



Réglementation

Un an de jurisprudence Tour d'horizon en dix décisions

Règles et documents d'urbanisme, autorisations de construire, fiscalité, aménagement commercial, etc. Zoom sur les décisions marquantes rendues depuis un an et qui impactent les acteurs de l'immobilier.

Par **Gilles Le Chatelier**, avocat associé, cabinet Adamas et **Marie-Lætitia de La Ville-Baugé**, avocate à la Cour, cabinet LPA-CGR Avocats

Constructibilité limitée

L'extension d'une construction existante est possible sans avoir à être « mesurée »

Faits : Un préfet a refusé d'octroyer à des particuliers un permis de construire pour la restauration et l'extension d'une habitation sise dans une commune dépourvue de document d'urbanisme. Il soutenait que le projet, situé en dehors des parties urbanisées, ne pouvait être regardé comme une extension « mesurée » d'une construction existante, condition nécessaire selon lui pour pouvoir déroger à la règle de la constructibilité limitée conformément à l'article L. 111-4 du Code de l'urbanisme (ex-article L. 111-1-2).

Question

L'extension aux constructions existantes doit-elle être « mesurée » ?

Réponse

Non. En application de l'article L. 111-4 du code, peuvent être autorisés des projets qui, eu égard à leur implantation par rapport aux constructions existantes et à leur ampleur limitée en proportion de ces constructions, sont regardés comme ne procédant qu'à leur extension. En revanche, aucune disposition n'impose qu'une extension satisfaisant à ces critères doive, en outre, présenter un caractère « mesuré ». Par ailleurs, le Conseil d'Etat précise que la condition tenant au respect « des traditions architecturales locales »,

visée à cet article L. 111-4, ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes, mais seulement à la construction de bâtiments nouveaux.

CE, 29 mai 2019, n° 419921, mentionné aux tables du recueil Lebon

Document d'urbanisme

La commune doit écarter le classement irrégulier d'un terrain en zone à construire

Faits : Une commune a octroyé à des particuliers un certificat d'urbanisme, puis un permis de construire une maison d'habitation sur une zone du plan local d'urbanisme (PLU) déclarée à tort constructible. Cette zone méconnaissait en effet l'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme relatif au littoral. Le permis ayant été annulé, ses bénéficiaires ont introduit un recours contre la commune en réparation des préjudices subis. Les juges ont accueilli leur demande.

Question

La commune aurait-elle dû écarter les dispositions du PLU illégal ?

Réponse

Oui. En vertu d'un principe général, l'autorité administrative ne doit pas appliquer un règlement illégal. Ce principe trouve à s'appliquer même en l'absence de décision juridictionnelle annulant la disposition ou la déclarant illégale, lorsque la disposition d'un document d'urbanisme est entachée d'illégalité, sauf si cette irrégularité résulte de vices de forme ou de procédure ne pouvant plus être invoqués par voie d'exception.

L'autorité doit alors se fonder sur les dispositions pertinentes du document immédiatement antérieur ou, dans le cas où celles-ci seraient elles-mêmes affectées d'une illégalité dont la nature ferait obstacle à ce qu'il en soit fait application, sur le document encore antérieur ou, à défaut, sur les règles générales d'urbanisme.

CE, 18 février 2019, n° 414233, mentionné aux tables du recueil Lebon

Instruction des dossiers

L'autorité administrative

n'a pas à vérifier la consistance du projet

Faits : Un permis de construire a fait l'objet d'un recours, au motif qu'il ne respectait pas les règles relatives au coefficient d'occupation des sols.

La cour administrative d'appel a estimé que la déduction d'une surface de 10 m² destinée à une cave ou un cellier ne ressortait pas du dossier et qu'il appartenait au service instructeur de vérifier que les déclarations du pétitionnaire n'étaient pas en contradiction avec les pièces dudit dossier qui ne prévoyaient pas la réalisation de cet aménagement.

Question

L'autorité administrative doit-elle vérifier la conformité des déclarations du demandeur aux pièces du dossier ?





