



Réglementation

Jurisprudence / Urbanisme

Par **Gilles Le Chatelier**,
avocat associé, cabinet **Adamas**Retrouvez notre service
www.lemoniteur.fr/jurisprudence/

Déclaration préalable L'absence de mention du changement de destination entache de fraude la décision d'autorisation des travaux

Une SCI a déposé une déclaration préalable en vue de régulariser des travaux qui avaient été effectués sans autorisation sur son ensemble immobilier. A l'expiration du délai d'un mois, la société est devenue titulaire d'une décision tacite de non-opposition en 2012. Cette dernière a été retirée par un arrêté du préfet de 2014 qui estimait qu'elle avait été obtenue par fraude.

Question

La décision contestée a-t-elle été obtenue par fraude ?

Réponse

Oui. La SCI a déposé une déclaration préalable incomplète ne mentionnant pas le changement de destination du bâtiment et s'abstenant de renseigner les cases du formulaire Cerfa qui auraient permis au service instructeur de savoir si la Shon mentionnée préexistait ou non aux travaux litigieux. Ce faisant, elle ne pouvait ignorer, d'une part, qu'elle pouvait induire en erreur le service instructeur sur l'étendue des travaux réalisés ; et d'autre part, que le délai dont celui-ci disposerait pour instruire la demande serait réduit à un mois et qu'une absence de réponse dans ce délai ferait naître une décision tacite d'acceptation insusceptible de faire l'objet d'un retrait. Dans ces conditions, la décision tacite de non-opposition doit être regardée comme ayant été obtenue par fraude.

CE, 7 décembre 2018, n° 407847.

Réhabilitation L'administration doit prendre en compte l'usage actuel d'une construction dans la délivrance des permis de construire

Un particulier a déposé une demande de permis de construire pour la réhabilitation d'une bergerie en pierre datant du XIXe siècle et désaffectée depuis des décennies, afin de constituer un bâtiment d'habitation. L'administration a rejeté la demande en estimant que cette construction était à usage agricole, dès lors qu'elle avait été initialement utilisée comme bergerie.

Question

L'appréciation de l'administration est-elle fondée ?

Réponse

Non. Le Conseil d'Etat énonce que : « Si l'usage d'une construction résulte en principe de la destination figurant à son permis de construire, lorsqu'une construction, en raison de son ancienneté, a été édiflée sans permis de construire et que son usage initial a depuis longtemps cessé en raison de son abandon, l'administration, saisie d'une demande d'autorisation de construire, ne peut légalement fonder sa décision sur l'usage initial de la construction ; il lui incombe d'examiner si, compte tenu de l'usage qu'impliquent les travaux pour lesquels une autorisation est demandée, celle-ci peut être légalement accordée sur le fondement des règles d'urbanisme applicables. »

CE, 28 décembre 2018, n° 408743, mentionné aux tables du recueil Lebon.

Fiscalité Le transfert d'un permis de construire entraîne l'assujettissement à la taxe locale d'équipement

Une société s'est vu délivrer un permis de construire pour un programme de 80 logements sociaux. Elle a été assujettie à des cotisations de taxe locale d'équipement (TLE) [aujourd'hui remplacée par la taxe d'aménagement, NDLR]. Ce permis a été ensuite transféré à une autre société. Une contestation est née sur le paiement de la TLE afférente. L'administration a en effet considéré que le détenteur initial du permis restait redevable d'une partie de la contribution.

Question

Une telle interprétation est-elle régulière ?

Réponse

Non. Il résulte de l'article 1723 quater du Code général des impôts (CGI), ainsi que du second alinéa de l'article 406 ter de l'annexe 3 à ce code, que lorsque l'administration autorise le transfert d'un permis de construire à une personne autre que le titulaire initial, celle-ci devient le bénéficiaire de l'autorisation de construire, au nom duquel le titre de perception de la TLE doit être émis.

Si un titre avait été émis avant le transfert de l'autorisation, le redevable initial perd, dans la mesure où une fraction au moins de la taxe est restée exigible à la date du transfert, sa qualité de débiteur légal pour acquiescer celle de personne tenue solidairement au paiement de la taxe, en vertu des dispositions 4 de l'article 1929 du CGI.

CE, 11 janvier 2019, n° 407313, mentionné aux tables du recueil Lebon.