



Espace Infos

MOBIL-HOME:

LES CONDITIONS D'IMPLANTATION ET D'ENLEVEMENT

Bon nombre de communes sont confrontées à la question de l'installation de mobil-home par des particuliers. Cette installation est-elle régulière ? Que peut faire la commune lorsque cette installation a lieu sur le domaine communal ?

Face à ces interrogations, il nous a paru opportun de rappeler les règles qui s'appliquent dans ce domaine.

L'INSTALLATION D'UN MOBIL-HOME

Définition du mobil-home

Le mobil-home se situe entre l'habitation légère de loisirs (HLL) et la caravane. Sa qualification est appréciée au moyen du critère de mobilité.

Lorsque le mobil-home conserve des éléments de mobilité (roues équipées de pneumatiques, moyen de remorquage, présence de dispositifs de freinage et de signalisation) lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction, il est assimilé à une caravane et son installation est soumise à un régime d'autorisation de stationnement prévu par les articles R.443-I et suivants du code de l'urbanisme, sachant que cette autorisation n'est pas requise lorsque le stationnement s'effectue sur le terrain où est implanté la construction constituant

la résidence du propriétaire de la caravane (article R.443-4 d).

A l'inverse, lorsque le mobil-home a perdu les moyens de mobilité qui lui permettraient d'être déplacé par simple traction ou qu'il est installé à demeure, il est assimilé à une habitation légère de loisirs (CE, 15 avril 1983, Commune de Menet, DA n° 195; 22 mai 1992, Maris, LPA 02 novembre 1992, p. 10).

Il en va de même lorsque, bien qu'ayant conservé des moyens de mobilité, le mobil-home est calé sur des parpaings et son déplacement est devenu impossible en un temps limité en raison, soit de l'inaccessibilité du système d'attelage, soit de l'existence d'aménagements divers tels que des terrasses, abris, clôtures ou haies fixées ou posées au sol (CAA de Nantes, 23 avril 1997, Sarl Hadex confirmé par CE 30 décembre 1998, Gaz Pal 1999 p. 115).

Enfin, il convient de préciser qu'un projet de décret, qui prévoit notamment que les résidences mobiles de loisirs (« mobil-home ») et les HLL ne peuvent être implantées que dans les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, est actuellement en cours de finalisation.

(Réponse ministérielle n° 63012 du 19 avril 2005, J.O.A.N. du 07 juin 2005, p. 6017).

SOMMAIRE de SEPTEMBRE 2005

DOSSIER DU MOIS : *MOBIL-HOME: LES CONDITIONS D'IMPLANTATION ET D'ENLEVEMENT.*

Page 1-3

FORUM:

*(Par manque de manifestations
culturelles, cette rubrique
n'apparaîtra pas ce mois).*

JURISPRUDENCES

Page 4-5

QUESTIONS - REPONSES

Page 6-7

TEXTES OFFICIELS

Page 8

DOSSIER DU MOIS

CONDITIONS D'IMPLANTATION

Lorsque le mobil-home est considéré comme une HLL, son installation est régie par les articles R.444-I et suivants du code de l'urbanisme.

Schématiquement, l'article R.444-3 prévoit qu'une habitation légère de loisirs ne peut être installée que dans les terrains de campings et de caravanage permanents autorisés, dans les terrains spécialement affectés aux habitations légères de loisirs ayant fait l'objet d'une autorisation d'aménager, dans les villages vacances classés en hébergement léger. Les implantations isolées d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés sont donc interdites. Par ailleurs, indépendamment des contraintes posées par l'article R.444-3 précité, l'installation d'une habitation légère de loisirs ne peut se faire sans respecter les règles du permis de construire (CE, 18 mars 1983, Syndicat national de l'hôtellerie de plein air, Rec. p. 119). L'obtention du permis de construire pour une habitation légère de loisirs trouve son fondement dans l'article L.421-I du Code de l'urbanisme. Qui exige un permis pour toute construction, même ne comportant pas de fondations. Cependant, en application de l'article R.422-2 j du code de l'urbanisme sont exemptés du permis de construire les travaux consistant à implanter une habitation légère de loisirs de moins de 35 m² dans les conditions de l'article R.444-3 du même code.

Ces travaux sont néanmoins assujettis à une déclaration de travaux conformément à l'article L.422-2 du code de l'urbanisme. Toute infraction à la législation sur le permis de construire est punie par les articles L.480-I et suivants du code de l'urbanisme. L'article L.480-4 prévoit notamment que l'exécution de travaux ou l'utilisation du sol sans permis est punie d'une amende comprise entre 1.200 € et un montant qui ne peut

excéder une somme égale à 6.000 € par mètre carré de surface construite.

