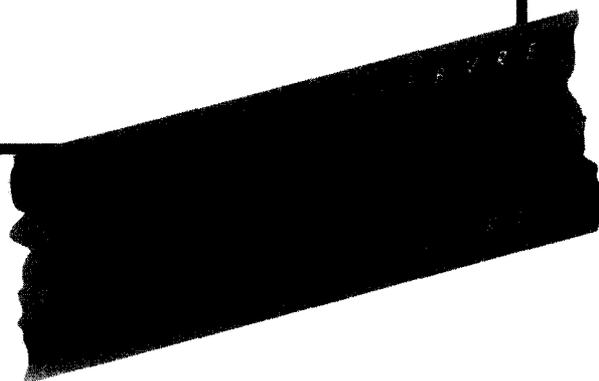


Permis  
de construire :  
régimes  
particuliers



ÉDITIONS  
FRANCIS  
LEFEBVRE



## Mode d'emploi

*Différents modes d'accès à l'information recherchée vous sont proposés.*

**Chaque « Thèmexpress » contient une synthèse suivie, selon le type de sujet traité, d'une à trois parties.**

### **Partie I : Synthèse**

Faisant la synthèse du sujet traité, cette partie renvoie aux textes et/ou à la jurisprudence régissant la matière. Ces sources sont reproduites dans les parties II / III. Les numéros en gras fléchés dans le corps du texte de la synthèse correspondent aux numéros de paragraphes où sont reproduits les décisions et/ou les textes analysés. Les numéros entre parenthèses correspondent à des renvois à d'autres parties de la synthèse.

### **Partie II : Textes**

Cette partie fournit une sélection des textes législatifs et réglementaires applicables, et, s'il y a lieu, des textes d'autre nature (réponses ministérielles, instructions...).

### **Partie III : Jurisprudence**

Il s'agit de la sélection des décisions analysées dans la partie « Synthèse », en pratique les plus caractéristiques.

### **Partie IV : Modèles**

Lorsque le sujet s'y prête, des modèles de rédaction d'actes sont proposés.

**Ces parties sont accompagnées de 2 tables rendant encore plus accessible le dossier :**

- la **table des matières** (classée en tête) : elle propose un plan détaillé du dossier ;
- la **table chronologique de jurisprudence** (en fin de dossier) : elle propose un classement chronologique des décisions reproduites. Il est fait renvoi au paragraphe de reproduction de la décision, de même qu'au paragraphe de la synthèse où cette décision est analysée.

Une **fiche bibliographique** complète le dossier le cas échéant.

**Le dossier est consultable dans la présente version papier, mais également accessible sur l'internet [www.eff.fr](http://www.eff.fr), dans le cadre de votre abonnement.**

