



Un propriétaire britannique s'est vu infliger 5 millions d'euros d'amende pour avoir agrandi un château médiéval à Saint-Jeannet au-delà de ce qu'autorisait le permis de construire. (Photo archives Achour Alibes)

✓ **Saint-Jeannet :**  
**5 millions d'euros d'amende**  
Le 21 janvier 2009, le propriétaire du château de La Gaude situé à Saint-Jeannet, est condamné à une amende de 5 millions d'euros par le tribunal correctionnel de Grasse. Un scénariste britannique avait fait rénover et agrandir la vieille bâtisse du IX<sup>e</sup> siècle au-delà de ce que le permis de construire avait autorisé.

**Cour de cassation**  
**Chambre criminelle**  
**Audience publique du 29 novembre 2011**  
**N° de pourvoi: 11-82312**  
Non publié au bulletin

**Rejet**

**M. Louvel (président), président**  
SCP Gadiou et Chevallier, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE CRIMINELLE, a rendu l'arrêt suivant :  
Statuant sur les pourvois formés par :

- M. Jonce X...,  
- La société civile immobilière Château de Saint-Jeannet,  
contre l'arrêt de la cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE, 7<sup>e</sup> chambre, en date du 8 février 2011, qui, pour infractions au code de l'urbanisme, les a condamnés, chacun, à 300 000 euros d'amende, a ordonné, sous astreinte, la remise en état des lieux, et a prononcé sur les intérêts civils ;  
Joignant les pourvois en raison de la connexité ;  
Vu le mémoire produit, commun aux demandeurs ;  
Sur le premier moyen unique de cassation, pris de la violation des articles 6 § 1 de la Convention européenne des droits de l'homme et 1<sup>er</sup> du Premier protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme, violation du principe du contradictoire, des articles L. 480-4, L. 480-4-2 et L. 480-5 du code de l'urbanisme, de l'article 34 de la Constitution et des articles 2, 8 et 17 de la Déclaration de 1789, ensemble les articles 591 et 593 du code de procédure pénale, défaut de motifs, violation des droits de la défense et manque de base légale ;

" en ce que l'arrêt attaqué après avoir relaxé la société civile immobilière Château de Saint-Jeannet et M. X... des infractions suivantes :

2. l'agrandissement de la terrasse façade ouest,  
3. la modification des murs périphériques du temple,  
6. la modification de la forme de la piscine,  
20. la réalisation d'un mur de clôture à l'angle ouest d'une longueur de 36 m,  
21. les modifications de façades concernant les ouvertures non réalisées,  
les a déclarés coupables pour le surplus de la prévention et a condamné la société civile immobilière Château de Saint-Jeannet, représentée par son représentant légal, à une amende de 300 000 euros, et a condamné M. X... à une amende de 300 000 euros et a ordonné la remise en état à la charge des prévenus dans le délai d'un an à compter du jour où le présent arrêt sera devenu définitif, sous astreinte de 75 euros par jour de retard passé ce délai, des constructions suivantes :

- la pergola sur terrasse avec la mise en place de 13 piliers en pierre (point 2),
- la création à l'ouest du pool house d'une terrasse bétonnée de 65 m<sup>2</sup> (point 7),
- la pergola sur cette terrasse avec mise en place de 4 piliers en pierre (point 8),
- la construction de 220 m<sup>2</sup> au lieu et place de la « petite maison » (point 11),

[Retour au document](#) [Le constat](#) [L'engagement](#) [Les faits](#) [Le Parking](#)

- la zone de vie des ouvriers et les sanitaires (point 13) ;

" 1) alors que l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme porte atteinte aux droits et libertés garantis par la Constitution de la République française, en violation notamment de l'article 34 de la Constitution et de l'article 8 de la Déclaration de 1789, en ce qu'il méconnaît la compétence exclusive du législateur pour ériger des infractions pénales et fixer leur domaine, et laisse à l'autorité réglementaire et administrative hors de tout cadre légal précis le pouvoir de fixer la nature et l'importance des travaux dont l'exécution est pénalement sanctionnée, conférant ainsi au pouvoir réglementaire la définition et le domaine de règles et de principes que la Constitution a placés dans le domaine de la loi, si bien que l'arrêt attaqué ne saurait avoir d'existence légale ;

