

Mots clés : permis de construire, contentieux

Des éléments indiquant une fraude apparus après la délivrance d'un permis de construire

Le maire a délivré un permis de construire à la propriétaire d'un terrain pour l'édification d'une maison individuelle d'habitation, un garage et une clôture. Ensuite, il lui a délivré un permis de construire modificatif portant sur la création d'un plancher béton et de combles au-dessus du garage. Deux requérantes demandent au juge d'annuler ces permis. La Cour administrative d'appel avait d'abord annulé les décisions contestées, mais dans une décision du 27 octobre 2022, le Conseil d'Etat avait annulé cet arrêt et renvoyé l'affaire à la Cour.

Tout comme le Conseil d'Etat, la Cour relève qu'un permis de construire n'a pas d'autre objet que d'autoriser des constructions conformes aux plans et indications fournis par le pétitionnaire. **La circonstance que ces plans et indications pourraient ne pas être respectés ou que ces constructions risqueraient d'être ultérieurement transformées ou affectées à un usage non-conforme aux documents et aux règles générales d'urbanisme n'est pas par elle-même, sauf le cas d'éléments établissant l'existence d'une fraude à la date de la délivrance du permis, de nature à affecter la légalité de celui-ci.**

Plus encore, la survenance d'une telle situation après la délivrance du permis peut conduire le juge pénal à faire application des dispositions répressives de l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme. En revanche, elle est dépourvue d'incidence sur la légalité du permis de construire, sans qu'il soit besoin pour le juge administratif de rechercher l'existence d'une fraude.

Même si la propriétaire avait dans un premier temps soumis au maire une demande de permis de construire portant sur deux bâtiments à usage d'habitation, le projet autorisé par les permis de construire ne porte que sur la construction d'un bâtiment à usage d'habitation et d'un garage. Pour le juge, à cette date, il n'apparaît pas que la pétitionnaire avait fourni des éléments de nature à induire l'administration en erreur sur la consistance de ce projet.

Même si elle a ensuite fait poser une clôture entre les deux bâtiments, tenté de vendre à part le bâtiment à usage d'habitation et installé un mobil-home à usage d'habitation accolé au garage tout cela s'est fait postérieurement à l'adoption des décisions contestées. Cela pourrait, le cas échéant, conduire le maire et les autorités judiciaires à faire usage des pouvoirs qu'ils tirent respectivement des articles L. 480-2 à L. 480-9 du code de l'urbanisme. **Mais ces circonstances sont sans incidence sur la légalité de ces permis.**

Cf. CAA de Versailles, 24 mai 2023, req. n°22VE02421

https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000047624962?dateDecision=01%2F05%2F2023+%3E+31%2F05%2F2023&dateVersement=&isAdvancedResult=&page=3&pageSize=10&pdSearchArbo=&pdSearchArbold=&query=permis+de+construire&searchField=ALL&searchProximity=&searchType=ALL&sortValue=DATE_DESC&tab_selection=cetat

Mots clés : autorisation d'urbanisme, démolition, contentieux

Travaux illégaux sur existant illégal : la démolition globale guette en cas d'indivisibilité

En cas de travaux illégalement entrepris sur une construction existante illégalement édiflée, mais non visée dans les poursuites, les juges ne peuvent, en application de l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme, ordonner la remise en état de l'ensemble des constructions qu'à la condition de caractériser en quoi la construction existante formait avec les seules constructions objet de la déclaration de culpabilité un tout indivisible, lequel suppose un ensemble d'éléments ne pouvant subsister les uns sans les autres.

Déclaré coupable d'avoir réalisé en infraction aux règles d'urbanisme deux extensions et une annexe à une construction existante elle-même illégalement édiflée, l'auteur des travaux se voit condamné par le juge pénal à démolir la totalité des constructions de la parcelle sur le fondement de l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme. Contestant cette mesure de restitution au motif que les poursuites ne visaient pas l'existant dont l'illégalité était de surcroît couverte par la prescription, l'intéressé se pourvoit en cassation.

