CAA Marseille 9 juin 2026 n 25MA00274

Source : https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000054267724

CAA de Marseille, 4ème chambre, 9 juin 2026, n° 25MA00274 (Recueil : C+)

Vu la procédure suivante : Procédure contentieuse antérieure : M. H... U..., Mme A... AA... épouse U..., M. J... M..., Mme Z... Q... épouse M..., M. AD... V..., M. AC... V..., Mme Y... G... épouse S..., M. C... S..., Mme T... L... épouse P..., M. O... N..., Mme K... AB... épouse N... et M. W... X..., ont demandé au tribunal administratif de Bastia : 1°) d'annuler la décision implicite, née le 25 décembre 2022, par laquelle le maire d'Ajaccio a refusé de mettre en œuvre ses pouvoirs de police concernant les infractions qu'ils imputent à l'association "Habad Loubavitch Corse" occupant le bien immobilier sis 5 chemin des Genêts ; 2°) d'enjoindre au maire d'Ajaccio, d'une part, de constater les infractions d'urbanisme par un procès-verbal d'infraction, de mettre en demeure l'association " Habad Loubavitch Corse " et M. B... I... de régulariser leur situation, dans un délai fixé par cette mise en demeure, sous astreinte de 500 euros par jour de retard, d'autre part de prononcer la fermeture de l'établissement, sous la même astreinte et enfin, de constater et poursuivre l'infraction liée à l'ouverture et à l'exploitation de l'établissement sans autorisation, susceptible d'une amende de 1 500 euros par jour d'ouverture, sous astreinte de 150 euros par jour de retard. Par un jugement n° 2300093 du 3 décembre 2024, le tribunal administratif de Bastia a : - donné acte du désistement d'instance de Mme G... épouse S..., de M. S..., de Mme L... épouse P..., de M. N..., de Mme AB... épouse N... et de M. X... ; - admis l'intervention de M. F... D... et de Mme R... E... ; - annulé la décision implicite du maire d'Ajaccio, née le 25 décembre 2022, en tant qu'elle refuse de faire dresser un procès-verbal d'infraction aux règles d'urbanisme et d'engager une procédure de mise en demeure à l'encontre de l'association "Habad Loubavitch Corse" et de M. I... sur le fondement de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme ; - enjoint au maire d'Ajaccio de faire dresser un procès-verbal d'infraction aux règles d'urbanisme commises par l'association "Habad Loubavitch Corse" et M. I..., dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement ; - rejeté le surplus des conclusions des parties. Procédure devant la cour : Par une requête et un mémoire, enregistrés le 31 janvier 2025 et le 30 avril 2026, la commune d'Ajaccio, représentée par Me Guillini, demande à la cour dans le dernier état de ses écritures : 1°) d'annuler ce jugement du 3 décembre 2024 en tant qu'il a annulé sa décision refusant implicitement de faire dresser un procès-verbal d'infraction aux règles d'urbanisme et d'engager une procédure de mise en demeure à l'encontre de l'association " Habad Loubavitch Corse " et de M. I... ; 2°) de rejeter l'appel incident de M. H... U..., Mme A... AA..., épouse U..., M. J... M..., Mme Z... Q..., épouse M..., M. AD... V... et de M. AC... V... ; 3°) de mettre à la charge de M. H... U..., Mme A... AA..., épouse U..., M. J... M..., Mme Z... Q..., épouse M..., M. AD... V... et de M. AC... V..., chacun la somme de 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. La commune soutient que : - elle a intérêt à faire appel de ce jugement bien qu'elle en ait assuré l'exécution ; - le jugement est irrégulier au regard de l'exigence de motivation posée par l'article L. 9 du code de justice administrative, faute d'indiquer la raison pour laquelle le maire a commis une erreur manifeste d'appréciation en refusant implicitement de faire usage de ses pouvoirs de mise en demeure de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme ; - la demande de première instance relative au refus de dresser un procès-verbal était irrecevable car exclusivement dirigée contre la commune d'Ajaccio, alors que les pouvoirs dont il était demandé la mise en œuvre sont exercés au nom de l'Etat et qu'il y a lieu de s'interroger sur la compétence de la juridiction administrative pour connaître d'un tel litige qui a trait à l'exercice de prérogatives de police judiciaire ; - le jugement attaqué lui fait grief dès lors que son maire est le seul destinataire de l'injonction de dresser un procès-verbal d'infraction à l'encontre des deux intéressés et que la commune a été la seule à produire des observations en défense devant le tribunal ; - c'est au prix d'une erreur de droit que le tribunal a considéré qu'il y avait infraction à la réglementation d'urbanisme pour annuler le refus de dresser un procès-verbal et de faire usage des pouvoirs de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme, dans la mesure où la preuve d'un changement de la destination d'habitation de la construction en cause ou de travaux soumis à autorisation d'urbanisme n'est pas rapportée, où les lieux de culte et les commerces/activités de service ne sont pas expressément interdits au sein de la zone UD a en application de l'article 1 du règlement de la zone UD du plan local d'urbanisme, et où ni le seul procès-verbal de constat de commissaire de justice