# Table des matières

LES CHIFFRES RENVOIENT AUX NUMÉROS DE PARAGRAPHES

## Synthèse

Avertissement.....	1		
Présentation .....	2		
<b>I. Permis de construire modificatif .....</b>	<b>4</b>	<b>III. Transfert de permis de construire .....</b>	<b>30</b>
<b>A. Qualification du permis de construire modificatif.....</b>	<b>4</b>	Origine et cadre légal.....	30
<b>B. Technique et pratique du permis modificatif.....</b>	<b>8</b>	<b>A. Conditions de délivrance .....</b>	<b>31</b>
1. Modification d'une demande de permis .....	9	1. Conditions de forme.....	31
Incidences sur le délai d'instruction .....	10	Demande de transfert .....	31
Incidences sur les avis émis pendant l'instruction .....	11	Forme de l'arrêté de transfert.....	34
2. Modification d'un permis délivré .....	12	Publicité du transfert .....	35
a. <i>Procédure de délivrance</i> .....	12	2. Conditions de fond .....	37
b. <i>Cas particulier</i> .....	15	a. <i>Conditions tenant au permis transféré</i> .....	38
Modification des règles d'urbanisme .....	15	Validité de l'acte transféré .....	38
Permis modificatif « rectificatif » des illégalités du permis initial .....	16	Légalité de l'acte transféré .....	39
<b>C. Effets .....</b>	<b>18</b>	Condition supplémentaire : obtention d'une autre autorisation préalable .....	41
1. Liaison avec le permis initial .....	18	b. <i>Conditions tenant aux personnes en présence</i> .....	43
Éléments de liaison entre les permis .....	18	Pluralité des bénéficiaires du transfert .....	44
Éléments d'indépendance entre les permis .....	19	Qualité du demandeur du transfert .....	45
2. Fiscalité .....	20	Rôle des autres intervenants dans le transfert .....	46
3. Contentieux.....	21	3. Autres autorisations concernées par la faculté de transfert .....	49
<b>II. Permis de régularisation .....</b>	<b>22</b>	a. <i>Autorisations d'occupation du sol</i> .....	49
<b>A. Définition et nature .....</b>	<b>23</b>	b. <i>Transfert du permis de construire précaire</i> .....	50
<b>B. Délivrance du permis de régularisation .....</b>	<b>26</b>	c. <i>Transfert du permis de construire valant division</i> .....	51
<b>C. Effets du permis de régularisation .....</b>	<b>27</b>	Cas du transfert total.....	53
		Cas du transfert partiel.....	54
		<b>B. Contentieux du transfert du permis de construire .....</b>	<b>55</b>
		1. Contentieux de l'annulation.....	56
		Recours administratifs préalables .....	56
		Délai de recours contentieux .....	57
		Notification du recours .....	58
		Qualité pour agir .....	59
		Moyens inopérants.....	60



# Synthèse

Réalisée en collaboration avec la Rédaction des Editions Francis Lefebvre par :

- Chantal Corinaldesi, Docteur en droit, avocat spécialiste en droit public, DESS en droit de l'urbanisme, de la construction et de l'aménagement du territoire ;
- Bernard Stemmer, Docteur d'Etat en Droit, avocat honoraire.

## Avertissement

- 1 Les régimes du permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme ont été réformés par l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 (JO 9) et le décret 2007-18 du 5 janvier 2007 (JO 6). Notamment, les différents régimes existants sont regroupés en trois permis (permis de construire, permis d'aménager et permis de démolir) et une déclaration préalable. Cette réforme s'accompagne d'une large réécriture du Code de l'urbanisme (déplacements d'articles, renumérotations).

L'**entrée en vigueur** de cette réforme d'envergure interviendra à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2007 (Ord. 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 41 dans sa rédaction issue de la loi 2007-209 du 19 février 2007). Pour l'essentiel, la réforme entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007 (Décret 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 26 dans sa rédaction issue du décret 2007-817 du 11 mai 2007).

En attendant, le présent dossier fait référence aux textes actuellement applicables.

## Présentation

- 2 Né sous sa forme actuelle avec la loi d'urbanisme du 15 juin 1943, le régime du permis de construire est défini par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L 422-1 à L 422-5 régissant les travaux soumis à déclaration préalable de travaux (C. urb. art. L 421-1 > 95).

L'objet du permis est de vérifier que le projet de construction envisagé respecte la réglementation d'urbanisme tant nationale que locale.

- 3 Parallèlement, sous l'effet de la pratique, sont apparus certains aménagements du régime traditionnel du permis de construire, pour la plupart inconnus du Code de l'urbanisme, mais consacrés par la jurisprudence, ayant pour objectifs de permettre, tantôt la modification du permis initial, tantôt la régularisation de la construction entreprise, le transfert du permis délivré ou l'existence de plusieurs permis sur un même terrain. De même, a été admise la possibilité pour le constructeur d'obtenir en plus du droit de construire celui de pouvoir diviser le terrain d'assiette du projet.

Ces aspects particuliers se sont à la fois banalisés dans leur utilisation et compliqués dans leur maniement, de sorte qu'il est apparu opportun de présenter une synthèse de leur principe et de leurs conditions de mise en œuvre. Le présent dossier traite de ces régimes particuliers et retrace leurs caractères spécifiques.