Réponse

Non. L'autorité administrative saisie d'une demande de permis de construire peut relever les inexactitudes entachant les éléments du dossier relatifs au terrain d'assiette du projet et à son environnement pour apprécier si ce dernier respecte les règles d'urbanisme. En revanche, le permis n'ayant d'autre objet que d'autoriser la construction conforme aux plans et indications fournis, elle n'a à vérifier ni l'exactitude des déclarations du demandeur relatives à la consistance du projet, à moins qu'elles ne soient contredites par les autres éléments du dossier, ni l'intention du demandeur de la respecter, sauf en présence d'éléments établissant l'existence d'une fraude à la date à laquelle l'administration se prononce sur la demande d'autorisation.

CE, 15 février 2019, n° 401384, publié au recueil Lebon

Permis de construire

La hauteur de la construction devant figurer sur le panneau est la hauteur maximale par rapport au sol

Faits: Un an après sa délivrance, un permis de construire a été attaqué. Les requérants estimaient que son affichage était irrégulier, faute de comporter une mention exacte de la hauteur de la construction projetée. Les juges ont estimé la requête tardive et l'ont déclarée irrecevable.

Question

Une erreur substantielle affectant la hauteur de la construction rend-elle irrégulier l'affichage du permis ?

Réponse

Oui. Rappelant le principe posé en 2012 (CE, 6 juillet 2012, n° 339883, mentionné aux tables), le Conseil d'Etat considère que, en imposant que figurent sur le panneau d'affichage les informations sur les caractéristiques du projet, dont la hauteur du bâtiment par rapport au sol naturel, les règles ont pour objet de permettre aux tiers d'apprécier l'importance et la consistance du projet. L'affichage n'est pas régulier si la mention de la hauteur fait défaut ou si elle est affectée d'une erreur substantielle et le

délaï de recours ne commence pas à courir. Apportant un nouvel élément à leur jurisprudence, les Sages précisent que, pour apprécier si la mention de la hauteur de la construction figurant sur le panneau est affectée d'une telle erreur, il convient de se référer à la hauteur « maximale » de la construction par rapport au sol naturel, telle qu'elle ressort de la demande de permis de construire.

CE, 25 février 2019, n° 416610, mentionné aux tables du recueil Lebon

Autorisation tacite

Après l'annulation d'un refus, une nouvelle demande est nécessaire pour bénéficier d'un permis tacite

Faits: Une association a demandé un permis de construire un temple. Le maire a sursis à statuer, au motif qu'un plan local d'urbanisme était en cours d'élaboration. A la demande de l'association, le juge a annulé cette décision et enjoint au maire de statuer à nouveau sur la demande dans un délai de trois mois. En l'absence de nouvelle décision de la commune dans ce délai, l'association a estimé être titulaire, de ce seul fait, d'un permis tacite. Par la suite, la mairie l'a informée de son intention de retirer ce permis tacite. L'association a alors seulement confirmé sa demande de permis de construire.

Question

L'association bénéficiait-elle d'un permis tacite ?

Réponse

Non. Il résulte des dispositions des articles L. 123-6 et R. 423-23 du Code de l'urbanisme et de l'article L. 911-2 du Code de justice administrative que l'annulation par le juge de la décision refusant de délivrer un permis de construire ou de surseoir à statuer sur une telle demande, impose à l'administration de procéder à une nouvelle instruction de celle-ci sans que le pétitionnaire ne soit tenu de la confirmer. En revanche, seule une confirmation par le pétitionnaire

de sa demande d'autorisation est de nature à faire courir le délai nécessaire pour l'obtention d'une autorisation tacite.

CE, 28 décembre 2018, n° 402321, mentionné aux tables du recueil Lebon

Déclaration préalable

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

Faits: 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





Fiscalité

Chacun des titulaires d'un permis de construire est redevable de la totalité de la taxe d'aménagement

Faits: Un particulier et un couple ont obtenu conjointement une autorisation d'urbanisme pour construire deux maisons individuelles sur un terrain devant être divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de la construction. L'administration a mis à la charge d'un seul des bénéficiaires du permis l'ensemble de la taxe d'aménagement. Ce dernier a contesté devoir en régler la totalité.