des demandeurs ni les constatations opérées par les agents communaux n'ont mis au jour des nuisances incompatibles avec la fonction résidentielle de la zone UD, des circonstances postérieures à la décision en litige ne pouvant pas être prises en compte ; - le maire n'est pas tenu de mettre en œuvre la procédure de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme ; - la demande d'injonction ne peut qu'être rejetée, puisque la situation en cause a été régularisée ; - les lieux en cause ne sont pas un établissement recevant du public et il n'existe aucune situation d'urgence qui justifierait d'en ordonner la fermeture. Par des mémoires en défense, enregistrés les 9 février et 5 mai 2026, ce second mémoire n'ayant pas été communiqué, M. H... U..., Mme A... AA..., épouse U..., M. J... M..., Mme Z... Q..., épouse M..., M. AD... V... et M. AC... V..., le premier dénommé étant leur représentant unique, représentés par Me Richer, concluent : 1°) au rejet de la requête ; 2°) à titre incident : - à l'annulation de l'article 5 du jugement attaqué en tant qu'il a rejeté leurs conclusions tendant à l'annulation de la décision implicite du maire d'Ajaccio du 25 décembre 2022 refusant de mettre en œuvre ses pouvoirs de police des articles L. 243-3, R. 143-14 et R. 143-45 du code de la construction et de l'habitation et à ce qu'il soit enjoint au maire d'Ajaccio de mettre en demeure l'association " Habad Loubavtich Corse " de régulariser sa situation ; - à l'annulation de cette décision de refus ; 3°) à ce qu'il soit enjoint au maire d'Ajaccio, sous astreinte de 150 euros par jour de retard à l'issue du délai fixé par la cour : - d'une part, sur le fondement de la législation applicable en matière d'urbanisme, de mettre en demeure l'association " Habad Loubavitch Corse " de procéder aux opérations et travaux nécessaires pour remettre la résidence en conformité avec son usage exclusif d'habitation, sous un délai contraint, sous astreinte de 500 euros par jour de retard à compter de l'expiration du délai fixé dans la mise en demeure ; - d'autre part, sur le fondement de la législation applicable aux établissements recevant du public, de prononcer d'office la fermeture de l'établissement à raison du non-respect de la règlementation applicable, dans un délai contraint et sous astreinte de 500 euros par jour de retard, et de constater et poursuivre l'infraction liée à l'ouverture et à l'exploitation de l'établissement sans autorisation, susceptible d'une amende de 1 500 euros par jour d'ouverture. Ils font valoir que : - la requête est irrecevable faute d'intérêt pour agir de la commune qui a procédé à l'exécution du jugement qu'elle attaque en procédant au constat d'infractions d'urbanisme le 13 mai 2025 ; - les moyens d'appel ne sont pas fondés ; - le maire était tenu de mettre en œuvre la procédure de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme et le tribunal aurait dû prononcer l'injonction demandée compte tenu des infractions d'urbanisme constatées préalablement ; - il y a urgence à prononcer en application de l'article L. 143-3 du code de la construction et de l'habitation la fermeture des lieux constitutifs d'un établissement recevant du public dont tant l'ouverture que l'aménagement nécessitaient à ce titre une autorisation ; - le maire a d'ores et déjà constaté plusieurs infractions d'urbanisme le 23 mai 2025. Par une ordonnance du 17 avril 2026, la clôture de l'instruction a été fixée au 4 mai 2026 à 12 heures, et par une ordonnance du 30 avril 2026, la clôture a été reportée au 6 mai 2026 à 12 heures. Le 7 mai 2026, la cour a demandé à la commune d'Ajaccio, sur le fondement de l'article R. 613-1-1 du code de justice administrative, de communiquer le plan lisible en toutes les destinations et affectations qui y sont portées, du rez-de-chaussée de la construction dont les destinations ont été modifiées par la déclaration préalable du 13 août 2025 à laquelle le maire ne s'est pas opposé par un arrêté du 12 septembre 2025. Cette pièce, produite par la commune d'Ajaccio le 19 mai 2026, a été communiquée le même jour à M. U... et autres qui ont présenté des observations sur cette pièce le 21 mai 2026 qui ont été communiquées. Par une lettre du 11 mai 2026, la cour a informé les parties, en application de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, de ce qu'elle est susceptible de fonder son arrêt sur les moyens, relevés d'office, tirés d'une part de l'irrecevabilité de l'appel de la commune d'Ajaccio contre le jugement attaqué en tant qu'il a annulé le refus tacite du maire de faire dresser un procès-verbal d'infraction