" 2) alors que les articles L. 480-4, L. 480-4-2 et L. 480-5 du code de l'urbanisme portent atteinte aux droits et libertés garantis par la Constitution de la République française, notamment les articles 2, 8 et 17 de la Déclaration de 1789, de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme et de l'article 1er du Premier protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme, en ce qu'ils n'imposent pas au juge de prononcer une sanction pénale nécessaire et proportionnée au but recherché par la réglementation d'urbanisme, adéquate à l'importance et la gravité de l'infraction, et ouvrent au prononcé d'une double ou triple peine à l'encontre d'une même personne pour la commission d'une seule et même infraction, si bien que l'arrêt attaqué ne saurait avoir d'existence légale et a été rendu en méconnaissance des textes visés au moyen ;

Attendu que, par arrêts du 18 octobre 2011, la Cour de cassation a dit n'y avoir lieu de renvoyer au Conseil constitutionnel les questions prioritaires de constitutionnalité soulevées par le requérant ;

D'où il suit que le moyen, nouveau et, comme tel, irrecevable en ce qu'il invoque une atteinte aux dispositions de la Convention européenne des droits de l'homme, ne peut qu'être écarté ;

Sur le deuxième moyen de cassation, pris de la violation de l'article 6 § 1 de la Convention européenne des droits de l'homme, violation du principe du contradictoire, des articles L. 480-4, L. 480-4-2 et L. 480-5 du code de l'urbanisme, ensemble les articles 591 et 593 du code de procédure pénale, défaut de motifs, violation des droits de la défense et manque de base légale ;

" en ce que l'arrêt attaqué après avoir relaxé la société civile immobilière Château de Saint-Jeannet et M. X... des infractions suivantes :

2. l'agrandissement de la terrasse façade ouest,
3. la modification des murs périphériques du temple,
6. la modification de la forme de la piscine,

20. la réalisation d'un mur de clôture à l'angle ouest d'une longueur de 36 m,

21. les modifications de façades concernant les ouvertures non réalisées,

les a déclarés coupables pour le surplus de la prévention et a condamné la société civile immobilière Château de Saint-Jeannet, représentée par son représentant légal, à une amende de 300 000 euros, et a condamné M. X... à une amende de 300 000 euros et a ordonné la remise en état à la charge des prévenus dans le délai d'un an à compter du jour où le présent arrêt sera devenu définitif, sous astreinte de 75 euros par jour de retard passé ce délai, des constructions suivantes :

- la pergola sur terrasse avec la mise en place de 13 piliers en pierre (point 2),
- la création à l'ouest du pool house d'une terrasse bétonnée de 65 m<sup>2</sup> (point 7),
- la pergola sur cette terrasse avec mise en place de 4 piliers en pierre (point 8),
- la construction de 220 m<sup>2</sup> au lieu et place de la « petite maison » (point 11),
- la zone de vie des ouvriers et les sanitaires (point 13) ;

" aux motifs que le président a donné lecture des observations écrites du représentant du directeur départemental des Territoires et de la Mer ;

" 1) alors que, dès lors qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt que le président a donné lecture à l'audience des observations écrites du représentant du Directeur départemental des Territoires et de la Mer, que ce fonctionnaire « a fait parvenir à la cour », ce qui implique que le mémoire, qui était condition légale nécessaire notamment d'une décision de remise en état des lieux, avait été remis par le fonctionnaire compétent sans que les prévenus et leurs conseils aient été en mesure d'en prendre préalablement connaissance et de le discuter, la cour d'appel, qui n'a pas rouvert les débats pour permettre aux parties de prendre connaissance d'un élément nécessaire du dossier pénal, et de le discuter contradictoirement a méconnu le principe de la contradiction ;

" 2) alors que la cour d'appel, qui par son président s'est faite porte-parole à l'audience de la position soutenue par un agent des poursuites, a méconnu le droit à un procès équitable " ;