---

## I. PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

### A. Qualification du permis de construire modificatif

- 4 Une modification au projet autorisé par un permis de construire peut avoir une importance très variée par rapport à ce projet. Il peut s'agir de **modification de détail**, ne remettant nullement en cause l'économie générale du permis initial. Il peut s'agir au contraire d'un véritable **bouleversement du projet** autorisé, à tel point que « le modificatif » prend alors l'aspect d'une autorisation de construire nouvelle. « Modifier » est un apport nouveau à une autorisation existante et qui n'en change pas de manière importante la nature et l'esprit. Au-delà de cette limite, on ne parle plus de modificatif, mais de nouveau permis.

La **difficulté** est évidemment de situer cette limite, qu'aucun texte ne définit. Une assez abondante jurisprudence donne heureusement les indications nécessaires à ce sujet, mais c'est au prix d'une analyse « au coup par coup », qui ne permet pas de dégager ici de règle de conduite, ni pour l'administration ni pour les praticiens de la construction.

La question est cependant d'importance, les conséquences de l'une ou l'autre situation étant fort différentes

**5** Faute de pouvoir **préciser les frontières**, parce que chaque cas est un cas d'espèce qui nécessite une analyse propre, il est possible de donner ici des exemples de décisions de justice dans l'un ou l'autre sens de l'analyse. La jurisprudence manque d'unité et même apparemment de cohérence (influence différemment appréciée du changement du nombre de logements, de la surface hors œuvre nette...), mais s'agissant en chaque cas d'une analyse factuelle précise, on ne peut ni en tirer enseignement, ni en faire critique.

**6** Relèvent d'un **modificatif** :

- l'ajout d'un carrefour giratoire, alors même que le second permis précise qu'il remplace et annule le précédent permis (CE 6 mars 2002 n° 238478, Besombes > **186**) ;

- des modifications limitées aux aménagements des abords extérieurs du site et à l'accroissement du nombre d'arbres de haute tige à planter (CE 13 juillet 2006 n°s 269720 et 270145, min. transport c/ Association pour la protection de l'environnement du Lunellois) ;

- la suppression d'un bardage sur l'un des pignons d'une toiture (CAA Bordeaux 6 février 2007 n° 04-167, Lascoux) ;

- la correction d'une erreur matérielle sur la largeur d'un passage (CE 8 décembre 1982 n° 35433, Cne de La Courneuve > **115**) ;

- une augmentation de la surface hors œuvre nette de 30% sans modification de la conception générale, de la hauteur ou de l'implantation des bâtiments (CE 21 décembre 2001 n° 211663, SCI Le Complexe > **184**) ;

- la transformation d'une résidence-retraite en logements locatifs, avec suppression d'un étage et création en sous-sol d'un niveau de parking supplémentaire (CE 23 juin 1993 n° 118776, Amadiou > **141**) ;

- un accroissement de la surface hors œuvre nette de 8597 à 8776 m<sup>2</sup> et un nombre de logements passant de 101 à 128 (CE 28 juillet 1999 n° 182167, SA HLM Le nouveau logis centre-limousin > **174**) ;

- les changements portant sur un conduit de fumée, une cage d'ascenseur et quelques places de stationnement (CE 26 janvier 1996 n° 118683, Sté Sorman > **154**) ;

- la transformation des combles d'une construction à usage d'habitation en une pièce habitable impliquant un exhaussement de 50 cm, sans modification de la hauteur à l'égout du toit, l'apposition de deux châssis de toit par façade et la création d'une surface hors œuvre nette supplémentaire de 11 m<sup>2</sup> (CE 4 février 2004 n° 254223, Epx Molinari > **194**) ;

- l'augmentation de 35 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute et de 38 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour une villa individuelle, ainsi que la modification des matériaux de façade et de couverture (CE 4 juin 1997 n° 131233, Ville de Montpellier > **163**).