sur le fondement de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme et en tant qu'il lui a enjoint de faire dresser un tel procès-verbal, la commune n'ayant pas qualité pour faire appel de l'annulation d'une décision prise au nom de l'Etat, et d'autre part de l'irrecevabilité de l'appel incident de M. U... et autres dirigé contre ce jugement en tant qu'il a rejeté leurs conclusions contre le refus tacite du maire d'Ajaccio de faire constater les infractions à la législations sur les établissements recevant du public et tendant à ce qu'il soit enjoint au maire de prononcer d'office la fermeture de l'établissement et d'exercer ses pouvoirs de police correspondants, de telles conclusions incidentes présentant à juger un litige distinct de l'appel de la commune. M. U... et autres ont présenté le 13 mai 2026 des observations sur cette information qui ont été communiquées. Vu

les autres pièces du dossier. Vu : - le code de l'urbanisme ; - le code de la construction et de l'habitation ; - le code de justice administrative. Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience. Ont été entendus au cours de l'audience publique : - le rapport de M. Revert, rapporteur, - les conclusions de Mme Balaresque, rapporteure publique, - et les observations de Me Richer, représentant M. U... et autres. Considérant ce qui suit : 1. M. U... et autres sont riverains du chemin des Genêts situé route des Sanguinaires à Ajaccio. Estimant que le premier étage de la construction à usage d'habitation située au n° 5 de cette voie avait été illégalement transformé en lieu de culte, lieu d'enseignement religieux et commerce, ils ont demandé au maire d'Ajaccio, par une lettre du 21 octobre 2022, reçue le 25 octobre, de dresser un procès-verbal des infractions commises par l'association " Habad Loubavitch Corse ", propriétaire de cette construction et par M. I..., son représentant légal et de mettre en demeure ces derniers, sur le fondement de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme, de procéder aux opérations et travaux nécessaires pour remettre la construction en conformité avec son usage exclusif d'habitation, sous astreinte de 500 euros par jour de retard. Par ce courrier, M. U... et autres demandaient également au maire d'Ajaccio de constater les infractions à la législation sur les établissements recevant du public et de prononcer d'office la fermeture de l'établissement en cause, sous astreinte de 500 euros par jour de retard. Par un jugement du 3 décembre 2024, le tribunal administratif de Bastia a, notamment et d'une part, annulé le refus tacite du maire d'Ajaccio de faire dresser un procès-verbal d'infraction aux règles d'urbanisme sur le fondement de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme et d'engager une procédure de mise en demeure à l'encontre de l'association "Habad Loubavitch Corse" et de M. I... sur le fondement de l'article L. 481-1 du même code, d'autre part, enjoint au maire d'Ajaccio d'établir un tel procès-verbal d'infraction, dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement et enfin rejeté le surplus des conclusions des parties. Compte tenu de leurs argumentations respectives, la commune d'Ajaccio doit être regardée comme interjetant appel de ce jugement en tant qu'il a annulé sa décision tacite de refus et a enjoint à son maire d'établir un procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme tandis que M. U... et autres doivent être regardés comme relevant appel de ce jugement, à titre incident, en tant qu'il a rejeté, d'une part, leurs conclusions tendant à ce qu'il soit enjoint au maire d'Ajaccio de mettre en demeure l'association "Habad Loubavitch Corse" et M. I... de régulariser la situation au regard de la législation d'urbanisme et, d'autre part, leurs conclusions dirigées contre le refus tacite de constater les infractions à la législation sur les établissements recevant du public et tendant à ce qu'il soit enjoint au maire d'Ajaccio de prononcer d'office la fermeture de l'établissement. Sur la recevabilité de l'appel de la commune d'Ajaccio : En ce qui concerne la fin de non-recevoir opposée par M. U... et autres : 2. La circonstance que, pour assurer l'exécution du jugement qu'elle attaque, la commune d'Ajaccio a fait dresser, le 13 mai 2025, un procès-verbal, pris au visa de ce jugement, constatant des infractions au code de l'urbanisme commises par l'association "Habad Loubavitch Corse" et par M. I... est en tout état de cause sans incidence sur la recevabilité de sa requête d'appel, contrairement à ce que font valoir les intimés. En ce qui concerne la recevabilité de l'appel de la commune d'Ajaccio en tant qu'il est dirigé contre le jugement attaqué en ce que celui-ci a annulé le refus tacite de son maire de dresser un procès-verbal de constat d'infractions d'urbanisme et en ce qu'il a enjoint au maire de faire dresser un procès-verbal d'infraction aux règles d'urbanisme commises par l'association "Habad Loubavitch Corse" et M. I... : 3. Aux termes de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme : " Les infractions aux dispositions des titres Ier, II, III, IV et VI du présent livre sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire. (...) / Lorsque l'autorité administrative et, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ont connaissance d'une infraction de la nature de celles que prévoient les articles L. 480-4 et L. 610-1, ils sont tenus d'en faire dresser procès- verbal ". 