

Jurisprudence / Urbanisme

Par **Gilles Le Chatelier**,
avocat (cabinet Adamas)

Bâtiment détruit La prescription de dix ans pour reconstruire à l'iden- tique court à compter de la loi du 12 mai 2009

Une entreprise a déposé une demande de permis de construire tendant à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit en 1998 par un incendie. Le maire de la commune a rejeté cette demande en juillet 2009. L'entreprise a invoqué à l'appui de celle-ci l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi SRU (relative à la solidarité et au renouvellement urbains) du 13 décembre 2000, qui autorise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Question

L'entreprise pouvait-elle invoquer cette disposition, alors que la loi de simplification du droit du 12 mai 2009 a limité à dix ans le délai dont disposait le propriétaire pour demander la reconstruction de son bien ?

Réponse

Oui. Si, en adoptant les dispositions de la loi du 13 décembre 2000 insérées à l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, le législateur n'a pas entendu permettre au propriétaire d'un bâtiment détruit de le reconstruire au-delà d'un délai raisonnable, afin d'échapper à l'application des règles d'urbanisme devenues contraignantes, les modifications apportées à cet article par la loi du 12 mai 2009 ont notamment consisté à créer expressément un délai ayant pour effet d'instituer une prescription extinctive du droit. Toutefois, le délai qu'elle instaure n'a commencé à courir, dans les cas de destruction d'un bâtiment par un sinistre, qu'à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi du 12 mai 2009, et non de la date du sinistre.

Conseil d'Etat, 21 janvier 2015, n° 389902.

Déclaration préalable L'absence de notification de la servitude de passage n'empêche pas son opposabilité

Un propriétaire a déposé une déclaration préalable en vue de régulariser l'édification d'une clôture en limite de sa propriété. Par un arrêté de juin 2010, le maire de la commune s'est opposé à ce projet au motif qu'il méconnaissait la servitude de passage des piétons approuvée par un arrêté préfectoral de 2001 sur les fondements des articles L. 160-6 à L. 160-8 du Code de l'urbanisme. Le propriétaire a contesté cette décision en estimant que la servitude, faute de lui avoir été notifiée, ne lui était pas opposable.

Question

La servitude de passage devait-elle lui être notifiée pour lui être opposable ?

Réponse

Non. Si les dispositions de l'article R. 160-22 du Code de l'urbanisme prévoient un certain nombre de règles de publication des servitudes de passage, cette obligation faite à l'administration, dans l'intérêt de l'information des usagers, n'est pas une condition de l'opposabilité des décisions instaurant une servitude. Dès lors, le défaut de notification individuelle d'un arrêté instituant ou modifiant une servitude de passage, s'il est de nature à faire obstacle au déclenchement de recours contentieux à l'égard des propriétaires concernés, est sans effet sur son opposabilité.

Conseil d'Etat, 4 février 2015, n° 366861.

Permis de démolir Le syndic de copropriété ne peut déposer une demande de permis si certains copropriétaires ont été habilités à cet effet

Un maire a délivré à un syndic de copropriété un permis de démolir partiellement des planchers, afin de réaliser un ascenseur sur un immeuble d'habitation. Certains propriétaires de l'immeuble ont contesté ce permis en estimant que l'assemblée générale (AG) de copropriété n'avait pas mandaté le syndic pour déposer une telle demande. Ils invoquaient le fait que certains d'entre eux avaient été individuellement autorisés par l'AG de copropriété à réaliser eux-mêmes ces travaux.

Question

Dans ces conditions, le syndic de copropriété était-il habilité à déposer la demande de permis de démolir ?

Réponse

Non. En l'espèce, après que l'AG a rejeté un projet de délibération visant à ce que la copropriété prenne en charge les travaux de réalisation d'un ascenseur, une AG extraordinaire a délivré à certains copropriétaires l'autorisation d'installer ledit ascenseur à leurs frais. Il résulte de ces éléments que cette dernière délibération ne donnait pas mandat au syndic pour solliciter le permis de démolir nécessaire à la réalisation des travaux dans les parties communes. Dans ces conditions, en l'absence d'éléments attestant que les copropriétaires autorisés à effectuer ces travaux auraient donné un tel mandat au syndic, ce dernier n'était pas habilité à solliciter le permis de démolir qui, pour cette raison, doit être annulé.

Conseil d'Etat, 11 février 2015, n° 366296.