Attendu que, contrairement à ce qui est allégué, il résulte des mentions de l'arrêt attaqué que les juges du second degré ont statué sur la remise en état des lieux après lecture des observations du représentant du directeur départemental des territoires et de la mer, chargé de l'équipement ; que les prévenus ont été mis en mesure d'y répondre et qu'ils ont eu la parole en dernier ;

Attendu qu'en cet état, la cour d'appel a fait l'exacte application des articles L. 480-4, L. 480-4-2 et L. 480-5 du code de l'urbanisme ;

D'où il suit que le moyen ne peut être admis ;

Sur le troisième moyen de cassation, pris de la violation de des articles L. 480-4, L. 480-4-2, L. 480-5 et L. 480-13 du code de l'urbanisme, ensemble les articles 591 et 593 du code de procédure pénale, défaut de motifs et manque de base légale ;

" en ce que l'arrêt attaqué a refusé de surseoir à statuer dans l'attente des décisions à intervenir devant le tribunal administratif de Nice et, après avoir relaxé la société civile immobilière Le château de Saint-Jeannet et M. X... des infractions suivantes :

4. l'agrandissement de la terrasse façade ouest,
3. la modification des murs périphériques du temple,
6. la modification de la forme de la piscine,
20. la réalisation d'un mur de clôture à l'angle ouest d'une longueur de 36 m,
21. les modifications de façades concernant les ouvertures non réalisées,

les a déclarés coupables pour le surplus de la prévention et a condamné la société civile immobilière Château de Saint-Jeannet, représentée par son représentant légal, à une amende de 300 000 euros, et a condamné M. X... à une amende de 300 000 euros et a ordonné la remise en état à la charge des prévenus dans le délai d'un an à compter du jour où le présent arrêt sera devenu définitif, sous astreinte de 75 euros par jour de retard passé ce délai, des constructions suivantes :

- la pergola sur terrasse avec la mise en place de 13 piliers en pierre (point 2),
- la création à l'ouest du pool house d'une terrasse bétonnée de 65 m<sup>2</sup> (point 7),
- la pergola sur cette terrasse avec mise en place de 4 piliers en pierre (point 8),
- la construction de 220 m<sup>2</sup> au lieu et place de la « petite maison » (point 11),
- la zone de vie des ouvriers et les sanitaires (point 13) ;

" aux motifs que la cour n'est tenue que par les termes de la prévention qui visent les seuls faits constatés, selon procès-verbal du 14 août 2007, en infraction au permis de construire n° 0612202R0013 accordé le 28 novembre 2002 et à la déclaration de travaux n° 00612201R0053 accordée le 14 septembre 2001 ; qu'aucune de ces deux autorisations n'a été frappée de recours devant le tribunal administratif ; que les prévenus ont effectué des recours sur d'autres refus de permis de construire modificatifs par la commune de Saint-Jeannet non visés à la prévention ; que les infractions, si elles sont caractérisées, s'apprécient au regard de la situation juridique lors de l'exécution des travaux sans autorisation préalable et que, par suite, les recours administratifs en ce qu'ils portent sur les refus de permis modificatifs ultérieurs sont sans incidence sur les infractions relevées ;

" alors que, lorsqu'une construction a été irrégulièrement édifée du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme, la délivrance d'un permis de construire modificatif, si elle ne fait pas disparaître l'infraction consommée, fait obstacle à une mesure de démolition ou de remise en état des lieux, si bien qu'en refusant de surseoir à statuer au motif que « les recours administratifs en ce qu'ils portent sur les refus de permis modificatifs ultérieurs sont sans incidence sur les infractions relevées » sans se prononcer sur l'influence des décisions à prendre par la juridiction administrative sur les mesures de remise en état qu'elle prononçait, la cour d'appel n'a pas justifié légalement sa décision " ;