4. Par ailleurs l'article R. 811-1 du code de justice administrative : " Toute partie présente dans une instance devant le tribunal administratif ou qui y a été régulièrement appelée, alors même qu'elle n'aurait produit aucune défense, peut interjeter appel contre toute décision juridictionnelle rendue dans cette instance ". 5. Lorsqu'il lui est demandé de mettre en œuvre les pouvoirs qu'il tient de l'article L. 480-1 du code de

l'urbanisme, le maire agit au nom de l'Etat. Ainsi, et alors même qu'elle a été invitée par le tribunal administratif de Bastia à présenter des observations, la commune d'Ajaccio n'était pas partie à l'instance devant ce tribunal relative à la légalité du refus tacite de son maire de dresser à l'encontre de l'association "Habad Loubavitch Corse" et M. I... un procès-verbal d'infraction sur le fondement de ces dispositions. Par suite, elle n'a pas qualité pour former appel du jugement de ce tribunal ayant annulé cette décision et enjoint au maire de faire dresser un procès-verbal d'infraction. Ses conclusions d'appel dirigées contre ce jugement pris dans cette mesure sont donc irrecevables et doivent être rejetées comme telles. En ce qui concerne la recevabilité de l'appel de la commune d'Ajaccio en tant qu'il est dirigé contre le jugement attaqué en ce que celui-ci a annulé le refus tacite de son maire d'engager la procédure de mise en demeure prévue à l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme : 6. Aux termes du I de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à la date de la décision du maire : " Lorsque des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5 ", c'est-à-dire ceux soumis à permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ou déclaration préalable ou ceux qui, par dérogation, en sont dispensés, " ont été entrepris ou exécutés en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ainsi que des obligations mentionnées à l'article L. 610-1 ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable et qu'un procès-verbal a été dressé en application de l'article L. 480-1, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées pour réprimer l'infraction constatée, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3-1 ", c'est-à-dire l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable, " peut, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, le mettre en demeure, dans un délai qu'elle détermine, soit de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée, soit de déposer, selon le cas, une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation ". 7. Il résulte de ces dispositions, éclairées par les travaux parlementaires préalables à l'adoption de la loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique dont elles sont issues, que, dans le but de renforcer le respect des règles d'utilisation des sols et des autorisations d'urbanisme, le législateur a entendu que, lorsqu'a été dressé un procès-verbal constatant que des travaux soumis à permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ou déclaration préalable ou dispensés, à titre dérogatoire, d'une telle formalité ont été entrepris ou exécutés irrégulièrement, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme puisse, dans le cadre de ses pouvoirs de police spéciale et indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées pour réprimer l'infraction constatée, mettre en demeure l'intéressé, après avoir recueilli ses observations, selon la nature de l'irrégularité constatée et les moyens permettant d'y remédier, soit de solliciter l'autorisation ou la déclaration nécessaire, soit de mettre la construction, l'aménagement, l'installation ou les travaux en cause en conformité avec les dispositions dont la méconnaissance a été constatée, y compris, si la mise en conformité l'impose, en procédant aux démolitions nécessaires. 