Question

L'administration a-t-elle commis une irrégularité ?

Réponse

Non. Il résulte des articles L. 331-6 et L. 331-24 du Code de l'urbanisme que, lorsqu'un permis a été délivré à plusieurs personnes pour la construction de bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement des travaux, les redevables de la taxe, dont le permis est le fait générateur, sont les titulaires de celui-ci. Chacun d'entre eux est redevable de l'intégralité de la taxe due à raison de l'opération de construction autorisée.

Dans cette situation, l'administration peut mettre cette taxe à la charge de l'un des bénéficiaires du permis ou la répartir entre eux, à la condition alors que le montant cumulé correspondant aux différents titres de perception émis n'excède pas celui de la taxe due à raison de la délivrance du permis.

CE, 19 juin 2019, n° 413967, mentionné dans les tables du recueil Lebon

Sols pollués

Avant les travaux, le constructeur doit faire identifier les pollutions éventuelles sur un ancien site ICPE

Faits: Souhaitant construire un centre commercial sur un ancien site ICPE, une société fait réaliser une mission de reconnaissance des sols en vue de vérifier la faisabilité géotechnique de son projet. En cours de chantier, elle découvre la présence d'une pollution et demande à un bureau d'études un diagnostic et une étude détaillée des moyens de traitement appropriés. Elle assigne alors la société ayant

réalisé l'étude géotechnique et les derniers exploitants du site en réparation des coûts subis du fait des travaux de dépollution.

Question

L'absence de réalisation préalable d'un diagnostic de pollution prive-t-elle le porteur de projet de toute indemnisation ?

Réponse

Oui. La Cour de cassation estime que si la société ayant réalisé la mission de reconnaissance des sols a fait preuve d'imprudence, les propres fautes de la société requérante, qui n'avait pas fait réaliser des études complètes et fiables préalablement à la conception et à l'exécution de travaux de construction sur des terrains industriels dont elle connaissait l'ancien usage, a pleinement contribué à la réalisation du préjudice subi. En outre, la Cour de cassation écarte toute faute des derniers exploitants, tant délictuelle que sur le fondement des vices cachés.

Cass. 3e civ., 7 mars 2019, n° 17-28536

Ensemble immobilier

Des éléments techniques ne suffisent pas à caractériser un lien fonctionnel entre des constructions distinctes

Faits: A l'occasion d'un contentieux, un juge, pour estimer que deux projets situés sur deux terrains contigus constituaient un ensemble immobilier unique, s'est fondé sur la circonstance qu'ils étaient desservis par une même voie d'entrée et de circulation interne, qu'ils bénéficiaient d'une même rampe d'accès à leurs parcs de stationnement respectifs, qu'ils partageaient les mêmes réseaux d'eau, d'électricité, de fibre optique et de gaz ainsi que l'éclairage collectif et d'autres équipements annexes. De plus, ces projets présentaient la même conception architecturale.

Question

Ces éléments de fait suffisent-ils à qualifier les deux constructions d'ensemble immobilier unique ?

Réponse

Non. Pour qualifier des constructions distinctes d'ensemble immobilier unique devant en principe faire l'objet d'un seul permis de construire, l'autorité administrative doit se fonder sur l'existence d'un lien fonctionnel entre ces constructions.

Lorsque deux constructions sont distinctes, la seule circonstance que l'une ne pourrait fonctionner ou être exploitée sans l'autre, au regard de considérations d'ordre technique ou économique et non au regard des règles d'urbanisme, ne suffit pas à caractériser un ensemble immobilier unique.

CE, 28 décembre 2018, n° 413955, mentionné aux tables du recueil Lebon

Urbanisme commercial

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

Faits: 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

