



Réglementation

Jurisprudence / Urbanisme

Par **Gilles Le Chatelier**,
avocat associé, cabinet **Adamas**



Découvrez notre nouveau service
www.lemoniteur.fr/jurisprudence/

Construction irrégulière La régularisation n'est plus forcément exigée

Un maire a délivré en 2012 un permis de construire à des particuliers en vue de surélever une partie de leur maison d'habitation, dont la construction avait été autorisée en 2005. Celle-ci était irrégulière mais la commune n'avait pas relevé la non-conformité au permis lors du récolement des travaux en 2008. Le permis de 2012 a été attaqué. Le juge l'a estimé illégal, faute pour les propriétaires d'avoir déposé une demande d'autorisation portant sur « l'ensemble des éléments de la construction existante qui ne respectaient pas le permis de 2005 ».

Question

L'administration pouvait-elle demander au pétitionnaire de régulariser la construction, une fois passé le délai de récolement ?

Réponse

Non. Il résulte des articles L. 462-2 et R. 462-2 du Code de l'urbanisme que lorsque le bénéficiaire d'un permis a adressé au maire une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) - ce qui était le cas en l'espèce -, l'autorité compétente ne peut plus en contester la conformité au permis, si elle ne l'a pas fait dans les trois ou cinq mois suivant la réception en mairie de la DAACT. Dès lors, sauf en cas de fraude, elle ne peut exiger du propriétaire qui envisage de faire de nouveaux travaux qu'il présente une demande de permis portant également sur des éléments de la construction existante au motif que celle-ci aurait été édifée sans respecter l'autorisation précédemment obtenue.

CE, 26 novembre 2018, n° 411991, mentionné aux tables du recueil Lebon.

Urbanisme commercial Seule la personne affectée directement par le projet peut contester un permis

Un maire a octroyé à une société civile immobilière un permis de construire un centre commercial. L'autorisation a été attaquée par un concurrent installé à plus de 6 km du site d'implantation du projet et desservi par une autre voie à grande circulation que celle utilisée par les futurs utilisateurs du centre commercial projeté.

Question

Le requérant disposait-il d'un intérêt suffisant pour agir à l'encontre du permis délivré ?

Réponse

Non. Les dispositions de l'article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme exigent, pour considérer comme recevable un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, que la situation du projet soit de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien détenu ou occupé par le requérant. En l'espèce, compte tenu de la situation du centre commercial qu'exploitait ce dernier, l'intérêt à agir était insuffisant pour contester le permis de construire litigieux. A noter que cette autorisation, délivrée le 28 juin 2015, ne pouvait pas non plus être contestée en tant qu'acte valant autorisation d'exploitation commerciale (AEC) dès lors que la Commission nationale d'aménagement commercial avait accordé ladite AEC le 3 juillet 2014 (voir aussi CE, 14 novembre 2018, n° 409833, publié au recueil Lebon).

CE, 5 décembre 2018, n° 412438.

Permis de construire L'administration n'a pas à vérifier l'exactitude de l'attestation requise pour déposer une demande

Un permis de construire a été accordé à une société en vue de l'édification de quatre bâtiments. Ce permis a été contesté par un syndicat de copropriétaires d'un immeuble voisin. Ils estimaient que la société ne disposait pas d'un titre suffisant lui permettant de déposer une demande d'autorisation de construire, dès lors que le délai prévu à cet effet par l'avenant au bail emphytéotique dont il était titulaire pour réaliser la construction était expiré.

Question

Le maire devait-il vérifier la validité de l'attestation fournie par le demandeur ?

Réponse

Non. Aux termes de l'article R. 431-5 du Code de l'urbanisme relatif au dépôt des dossiers, les demandes de permis de construire doivent comporter l'attestation du pétitionnaire remplissant les conditions définies à l'article R. 423-1. Ainsi, sous réserve de la fraude, le pétitionnaire qui fournit cette attestation doit être regardé comme ayant qualité pour présenter sa demande. Les tiers ne sauraient utilement invoquer la circonstance que l'administration n'en aurait pas vérifié l'exactitude. En l'espèce, si le délai prévu par l'avenant au contrat de bail était expiré, cette circonstance n'a pas par elle-même fait perdre au pétitionnaire, toujours titulaire du bail emphytéotique, le droit de déposer sa demande de permis de construire.

CE, 5 décembre 2018, n° 410374.