Il convient ici de signaler que les infractions au code de l'urbanisme sont des délits obéissant à la prescription de 3 ans, en ce sens que le procès pénal (l'action publique) doit être engagé dans ce délai, à défaut il n'est pas recevable.

L'ENLEVEMENT DU MOBIL-HOME

Suivant la situation juridique du terrain (domaine public communal ou domaine privé), les moyens d'interventions dont dispose le maire peuvent être légèrement différents. Aussi, pour éviter toute ambiguïté, nous aborderons consécutivement les deux situations.

Avant tout, il convient de préciser que tous les biens immobiliers appartenant à la commune et qui sont affectés soit directement à l'usage direct du public, soit à un service public font partie du domaine public communal dès lors qu'ils sont spécialement aménagés à cet effet. Ce sera le cas par exemple d'une place, d'un terrain de sport, de l'école, des voies communales, etc. Tous ces biens immobiliers qui ne répondent pas à cette définition font partie du domaine privé de la commune (prés, forêts, etc.). Il faut noter qu'il existe une exception à cette définition pour les chemins ruraux qui, même s'ils sont affectés à un usage public, font partie du domaine privé de la commune par détermination de la loi.

Si le terrain appartient au domaine public communal

Pour obtenir l'expulsion des occupants ou l'enlèvement des installations irrégulièrement implantées ou maintenues sur le domaine public, la collectivité doit recourir au juge. Exceptionnellement, elle peut agir par voie d'exécution d'office.

Bien évidemment la commune peut, tout d'abord, faire respecter l'intégrité de son patrimoine en sommant le particulier qui occupe le domaine public, sans autorisation de déguerpir ou de remettre

les lieux en état (voir en ce sens CE, 25 septembre 1987, Mr. Subra-Bieusses). C'est même pour le Maire, une obligation. Il doit utiliser ses pouvoirs de police pour rétablir la circulation sur une voie communale (CE, 29 juillet 1994, Cne de Vitrolles c/ M. Bergé).

Si cette intervention ne suffit pas le juge doit être saisi. Le cas échéant l'action d'office peut être envisagée.

Le recours au juge administratif

L'administration doit saisir le juge administratif pour toutes les dépendances du domaine public (TC, 24 septembre 2001, société B.E. diffusion contre RATP) sauf pour celles qui sont protégées par le régime des contraventions de voirie (CAA Lyon, 30 mai 1995, Mmc Chalard et article L.116-1 du code de la voirie routière). Il ne peut donc intervenir pour expulser un occupant sans titre du domaine public routier.

Le recours au juge judiciaire

Jusqu'à l'arrêt précité du Tribunal des Conflits, le juge civil était compétent pour ordonner l'expulsion ou mettre un terme à toute occupation irrégulière du domaine public, y compris les dépendances du domaine public non routier. Le juge civil (juge d'instance) pouvait intervenir dans le cadre des actions possessoires (complainte, réintégration, dénonciation de nouvel oeuvre...) ou en référé (s'il y avait urgence et absence de nécessité d'interpréter le titre d'occupation ou d'apprécier sa validité). Le juge civil reste compétent pour ordonner l'expulsion des occupants sans titre du domaine privé ou du domaine public routier communal.

Le recours au juge pénal

En application de l'article R.644-2 du code pénal, est puni d'une amende prévue pour les contraventions de 4^{ème} classe (750 €) le fait d'embarrasser la voie publique en y déposant ou en y laissant sans nécessité des matériaux ou des objets quelconques qui entravent

DOSSIER DU MOIS

ou diminuent la liberté ou la sûreté de passage tels que tables, chaises, échelles, matériels d'artisans ou de forains, charbon, bois.

Le recours à l'exécution forcée

La collectivité ne peut procéder à l'expulsion d'office que dans trois cas :

- Si elle ne dispose d'aucun moyen judiciaire ou pénal pour parvenir à cette fin. Or, en la matière, il existe des possibilités de saisine du juge civil ou du juge répressif

