

IMMOBILIER

URBANISME

Quelles sont les conséquences de l'inaction du maire dans les délais pour contester les travaux ?

Inf. 8

Une fois passé le délai de récolement, l'autorité compétente ne peut plus exiger du titulaire de l'autorisation d'urbanisme qui envisage de nouveaux travaux une régularisation des éléments non conformes à l'autorisation initiale.

CE 26-11-2018 n° 411991



Marie Knittel,
responsable du pôle
droit public immobilier,
Lacourte & Associés



Laure Camus,
responsable du service
juridique de l'Ordre
des architectes
d'Île-de-France

La contestation de la conformité des travaux : un délai légal

1. L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme (le maire en général) dispose d'un délai de trois mois, voire de cinq mois (lorsque le récolement est obligatoire), pour contester la conformité des travaux aux règles d'urbanisme. Au-delà de ce délai, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux à l'autorisation d'urbanisme ou la déclaration préalable obtenue, sauf en cas de fraude (*C. urb. art. L 462-2 et R 462-6*). Dès lors qu'il y a dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DAACT),

l'autorité compétente dispose donc de trois ou cinq mois pour mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée.

La régularisation d'une non-conformité des travaux initiaux : une obligation jurisprudentielle

2. On le sait, la jurisprudence Thalamy exige, lorsque des nouveaux travaux portent sur une construction existante irrégulière, que la demande du pétitionnaire soit présentée à des fins de régularisation de l'ensemble des travaux et non seulement des nouveaux travaux projetés (*CE 9-7-1986 n° 51172 : Lebon p. 201, AJDA 1986. p. 648*).

C'est dans cette continuité jurisprudentielle que la cour administrative d'appel de Marseille, dans un arrêt du 26 avril 2017, a considéré que le requérant était fondé à soutenir qu'à l'occasion de nouveaux travaux le pétitionnaire devait déposer une demande de permis portant également sur les éléments de la construction existante non conformes au permis de construire initial.

Dans son argumentation, la cour n'a pas pris en compte le fait que la commune n'avait pas relevé la non-conformité au permis

délivré en 2005 lors du récolement des travaux en juillet 2008 (*CAA Marseille 28-4-2017 n° 16MA00203*).

La conséquence de la « non-contestation » de la conformité des travaux dans les délais légaux : une impossibilité d'exiger une régularisation ultérieure

3. Le Conseil d'État annule l'arrêt de la cour administrative d'appel. Pour la Haute Juridiction, si l'autorité compétente n'a pas procédé au récolement durant le délai prescrit par le Code de l'urbanisme, elle ne peut pas exiger du propriétaire qu'il dépose, à l'occasion de nouveaux travaux, un permis de construire ou une déclaration préalable portant sur les nouveaux travaux et sur les irrégularités antérieures.

Le Conseil d'État semble ici restreindre le champ d'application de la jurisprudence Thalamy. En effet, alors même que l'autorisation nouvelle portait sur les éléments de la construction existante ne respectant pas l'autorisation initiale, il juge que l'administration ne peut plus invoquer la non-conformité antérieure, une fois passé le délai de récolement.

4. Cette argumentation tient probablement à la prise en compte par le juge de la réforme des autorisations d'urbanisme réalisée par l'ordonnance du 8 décembre 2005, en ce qui concerne le régime de la conformité (*Sur l'analyse de Pierre Soler-Couteaux, voir : RDI 2019 p. 117*). Depuis la disparition du certificat de conformité (*Ord. 2005-1527 du 8-12-2005; Décret 2007-18 du 5-1-2007*), l'achèvement doit être entendu comme étant la date de la réception de la DAACT par le constructeur ou l'architecte qui a dirigé les travaux (*C. urb. art. R 600-3*). Désormais, les travaux sont, à ce stade, présumés réguliers sauf preuve contraire apportée par l'administration. L'autorité compétente n'intervient plus qu'en réaction à une éventuelle non-conformité des travaux dans le délai de récolement. C'est donc avec une certaine logique que l'arrêt ici commenté suggère que l'administration doit rester vigilante quant au délai qui lui incombe pour réagir à une éventuelle non-conformité des travaux.

Le renforcement de la nécessité du dépôt de la DAACT

5. On conseillera au pétitionnaire de déposer la DAACT dans un délai rapide. Un dépôt prompt favorisera la délivrance d'une éventuelle attestation de non-opposition à conformité par les autorités compétentes (sur simple requête du bénéficiaire du permis ou à ses ayants droit). Il permettra également au pétitionnaire de faire courir les délais de recours des tiers, de limiter la possibilité pour l'administration de demander la régularisation d'une éventuelle non-conformité et en conséquence, de sécuriser les transactions immobilières futures. Précisons ici qu'un dépôt, même tardif, n'est pas interdit, aucun délai pour déposer la DAACT n'étant imposé par les textes.

Quel impact sur la prescription administrative ?

6. En parallèle, rappelons que si une construction irrégulière est achevée depuis plus de dix ans, son propriétaire, son mandataire ou la personne autorisée par lui à réaliser les travaux peut déposer une nouvelle autorisation d'urbanisme, sans que l'autorité compétente puisse la refuser sur le fondement de l'irrégularité initiale (*C. urb. art. L 421-9*). Ce « pardon administratif » qui s'appuie sur l'équilibre entre l'infraction au Code de l'urbanisme et la cohérence entre les prescriptions pénales et administratives ne s'applique pas dans certains cas limitativement énumérés, dont notamment l'inexistence de permis de

construire alors que celui-ci était requis (*Sur l'apport du texte, voir H. Périnet-Marquet, Régularisation, contentieux et préemption : trois difficultés d'interprétation de la loi ENL : Constr.-Urb. 2006 Étude 9*).

En considérant que l'absence de contrôle de la conformité après dépôt d'une DAACT est un obstacle à une demande de régularisation de la construction, le juge réduit ici indirectement le délai de la prescription administrative décennale de l'article L 421-9 du Code de l'urbanisme.

En conclusion : L'intérêt de cet arrêt est double. Il incite l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme à rester vigilante sur les délais de récolement lorsqu'elle est saisie d'une DAACT par un pétitionnaire. D'autre part, il éclaire les propriétaires ou constructeurs sur l'impossibilité pour l'administration de se prévaloir d'une irrégularité non soulevée dans le délai de récolement, après le dépôt d'une DAACT.

EXTRAIT

C. urb. art. L 421-9

Modifié par Loi 2018-1021 du 23-11-2018 art. 80

« Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L 480-13 ;

3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L 331-1 et suivants du Code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L 341-2 et suivants du même Code ;

4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;

5° Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ;

6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L 562-1 du Code de l'environnement. »