Sur le quatrième moyen de cassation, pris de la violation des articles L. 480-4, L. 480-4-2, L. 480-5, R. 421-1, R. 421-2, R. 422-2 du code de l'urbanisme, applicables au jour des faits poursuivis, ensemble les articles 591 et 593 du code de procédure pénale, défaut de motifs et manque de base légale ;

" en ce que l'arrêt attaqué après avoir relaxé la société civile immobilière Château de Saint-Jeannet et M. X... des infractions suivantes :

5. l'agrandissement de la terrasse façade ouest,
3. la modification des murs périphériques du temple,

6. La modification de la forme de la piscine,  
20. la réalisation d'un mur de clôture à l'angle ouest d'une longueur de 36 m,  
21. les modifications de façades concernant les ouvertures non réalisées,  
les a déclarés coupables pour le surplus de la prévention et a condamné la société civile immobilière Château de Saint-Jeannet, représentée par son représentant légal, à une amende de 300 000 euros, et a condamné M. X... à une amende de 300 000 euros et a ordonné la remise en état à la charge des prévenus dans le délai d'un an à compter du jour où le présent arrêt sera devenu définitif, sous astreinte de 75 euros par jour de retard passé ce délai, des constructions suivantes :

- la pergola sur terrasse avec la mise en place de 13 piliers en pierre (point 2),
- la création à l'ouest du pool house d'une terrasse bétonnée de 65 m<sup>2</sup> (point 7),
- la pergola sur cette terrasse avec mise en place de 4 piliers en pierre (point 8),
- la construction de 220 m<sup>2</sup> au lieu et place de la « petite maison » (point 11),
- la zone de vie des ouvriers et les sanitaires (point 13) ;

" aux motifs qu'à l'ouest de la toiture terrasse du pool-house création d'une terrasse bétonnée d'une Shob d'environ 65 m<sup>2</sup>

dont la hauteur du mur de soutènement est supérieure à 1 mètre ; que les prévenus doivent être déclarés coupables de cette construction qui imposait l'obtention d'une autorisation ; qu'il résulte de la comparaison du permis de construire déposé en 2002 et du permis modificatif déposé le 29 janvier 2010 qu'une terrasse a été construite autour du temple pour une surface de 33, 20 m<sup>2</sup> qui nécessitait un permis de construire conformément à l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme ; que la création d'un local zone de vie pour les ouvriers comportant réfectoire, salle d'eau, dortoir et six sanitaires nécessite l'obtention d'un permis de construire ; que la création d'une voie carrossable de 22 m de long et 7 m de large avec mise en place d'un portail permettant l'accès à la petite maison, et la modification de la voie d'accès principale menant au château devaient, elles aussi, faire l'objet d'une autorisation dans la mesure où elles sont bétonnées ; que la création d'une aire de retournement, côté est de la petite maison, d'une Shob de 200 m<sup>2</sup> environ et réalisation d'un mur de soutènement de 2, 60 à 3, 60 m de hauteur environ nécessitait l'obtention d'un permis de construire ;

" 1) alors que, s'agissant de la création d'une terrasse bétonnée à l'ouest de la toiture terrasse du pool house, n'entraient pas, aux termes de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme applicable au jour des faits poursuivis, dans le champ d'application du permis de construire « ... les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0, 60 mètre », si bien que la cour d'appel qui a retenu l'exigence d'un permis de construire pour la création de la terrasse bétonnée, en se bornant à faire état de la hauteur du mur de soutènement et sans constater que la hauteur de la terrasse ainsi créée excédait 0, 60 m au-dessus du sol, n'a pas donné de base légale à sa décision ;

" 2) alors que, s'agissant de la modification et de la restauration de restanques par création d'une terrasse, n'entraient pas, aux termes de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme applicable au jour des faits poursuivis, dans le champ d'application du permis de construire «... les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0, 60 mètre », si bien que la cour d'appel qui a retenu l'exigence d'un permis de construire pour la création de la terrasse dallée sans constater que la hauteur de la terrasse ainsi créée excédait 0, 60 m au-dessus du sol, n'a pas donné de base légale à sa décision ;