Pour confirmer l'étendue de la mesure de restitution, **la cour d'appel énonçait en effet que la construction initiale, les deux extensions et l'annexe constituaient un ensemble indissociable, avec un cabanon pour les outils et les véhicules, des chambres à coucher et une cuisine, et que, si la prescription avait ôté à la construction existante son caractère délictueux, l'ensemble était néanmoins soumis à permis de construire.** Ce faisant, les juges d'appel n'ont pas justifié leur décision.

Selon la chambre criminelle, ces derniers ne pouvaient ordonner la remise en état de l'ensemble des constructions sans mieux caractériser en quoi la construction existante, non visée dans les poursuites, formait avec les seules constructions poursuivies un tout indivisible, laquelle suppose un ensemble d'éléments ne pouvant subsister les uns sans les autres.

Cf. Cass. crim., 16 mai 2023, n° 22-83.634, n° 00498, FS-B

<https://www.courdecassation.fr/decision/64631db82622c0d0f8d67b91>

Mots clés : plan local d'urbanisme, responsabilité, contentieux

La délivrance conforme du bien vendu s'apprécie à la date du transfert de propriété

Lorsqu'un terrain vendu comme constructible s'avère ne plus l'être en raison de la modification du plan local d'urbanisme dont la décision, prise avant la vente, a été publiée après, l'acquéreur ne peut pas engager la responsabilité du vendeur pour manquement à son obligation de délivrance conforme.

Dans cette affaire, un terrain à bâtir est vendu par acte authentique avec un certificat d'urbanisme obtenu 2 semaines auparavant et le classant en zone UI dans le PLU, c'est-à-dire dans une zone urbaine à vocation industrielle, tertiaire, artisanale et commerciale où la construction de bâtiments est autorisée.

Ayant découvert que le terrain était devenu largement inconstructible car finalement classé dans des zones agricoles du PLU modifié par délibération du conseil municipal 4 jours avant la signature de l'acte de vente, l'acheteuse a assigné la venderesse en paiement de dommages-intérêts pour manquement à son obligation de délivrance conforme, même si la décision de modification du PLU a été publiée 9 jours après la vente.

Pour les juges, il n'y a pas eu manquement à l'obligation de délivrance conforme parce qu'au jour de la vente, les formalités de publicité de la délibération du conseil municipal déclassant le terrain en zones non constructibles n'avaient pas encore été accomplies. Effectivement, selon les règles d'urbanisme, c'est seulement à compter de la date de la publication de la décision rectifiant un plan local d'urbanisme, que le PLU modifié devient opposable et entre en vigueur.

Au final, la présente décision est lourde pour l'acquéreur qui, à quelques jours près, voit le terrain à bâtir qu'il a acquis au prix fort, rétrogradé en terrain non constructible.

Cf. Cass. 3e civ., 25 mai 2023, n° 22-12.870, n° 350 FS-B

<https://www.courdecassation.fr/decision/646efdda3fdabad0f888e664>

Mots clés : aménagement, contrat, contentieux

Une convention de projet urbain partenarial (PUP) peut faire l'objet d'un recours Tarn-et-Garonne

Une telle convention présente le caractère d'un contrat administratif dont la validité peut être contestée par un tiers dans le cadre d'un recours de plein contentieux.

Le Conseil d'État a récemment admis qu'une convention de projet urbain partenarial (PUP), conclue sur le fondement de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme, puisse être contestée par un tiers dans le cadre d'un recours en contestation de validité du contrat.

Une convention PUP peut être signée lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres à l'opération, mentionnés à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme. Il s'agit donc d'un moyen pour la commune de faire financer par des personnes privées le coût des équipements publics. Conclue entre une commune et le bénéficiaire d'un permis de construire en application de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme, elle fixe le montant de la participation et définit le calendrier des opérations d'aménagement nécessaires à la réalisation du projet. Une telle convention n'est pas, par sa nature même, soumise aux règles de mise en concurrence et de publicité, en revanche, **elle doit être regardée comme un contrat administratif pouvant faire l'objet d'un recours « Tarn-et-Garonne » (contentieux contractuel).**

En l'espèce, une convention PUP avait été conclue par une communauté de communes et une société qui souhaitait réaliser l'extension d'un centre commercial et créer un commerce de moyenne surface sur un territoire communal. Le tribunal administratif a annulé cette convention, à la demande d'une société agissant en qualité de contribuable local, en tant seulement qu'elle portait sur les travaux de dévoiement du réseau d'eau potable et prévoyait une contribution de la société partie à la convention à ce titre ainsi que l'obligation pour la collectivité de réaliser le réseau correspondant. Il a cependant rejeté le surplus des conclusions de la demande. La cour administrative d'appel a rejeté l'appel de la requérante qui se pourvoit donc en cassation.