- En présence d'une « urgence née d'un péril imminent ». Mais le recours à une exécution d'office ne sera légitime que dans des circonstances exceptionnelles de la nature de la « nécessité absolue ». Dans un arrêt du Conseil d'Etat du 20 juin 1980, commune d'Ax les Thermes, le maire ayant fait démolir un socle en béton édifié sans autorisation sur le trottoir d'une route nationale, la Haute Juridiction a estimé que « les pouvoirs de police reconnus au maire (...) ne lui conféraient pas, en l'absence d'urgence née d'un péril imminent, le droit d'agir d'office ». La simple urgence n'est pas suffisante, puisque la collectivité peut saisir le juge en référé. En cas d'urgence née d'un péril imminent, la commune pourra intervenir sur la base de l'article L.2212-4 du CGCT, après mise en demeure restée infructueuse. Le maire devra informer d'urgence le Préfet des mesures prescrites. Les travaux seront honorés par la commune (CE, 4 décembre 1974, Dame Bonneau; 5 mars 1971, SNCF; 6 avril 1998, SARL des Anciens Etablissement Ousteau) à charge pour elle de se retourner contre le responsable soit devant le Tribunal d'Instance ou de Grande Instance si celui-ci est une personne privée (CE, 4 décembre 1974, Dame Bonneau précité) soit devant le Tribunal Administratif si la responsabilité est imputée à un ouvrage public (CE, 5 mars 1971, SNCF

précité).

- Quand la procédure a été instituée par un texte spécial. Ainsi, en application de l'article L.325-1 du code de la route, les véhicules en infraction à la réglementation du stationnement, qui compromettent la sécurité des usagers de la voie publique ou en gênent l'utilisation, peuvent être immobilisés, mis en fourrière et, le cas échéant, aliénés ou livrés à la destruction. Il est à noter que lorsque la collectivité use à tort de l'action d'office, cette irrégularité n'est pas constitutive d'une voie de fait puisqu'il n'y a aucune atteinte à la propriété privée mais d'une simple faute. Toutefois, l'occupant irrégulier ne pourra obtenir des indemnités pour les préjudices éventuellement subis car l'atteinte portée à une situation illégitime exclut tout droit à réparation (CE, commune d'Ax-les-Thermes précité).

Si le terrain appartient au domaine privé communal

Dans cette situation, le maire peut :

Sommer

En vertu des dispositions combinées des articles L.2122-21 et L.2212-2 du CGCT, par arrêté. A l'auteur de l'appropriation ou de l'occupation ou à celui qui a installé ou laissé installer un obstacle, de remettre le terrain dans son état initial ou de supprimer ledit obstacle (CE, 29 décembre 1999, Commune de Bréteaux contre Mme Gérardin, application aux chemins ruraux de la jurisprudence précitée; CE 25 septembre 1987, M. Subra-Bieusses; 29 juillet 1994, Commune de Vitrolles).

Dresser procès-verbal

Au titre de l'article R.610-5° du code pénal en cas de non respect d'un arrêté municipal ou au titre de l'article R.644-2 (750 € au plus) en cas de dépôts sur la voie publique qui entravent ou diminuent

la liberté ou la sûreté du passage.

Saisir le Juge d'Instance

Dans l'année du trouble, dans le cadre d'une action possessoire (la réintégration qui met un terme à une dépossession brutale, la dénonciation de nouvel oeuvre, pour prévenir un trouble éventuel résultant de la réalisation d'ouvrages, la complainte afin de mettre un terme à un trouble possessoire: extraction de matériaux constituant la chaussée du chemin rural par exemple; sauf dans le cas de la réintégration, la possession doit avoir été annuelle). En cas d'urgence, saisir en référé le juge d'instance aux fins d'expulsion.

Agir d'office

L'action d'office est envisageable mais uniquement en présence d'une urgence impérieuse telle que, à priori, une interruption totale du trafic dont la nécessité du rétablissement ne peut attendre une décision de justice, même rendue en référé. Mais cette action ne doit être exécutée qu'en présence de circonstances d'une exceptionnelle gravité. Ainsi, dans un arrêt du 8 avril 1961 dame Klein, le Conseil d'Etat a considéré, à propos d'un maire qui s'était borné à faire cesser l'empiètement commis par un riverain sur un chemin rural et à replacer la clôture posée par le dit riverain sur cette voie publique à la limite du terrain appartenant à ce dernier, qu'il n'y avait aucune voie de fait car cet agissement du maire n'avait pas porté atteinte au droit de propriété ou à une liberté fondamentale mais qu'en poursuivant cette exécution en l'absence de toute urgence, le maire avait néanmoins commis une faute de nature à engager la responsabilité de la commune. Le déplacement de la clôture n'ayant entraîné aucun dommage pour celle-ci, le requérant fût cependant débouté de sa demande d'indemnité.

ATD ACTUALITE - n° 142 - juillet 2005