" 3) alors que, s'agissant de la création d'un local zone de vie pour les ouvriers, n'entraient pas, aux termes de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme applicable au jour des faits poursuivis, dans le champ d'application du permis de construire « ... les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux », si bien que la cour d'appel qui a retenu l'exigence d'un permis de construire, n'a pas donné de base légale à sa décision ;

" 4) alors enfin que, s'agissant de la création d'une voie carrossable permettant l'accès à la petite maison, et d'une aire de retournement côté est de la petite maison, n'entraient pas, aux termes de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme applicable au jour des faits poursuivis, dans le champ d'application du permis de construire « ... les ouvrages d'infrastructure, des voies de communication ferroviaire, fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées », si bien que la cour d'appel qui a retenu l'exigence d'un permis de construire, n'a pas donné de base légale à sa décision " ;

Sur le cinquième moyen de cassation, pris de la violation des articles L. 112-1 du code pénal, L. 480-4, L. 480-4-2, L. 480-5, R. 421-1, R. 421-2, R. 421-3 du code de l'urbanisme dans leur version applicable à compter du 1er octobre 2007 en vertu du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, ensemble les articles 591 et 593 du code

de procédure pénale, défaut de motifs et manque de base légale ;

” en ce que l'arrêt attaqué après avoir relaxé la société civile immobilière Château de Saint-Jeannet et M. X... des infractions suivantes :

6. l'agrandissement de la terrasse façade ouest,  
3. la modification des murs périphériques du temple,  
6. la modification de la forme de la piscine,

20. la réalisation d'un mur de clôture à l'angle ouest d'une longueur de 36 m,

21. les modifications de façades concernant les ouvertures non réalisées,

les a déclarés coupables pour le surplus de la prévention et a condamné la société civile immobilière Château de Saint-Jeannet, représentée par son représentant légal, à une amende de 300 000 euros, et a condamné M. X... à une amende de 300 000 euros et a ordonné la remise en état à la charge des prévenus dans le délai d'un an à compter du jour où le présent arrêt sera devenu définitif, sous astreinte de 75 euros par jour de retard passé ce délai, des constructions suivantes :

- la pergola sur terrasse avec la mise en place de 13 piliers en pierre (point 2),
- la création à l'ouest du pool house d'une terrasse bétonnée de 65 m<sup>2</sup> (point 7),
- la pergola sur cette terrasse avec mise en place de 4 piliers en pierre (point 8),
- la construction de 220 m<sup>2</sup> au lieu et place de la « petite maison » (point 11),
- la zone de vie des ouvriers et les sanitaires (point 13) ;

” aux motifs que l'implantation d'une pergola, constituée de piliers en pierres ancrés dans la terrasse et recouverts de poutres supportant des stores constitue une construction au sens des articles L. 422 et R. 422-2 du code de l'urbanisme ; que l'édification d'une telle construction qui présente des critères de durabilité et de fixité est soumise à la déclaration préalable, en application de l'article R. 422-2, alinéa 1er, du code de l'urbanisme ; qu'il résulte de la comparaison du permis de construire déposé en 2002 et du permis modificatif déposé le 29 janvier 2010 qu'une terrasse a été construite autour du temple pour une surface de 33, 20 m<sup>2</sup> qui nécessitait un permis de construire conformément à l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme ; que l'implantation d'une pergola, constituée de piliers en pierres ancrés dans la terrasse et recouverts de poutres supportant des stores constitue une construction au sens des articles L. 422 et R. 422-2 du code de l'urbanisme ; que l'édification d'une telle construction qui présente des critères de durabilité et de fixité est soumise à la déclaration préalable, en application de l'article R. 422-2, alinéa 1er, du code de l'urbanisme ; qu'à l'ouest de la toiture terrasse du pool house création d'une terrasse bétonnée d'une SHOB d'environ 65 m<sup>2</sup> dont la hauteur du mur de soutènement est supérieure à 1 m ; que les prévenus doivent être déclarés coupables de cette construction qui imposait l'obtention d'une autorisation ; que, de même, nécessitait l'obtention d'un permis de construire la création d'une aire de retournement côté est de la petite maison d'une Shob de 200 m<sup>2</sup> environ et la réalisation d'un mur de soutènement de 2, 60 m à 3, 60 mètres de hauteur environ ;