Le Conseil d'État rejette le pourvoi de la société requérante. Il considère qu'une convention de projet urbain partenarial peut être conclue dès lors que les conditions définies au I de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme sont remplies. En revanche, **ne constitue pas un préalable à la conclusion d'une première convention**, dans l'hypothèse où les équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une telle convention sont susceptibles de desservir des terrains autres que ceux qui y sont mentionnés, **la détermination**, en application du II du même article, **par la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, des modalités de partage des coûts des équipements ainsi que la délimitation d'un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction seront le cas échéant appelés à participer, dans le cadre d'autres conventions, à la prise en charge des équipements publics concernés.**

Il estime donc que la cour d'appel n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant qu'à supposer que les équipements partiellement financés par la société puissent desservir d'autres terrains que ceux mentionnés par la convention, le fait que la communauté de communes n'ait pas, avant de la conclure sur le fondement du I de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme, délimité le périmètre prévu par le II de cet article, était sans incidence sur la légalité de cette convention.

Cf. CE, 12 mai 2023, n° 464062

<https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2023-05-12/464062>

Mots clés : logements sociaux, réglementation

Carence en logements sociaux : le gouvernement veut serrer la vis

Une instruction publiée le 16 mai présente les modalités d'établissement du bilan triennal (2020-2022) en application des dispositions de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, sur les communes déficitaires en logements sociaux soumises aux dispositions de l'article L. 302-5 et suivants du même code et, plus précisément :

- le périmètre d'application du bilan triennal et les modalités de décompte des logements, sur les plans quantitatifs et qualitatifs ;
- la conduite et le calendrier de la procédure de carence à mener en 2023 au titre de la septième période triennale.

Ce texte s'adresse donc aux préfets de région et de département dont les territoires comprennent des communes concernées par les obligations SRU et qui n'ont pas atteint le taux légal applicable de logements sociaux (25% ou 20% de leurs résidences principales, inventaire au 1^{er} janvier 2022) au regard des dispositions de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Dans cette circulaire, le gouvernement souligne que plus de 1 000 communes restent aujourd'hui déficitaires, alors que le besoin en logements sociaux reste prégnant. Les préfets devront tenir compte, dans leurs propositions de carence au titre de la période 2020-2022, des nouveaux équilibres induits par la loi 3DS, et notamment se saisir des nouveaux contrats de mixité sociale instaurés par cette loi.

Attention cependant : « ***Si l'engagement d'une commune dans la signature d'un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025 peut être interprété comme une marque de son volontarisme, cet élément seul ne doit pas l'exonérer d'un constat de carence au titre de la période 2020-2022 lorsque son bilan le justifie*** ».

Aussi, la dimension qualitative doit être prise en compte de manière équivalente à la dimension quantitative dans la décision de constat de carence.

Au niveau des sanctions, il s'avère que suite au bilan triennal 2017-2019, près des deux tiers des communes carencées ont connu une majoration de leur prélèvement inférieure à 100% : face au constat d'un recours modéré à la majoration du prélèvement suite au précédent bilan triennal, une attention particulière doit être portée au plein usage de ce levier. Pour le gouvernement, la sanction maximale, correspondant à un quintuplement du prélèvement, doit être mise en œuvre dès lors qu'une commune s'oppose manifestement et durablement au développement d'une offre sociale sur son territoire.

Un calendrier des étapes à suivre est précisé dans cette circulaire

Cf. Circulaire NOR : TREL2308761J du 28 mars, publiée le 16 mai

<https://www.legifrance.gouv.fr/circulaire/id/45436>