8. Lorsqu'il exerce sur le fondement de ces dispositions le pouvoir de police spéciale lui permettant de mettre en demeure de régulariser une construction, un aménagement, des travaux ou une installation, le maire agit au nom de la commune. Celle-ci est donc recevable à former appel du jugement en tant qu'il a annulé le refus tacite du maire d'engager la procédure de mise en demeure prévue à l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme. Sur la recevabilité de l'appel incident de M. U... et autres : 9. Les conclusions présentées par M. U... et autres par la voie de l'appel incident sont dirigées contre le jugement du tribunal administratif d'abord en tant qu'il a rejeté leurs conclusions dirigées contre le refus tacite du maire d'Ajaccio de constater les infractions à la législation sur les établissements recevant du public, de prononcer d'office la fermeture de l'établissement, ainsi que leurs conclusions à fin d'injonction qui en sont l'accessoire. De telles conclusions, qui sont relatives à une décision distincte de celle dont la légalité est l'objet du litige et relevant d'une législation distincte, présentent à juger un litige distinct de celui que présente à juger l'appel de la commune d'Ajaccio. Ces conclusions ont été enregistrées en dehors du délai d'appel et sont, par suite, irrecevables. 10. En revanche, M. U... et autres sont recevables à relever appel du jugement en tant

que, après avoir annulé le refus tacite du maire d'Ajaccio d'engager à l'encontre de l'association "Habad Loubavitch Corse" et de M. I... la procédure de mise en demeure prévue à l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme, il a rejeté leurs conclusions tendant à ce qu'il soit enjoint au maire de les mettre en demeure sur le fondement de ce texte de régulariser leur situation. Sur la régularité du jugement attaqué en tant qu'il a annulé le refus tacite du maire d'Ajaccio d'engager à l'encontre de l'association "Habad Loubavitch Corse" et de M. I... la procédure de mise en demeure prévue à l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme : 11. Pour annuler au motif de l'erreur manifeste d'appréciation, retenu au point 10 de son jugement, le refus tacite du maire d'Ajaccio d'engager à l'encontre de l'association "Habad Loubavitch Corse" et de M. I... la procédure de mise en demeure prévue à l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme, le tribunal a renvoyé aux motifs énoncés au point 9 de son jugement. Ces motifs exposent les raisons pour lesquelles le changement de destination du premier étage de la construction de l'association et les aménagements qui y ont été réalisés, sans la déclaration préalable prévue à l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme, constituent une infraction au code de l'urbanisme et imposent l'établissement d'un procès-verbal de constat. Ainsi la commune d'Ajaccio n'est pas fondée à soutenir que le jugement qu'elle attaque ne serait pas à cet égard suffisamment motivé. Sur le bien-fondé du jugement attaqué en tant qu'il a annulé le refus tacite du maire d'Ajaccio d'engager à l'encontre de l'association "Habad Loubavitch Corse" et de M. I... la procédure de mise en demeure prévue à l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme et en tant qu'il a rejeté les conclusions de M. U... et autres tendant à ce qu'il soit enjoint au maire de les mettre en demeure sur le fondement de ce texte de régulariser leur situation ; En ce qui concerne l'annulation prononcée par le tribunal : 12. Certes, il résulte des termes mêmes de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme que le maire ne peut légalement engager la procédure de mise en demeure que ce texte prévoit si les irrégularités concernées n'ont pas au préalable donné lieu à l'établissement d'un procès-verbal de constat d'infraction. 13. Cependant, dès lors que, ainsi qu'il a dit au point 5, la commune n'est pas recevable à contester le jugement du tribunal ayant annulé son refus de dresser un procès-verbal de constat d'infraction à l'encontre de l'association "Habad Loubavitch Corse" et de M. I..., cette annulation ainsi que les motifs qui en sont le soutien nécessaire et qui ont été rappelés au point 11 du présent arrêt, sont devenus irrévocables. 14. Par conséquent, la commune d'Ajaccio ne peut utilement remettre en cause l'existence d'une infraction d'urbanisme commise par l'association " Habad Loubavitch Corse " et M. I... en réalisant certains des travaux et aménagements visés par la demande de M. U... et autres, ni contester valablement par ce seul moyen l'annulation du refus tacite de son maire d'engager la procédure de mise en demeure de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme. 15. Il résulte de ce qui précède que la commune d'Ajaccio n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Bastia a annulé sa décision tacite refusant d'engager à l'encontre de l'association " Habad Loubavitch Corse " et de M. I... la procédure de mise en demeure de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme. En ce qui concerne l'injonction : 16. Lorsque les travaux en cause sont conformes à une autorisation d'urbanisme, l'autorité compétente, alors même qu'elle estimerait que cette autorisation a été accordée en méconnaissance des règles d'urbanisme applicables, ne saurait délivrer aucune mise en demeure tant que cette autorisation n'a pas fait l'objet d'une annulation par le juge administratif. 