” 1) alors que, s'agissant de la réalisation des pergolas, constituées de simples piliers posés sur le sol sans structure particulière, les dispositions nouvelles de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, issues à compter du 1er octobre 2007 de l'article 9 du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 puis de l'article 1er du décret n° 2009-1414 du 19 novembre 2009, prévoient que sont dispensées de toute formalité « ... les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés », si bien que la cour d'appel qui n'a pas fait application de ces dispositions pénales plus douces, qui avaient supprimé l'incrimination pour les travaux en cause et qui devaient donc s'appliquer aux faits commis avant son entrée en vigueur et non encore définitivement jugés, n'a pas justifié légalement sa décision ;

” 2) alors que, s'agissant de la modification et de la restauration de restanques par création d'une terrasse, les dispositions nouvelles de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, issues à compter du 1er octobre 2007 de l'article 9 du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 puis de l'article 1er du décret n° 2009-1414 du 19 novembre 2009, prévoient que sont dispensées de toute formalité « ... les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés », si bien que la cour d'appel qui n'a pas fait application de ces dispositions pénales plus douces, qui avaient supprimé l'incrimination pour les travaux en cause et qui devaient donc s'appliquer aux faits commis avant son entrée en vigueur et non encore définitivement jugés, n'a pas justifié légalement sa décision ;

” 3) alors que, s'agissant des murs de soutènement pour la terrasse bétonnée à l'ouest de la toiture terrasse du pool house, et pour l'aire de retournement, côté est de la petite maison, les dispositions nouvelles de l'article R.

421-3 du code de l'urbanisme, issues à compter du 1er octobre 2007 de l'article 9 du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, prévoient que sont dispensées de toute formalité « ... les murs de soutènement », si bien que la cour d'appel qui n'a pas fait application de ces dispositions pénales plus douces, qui avaient supprimé l'incrimination pour les travaux en cause et qui devaient donc s'appliquer aux faits commis avant son entrée en vigueur et non encore définitivement jugés, n'a pas justifié légalement sa décision “ ;

Les moyens étant réunis ;

Attendu que les énonciations de l'arrêt attaqué mettent la Cour de cassation en mesure de s'assurer que la cour d'appel, qui n'était pas tenue de surseoir à statuer, a, sans insuffisance ni contradiction, répondu aux chefs péremptoires des conclusions dont elle était saisie et caractérisé en tous ses éléments, tant matériels qu'intentionnel, le délit dont elle a déclaré le prévenu coupable ;

D'où il suit que les moyens, qui se bornent à remettre en question l'appréciation souveraine, par les juges du fond, des faits et circonstances de la cause, ainsi que des éléments de preuve contradictoirement débattus, ne sauraient être admis ;

Sur le sixième moyen de cassation, pris de la violation des articles 6 de la Convention européenne des droits de l'homme et 1er du Premier protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme, L. 480-4, L. 480-4-2 et L. 480-5 du code de l'urbanisme, ensemble les articles 591 et 593 du code de procédure pénale, défaut de motifs, défaut de réponse aux conclusions et manque de base légale ;

” en ce que l'arrêt attaqué après avoir relaxé la société civile immobilière Château de Saint-Jeannet et M. X... des infractions suivantes :

7. l'agrandissement de la terrasse façade ouest,  
3. la modification des murs périphériques du temple,  
6. la modification de la forme de la piscine,  
20. la réalisation d'un mur de clôture à l'angle ouest d'une longueur de 36 m,  
21. les modifications de façades concernant les ouvertures non réalisées,  
les a déclarés coupables pour le surplus de la prévention et a condamné la société civile immobilière Château de Saint-Jeannet, représentée par son représentant légal, à une amende de 300 000 euros, et a condamné M. X... à une amende de 300 000 euros et a ordonné la remise en état à la charge des prévenus dans le délai d'un an à compter du jour où le présent arrêt sera devenu définitif, sous astreinte de 75 euros par jour de retard passé ce délai, des constructions suivantes :

