbanisme ;  
Vu le code du commerce ;  
Vu le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mlle Vialettes, Auditeur,
- les observations de Me Foussard, avocat de M et Mme X. et de M et Mme Y., de la SCP Boré, Xavier et Boré, avocat de la commune de Saint-Pierre-sur-Dives et de la SCP Célice, Blancpain, Soltner, avocat de la société SNC LIDL,
- les conclusions de M Lamy, Commissaire du gouvernement ;

Considérant qu'aux termes de l'article L 521-1 du code de justice administrative : "Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision" ;

Considérant que, pour rejeter la demande de M et Mme X. et de M et Mme Y. tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du 19 juillet 2001 du maire de Saint-Pierre-sur-Dives accordant à la société LIDL un permis de construire pour un bâtiment destiné à abriter un magasin de commerce de détail, le juge des référés du tribunal administratif de Caen s'est fondé sur ce qu'aucun des moyens avancés à l'appui de la demande d'annulation de l'arrêté et tirés d'une part, de l'absence d'autorisation préalable d'équipement commercial, d'autre part, de l'irrégularité de la consultation de la commission de sécurité et du caractère incomplet du dossier de demande de permis de construire n'était propre à faire naître un doute sérieux sur la légalité de l'acte ;

Considérant qu'il résulte de l'article L 451-5 du code de l'urbanisme et des dispositions des articles 28, 29 et 32 de la loi du

27 décembre 1973 reprises aux articles L 720-3, L 720-5 et L 720-10 du code de commerce que lorsqu'un projet de création d'un magasin de commerce de détail est soumis à la délivrance d'une autorisation d'exploitation commerciale, celui-ci doit être préalable à l'octroi du permis de construire ;

Considérant que l'article L 720-5 du code de commerce soumet à autorisation d'exploitation commerciale "1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ; ( ) 6° La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant deux ans ( )"; que, pour l'application de ces dispositions, ne peut être regardée comme la création d'un magasin de commerce de détail soumise à autorisation, la reconstruction, au même emplacement, c'est-à-dire sur les mêmes parcelles de terrain, après démolition du bâtiment abritant un commerce n'ayant pas cessé d'être exploité pendant deux ans ou plus, d'un bâtiment destiné à recevoir un magasin de commerce de détail de même nature et de même surface de vente ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis au juge des référés du tribunal administratif de Caen que le permis de construire accordé à la société LIDL par le maire de Saint-Pierre-sur-Dives a pour objet, après démolition du bâtiment abritant un commerce de détail à l'enseigne "Corsaire" de 464 m<sup>2</sup>, la construction sur les mêmes parcelles d'un bâtiment destiné à recevoir un magasin à son enseigne de même surface de vente ; qu'en estimant, alors même que la construction nouvelle doit être implantée non sur la surface dégagée par le bâtiment démoli mais à la place de l'ancien parking, que le moyen tiré du défaut de délivrance préalable d'une autorisation d'exploitation commerciale n'était pas de nature à faire naître un doute sérieux sur la légalité du permis de construire, le juge des référés n'a pas commis d'erreur de droit ;

Considérant qu'en jugeant que les moyens tirés de l'irrégularité de la procédure suivie devant la commission de sécurité prévue par l'article R 421-53 du code de l'urbanisme, et du caractère incomplet du dossier de demande de permis de construire n'étaient pas davantage de nature à faire douter de la légalité du permis de construire, le juge des référés s'est livré à une appréciation souveraine insusceptible d'être discutée en cassation ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que M et Mme X. et M et Mme Y. ne sont pas fondés à demander l'annulation de l'ordonnance du 7 décembre 2001 par laquelle le juge des référés du tribunal administratif de Caen a rejeté leur demande tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du 19 juillet 2001;

Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L761-1 du code de justice administrative :

Considérant que ces dispositions font obstacle à ce que la commune de Saint-Pierre sur Dives et la société LIDL, qui ne sont pas dans la présente instance les parties perdantes, soient condamnées à payer à M et Mme X. et à M et Mme Y. les sommes qu'ils demandent au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens ; qu'il y a lieu, en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de condamner les requérants à payer respectivement à la société LIDL et à la commune de Saint-Pierre sur Dives une somme de 2 000 euros au titre des frais exposés par elles et non compris dans les dépens ;

**DECIDE :**

Article 1er : La requête de M et Mme X. et de M et Mme Y. est rejetée.

Article 2 : M et Mme X. et M et Mme Y. verseront une somme de 2 000 euros à la commune de Saint-Pierre sur Dives et une somme de 2 000 euros à la société LIDL au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à M et Mme X., à M et Mme Y., à la société LIDL et à la commune de Saint-Pierre-sur-Dives.