17. D'une part, contrairement à ce que font valoir les intimés, le maire n'est pas tenu de faire usage des pouvoirs qu'il tient de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme. Par suite ils ne sont pas fondés à demander qu'il soit enjoint au maire d'Ajaccio de mettre en demeure M. I... et son association de régulariser leur situation, en se bornant à se prévaloir d'une prétendue situation de compétence liée du maire à ce titre ou des infractions qui ont justifié la censure par le tribunal du refus d'en faire dresser procès-verbal. 18. D'autre part et en tout état de cause, il ressort des termes de la demande adressée le 21 octobre 2022 par M. U... et autres à la commune d'Ajaccio, qu'ils sollicitaient que le maire mette en demeure l'association "Habad Loubavitch Corse" et M. I... de " procéder aux opérations et travaux nécessaires pour remettre la résidence en conformité avec son usage exclusif d'habitation, sous un délai contraint, sous astreinte de 500 euros par jour de retard ". A l'appui de leurs conclusions incidentes, M. U... et autres demandent également à la cour d'enjoindre au maire d'Ajaccio d'adresser à l'association et à son gérant une mise en demeure en ce sens. Or, en exécution du jugement attaqué en ce qu'il a annulé le refus du maire d'Ajaccio de dresser un procès-verbal de constat d'infraction pour la réalisation au niveau du rez-de-chaussée de la villa, du centre " Beth Habad " qui accueille un lieu de

culte administré par l'association "Habad Loubavitch Corse", un lieu d'enseignement religieux et enfin, un commerce, un agent assermenté de la commune a établi le 13 mai 2025 un procès-verbal constatant la réalisation sans autorisation préalable d'une salle de prière de 35 m^2 et la transformation d'un garage de 29 m^2 en lieu de stockage de produits alimentaires destinés à la vente aux membres de l'association ou à la consommation par la famille de M. I.... Alors en outre qu'il ne résulte pas de l'instruction que les irrégularités affectant la construction de l'association cultuelle ne seraient pas régularisables par le dépôt d'une déclaration préalable dans le respect des dispositions du règlement de la zone UD du plan local d'urbanisme, il est constant que par un arrêté du 12 septembre 2025, pris après avis favorable de l'architecte des Bâtiments de France, le maire d'Ajaccio ne s'est pas opposé à la déclaration préalable de cette association portant sur la suppression de 96,1 m^2 de superficie dédiée à la sous-destination " logement ", l'ajout de 31,6 m^2 de superficie dédiée à la sous-destination " autres équipements recevant du public ", correspondant à un espace " épicerie " et l'ajout de 64,5 m^2 de superficie dédiée à la sous-destination " lieu de culte ". Ainsi, compte tenu de cette autorisation qui régularise l'ensemble des destinations du rez-de-chaussée de la construction en cause, il n'y a pas lieu d'enjoindre au maire d'Ajaccio en exécution de l'annulation de son refus tacite d'engager la procédure de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme, de mettre en demeure les intéressés de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la destination de la construction existante et des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée. La circonstance que l'autorisation de régularisation est l'objet d'un recours pour excès de pouvoir formé par M. U... et autres devant le tribunal administratif de Bastia est sans incidence sur la solution du litige. 19. Il résulte de tout ce qui précède, non seulement que la commune d'Ajaccio n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Bastia a annulé le refus tacite de son maire d'engager la procédure de mise en demeure de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme, mais également que M. U... et autres ne sont pas fondés à se plaindre de ce que, par ce même jugement, le tribunal a rejeté leurs conclusions aux fins d'injonction sous astreinte. Sur les frais liés au litige : 20. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de laisser à chaque partie la charge de ses frais d'instance. D É C I D E : Article 1er : La requête de la commune d'Ajaccio est rejetée. Article 2 : Les conclusions d'appel incident de M. U... et autres ainsi que leurs conclusions au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées. Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à la commune d'Ajaccio, à M. H... U..., premier dénommé, pour l'ensemble des intimés et au ministre de la ville et du logement. Copie en sera adressée au préfet de la Corse-du-Sud. Délibéré après l'audience du 26 mai 2026 à laquelle siégeaient : - M. Jean-Christophe Duchon-Doris, président de la cour, - M. Michaël Revert, président assesseur, - M. Stephen Martin, premier conseiller. Rendu public par mise à disposition au greffe le 9 juin 2026. N° 25MA00274 2