- la pergola sur terrasse avec la mise en place de 13 piliers en pierre (point 2),
- la création à l'ouest du pool house d'une terrasse bétonnée de 65 m<sup>2</sup> (point 7),
- la pergola sur cette terrasse avec mise en place de 4 piliers en pierre (point 8),
- la construction de 220 m<sup>2</sup> au lieu et place de la « petite maison » (point 11),
- la zone de vie des ouvriers et les sanitaires (point 13) ;

” aux motifs qu'il y a lieu de constater que les prévenus ont réalisé des travaux non autorisés en créant une Shob de 603, 90 m<sup>2</sup>, une Shob de 392, 50 m<sup>2</sup> ; que, sur la fixation de la peine, dans la limite de la loi, dont la cour ne doit aucun compte, faute de disposition spéciale, eu égard à la gravité de l'infraction, la mauvaise foi des prévenus et leur obstination fautive à poursuivre les constructions en dépit des refus de l'administration, l'atteinte à l'environnement, et la plus-value obtenue, la cour estime équitable de condamner :

- la société civile immobilière Château de Saint-Jeannet à une amende délictuelle de 300 000 euros,
- M. X... à une amende délictuelle de 300 000 euros ;

que les mesures de restitution prévues par l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme ne sont pas des peines mais des mesures à caractère réel destinées à faire cesser un trouble illicite qui relèvent d'une faculté dont les juges ne doivent aucun compte ; qu'il y a lieu d'ordonner la remise en état des lieux suivants :

- la pergola sur terrasse avec la mise en place de treize piliers en pierre (point 2),
- la création à l'ouest du pool house d'une terrasse bétonnée de 65 m<sup>2</sup> (point 7),
- la pergola sur cette terrasse avec mise en place de quatre piliers en pierre (point 8),
- la construction de 220 m<sup>2</sup> au lieu et place de la « petite maison » (point 11),
- la zone de vie des ouvriers et les sanitaires (point 13),

les a déclarés coupables pour le surplus de la prévention et a condamné la société civile immobilière Château de Saint-Jeannet, représentée par son représentant légal, à une amende de 300 000 euros, et a condamné M. X... à une amende de 300 000 euros et a ordonné la remise en état à la charge des prévenus dans le délai d'un an à compter du jour où le présent arrêt sera devenu définitif, sous astreinte de 75 euros par jour de retard passé ce

délai, des constructions suivantes :

le tout dans le délai d'un an à compter du jour où le présent arrêt sera définitif, sous astreinte de 75 euros par jour de retard ; qu'il y a lieu encore d'ordonner l'affichage du présent arrêt en mairie de Saint-Jeannet pour une durée de deux mois ;

" 1) alors qu'il appartient au juge de respecter l'adéquation d'une sanction à caractère punitif à la gravité de l'infraction commise ; qu'ainsi, la cour d'appel qui n'a opposé aucune réfutation aux conclusions des demandeurs qui critiquaient le calcul de la Shob à hauteur de 603, 90 m<sup>2</sup>, au motif que la restauration des terrasses existantes de la plate-forme de retournement et autres voies d'accès n'était que la restauration d'ouvrages existants, et que cette restauration, notamment la mise en place de dalles en pierres à la place d'une route en terre, n'entraînait pas dans le champ du permis de construire, n'a pas justifié de l'adéquation de la sanction prononcée à la gravité de l'infraction commise, qui devait être évaluée au regard de la seule Shon justement calculée, et n'a pas justifié légalement sa décision ;

" 2) alors qu'il appartient au juge de respecter l'adéquation d'une sanction à caractère punitif à la gravité de l'infraction commise ; qu'ainsi, les juges du fond qui ont condamné une seule et même personne, M. X..., à payer deux amendes, l'une à titre personnel, l'autre à titre de titulaire des parts sociales de la société civile immobilière Château de Saint-Jeannet, alors qu'une seule et même infraction ne pouvait conduire à prononcer deux fois une même sanction à caractère punitif à l'encontre d'une même personne prise en deux qualités, n'ont pas justifié légalement leur décision ;

" 3) alors enfin qu'il doit exister un rapport de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé par toute mesure privant une personne de sa propriété ou affectant ses biens, et que cette proportionnalité est un élément essentiel du procès équitable ; qu'ainsi, les juges d'appel qui, sur la fixation de la peine, ont énoncé que « la cour ne doit aucun compte », et qui, effectivement, n'ont pas justifié de la proportionnalité des sanctions prononcées, avec le but recherché, qui était déjà atteinte avec les mesures de remise en état des lieux, et le contexte de restauration d'un château historique, n'ont pas justifié légalement leur décision "

Attendu qu'en ordonnant, sous astreinte, la remise en état des lieux, les juges d'appel n'ont fait qu'user de la faculté que leur accorde l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme ;

D'où il suit que le moyen doit être écarté ;

Sur le septième moyen de cassation, subsidiaire, pris de la violation des articles L. 480-1 du code de l'urbanisme, 2, 591 et 593 du code de procédure pénale, dénaturation des documents de la cause, défaut de motifs et manque de base légale ;

" en ce que l'arrêt attaqué a jugé recevable la constitution de partie civile de la mairie de Saint-Jeannet ;

" aux motifs que les prévenus soutiennent que la commune de Saint-Jeannet ne peut se constituer partie civile dans la mesure où, par décret du 7 mars 2008, son territoire dans lequel est intégré le secteur du château a fait l'objet d'une inscription au titre des opérations d'aménagement d'intérêt général en application de l'article R. 121-4 du code de l'urbanisme et, qu'à ce titre, son maire a perdu compétence d'urbanisme et n'est plus autorisé qu'à signer les permis au nom de l'Etat ; que les prévenus versent aux débats un document incomplet auquel est joint un plan de préfiguration du périmètre OIN de la plaine du Var duquel il ressort que la commune de Saint-Jeannet ne fait pas partie de ce périmètre ; qu'en tout état de cause, la commune, en application de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme, peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits commis sur son territoire et constituant une infraction au code de l'urbanisme ;

" 1) alors qu'il résulte des termes clairs et précis du plan du périmètre OIN de la plaine du Var produit aux débats que la commune de Saint-Jeannet est incluse dans ce périmètre, si bien que le maire a perdu compétence d'urbanisme au sens de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme et qu'effectivement les décisions prises en matière de permis de construire le sont au nom de l'Etat ; qu'ainsi, en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé les textes visés au moyen ;

" 2) alors que, si la commune peut exercer les droits reconnus à la partie civile, en ce qui concerne les faits constituant une infraction visée à l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme, c'est à la condition que le maire soit compétent pour délivrer les autorisations ; qu'ainsi, dès lors que la commune de Saint-Jeannet était incluse dans le périmètre OIN et que le maire n'était pas compétent pour délivrer au nom de la commune les autorisations, la cour d'appel ne pouvait déclarer recevable la constitution de partie civile, sans violer l'article L. 480-1 du code de

l'urbanisme ;

Attendu qu'en admettant la commune, représentée par son maire, à exercer les droits reconnus à la partie civile pour des faits commis sur son territoire, en application de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme, la cour d'appel a fait l'exacte application de ce texte ;

D'où il suit que le moyen ne saurait être accueilli ;

Et attendu que l'arrêt est régulier en la forme ;

REJETTE les pourvois ;

Ainsi jugé et prononcé par la Cour de cassation, chambre criminelle, en son audience publique, les jour, mois et an que dessus ;

Etaient présents aux débats et au délibéré, dans la formation prévue à l'article 567-1-1 du code de procédure pénale : M. Louvel président, M. Fossier conseiller rapporteur, M. Arnould conseiller de la chambre ;

Greffier de chambre : Mme Daudé ;

En foi de quoi le présent arrêt a été signé par le président, le rapporteur et le greffier de chambre ;

**Décision attaquée** : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 8 février 2011