**7** En revanche, constituent un **nouveau permis** :

- la suppression du nombre d'étages avec réduction du nombre des logements (CE 7 juin 1985 n° 39492, SA d'HLM L'habitat communautaire locatif > **121**) ;

- l'augmentation de la pente de la toiture et de la surface hors œuvre nette (CE 1<sup>er</sup> décembre 1993 n° 110339, Ville de Beaune > **144**) ;

- l'augmentation de 24 à 62 du nombre des logements (CE 29 mars 1985 n° 46995, Epx Brancaléoni) ;

- la modification conséquente de l'implantation des bâtiments, notamment par rapport à la voie publique (CE 30 mai 1994 n° 112794, Cne de Châtel-Saint-Germain > **148**) ;

- l'augmentation importante du nombre des logements (de 106 à 139), des emplacements de stationnement (de 114 à 163) et la surface hors œuvre nette (de 6016 à 8488 m<sup>2</sup>) (CE 29 décembre 1993 n° 120867, Schwab > **146**) ;

- la nouvelle division parcellaire visant à autoriser l'édification de 18 maisons sur 18 parcelles cadastrales par une société et le restant (un hôtel et 22 maisons sur 22 parcelles) par le titulaire originel du permis, lequel prévoyait initialement la construction d'un hôtel et de 44 maisons individuelles sur 13 parcelles (CE 22 novembre 2002 n° 204244, François-Poncet > **188**) ;
- le réaménagement des volumes d'une construction, accompagné d'une augmentation de la longueur de la façade principale (de 25 à 35 m), d'une augmentation de la surface hors œuvre nette du rez-de-chaussée (de 174,25 à 220,69 m<sup>2</sup>), d'une diminution de la surface hors œuvre nette de l'étage (de 87,60 à 29,45 m<sup>2</sup>) (CAA Marseille 9 octobre 2003 n° 99-2070, Cne de Saint-Tropez) ;
- le changement d'implantation de la construction sur le terrain, accompagnée d'une augmentation de la hauteur (de 7 à 8 m) et d'un accroissement de la surface hors œuvre nette (de 128 à 143 m<sup>2</sup>) (CAA Marseille 22 décembre 2003 n° 99-177, Cne de Cazillac).

## B. Technique et pratique du permis modificatif

- 8** Un permis modificatif ne peut être sollicité qu'autant :
- qu'un permis initial a été délivré ;
  - que le permis initial n'est pas périmé (CE 4 juin 1982 n° 26684 sect., Sté Tradimo > **113**) ;
  - que le permis initial n'a pas fait l'objet d'une annulation contentieuse (CE 29 décembre 1997 n° 104903, SCI Résidence Isabella > **166**) ;
  - que les travaux de mise en œuvre de ce permis sont en cours et que le certificat de conformité n'a pas encore été délivré (TA Versailles 27 janvier 1998 n° 9635, Moser c/ Cne de Butry-sur-Oise > **167**).

La loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 permet au juge administratif de prononcer l'**annulation partielle** d'une autorisation d'urbanisme illégale dès lors que seule une partie du projet de construction ou d'aménagement est illégale (C. urb. art. L 600-5). Le juge peut ainsi moduler les effets de l'annulation qu'il prononce et par exemple d'annuler un permis seulement en tant qu'il autorise un balcon non réglementaire. Il lui appartient de déterminer au cas par cas si une annulation partielle est possible. Dans l'affirmative, le bénéficiaire de l'autorisation peut obtenir un **permis modificatif** tenant compte de la décision juridictionnelle devenue définitive.

### 1. Modification d'une demande de permis

- 9** De la procédure de délivrance d'un permis de construire dans le but d'apporter des modifications à un projet en cours de réalisation, il convient de distinguer la procédure de modification d'une demande d'autorisation en cours d'instruction.

En effet, c'est souvent lors du dépôt du dossier de permis de construire, que le service instructeur, accepte ou propose des modifications au projet soumis, par exemple lorsqu'il apparaît qu'il contrevient à la réglementation applicable dans l'état où il se présente.

Le pétitionnaire sera ainsi amené à corriger la demande en fournissant de nouvelles pièces (nouveau plan, nouveau titre...). Il convient donc de s'interroger sur les conséquences de ces remaniements sur le plan du déroulement de l'instruction du dossier de demande du permis de construire.

#### Incidences sur le délai d'instruction

- 10** La jurisprudence a pu considérer que le délai d'instruction pouvait être différé jusqu'à la date du dépôt du nouveau dossier en cas de modifications sollicitées par le pétitionnaire (CE 4 mars 1983 n° 22648, Ceccon > **117**), bien que des modifications de détail n'entraînent pas le report du départ du délai d'instruction (CE 13 juin 1979 n° 13214, Lopez > **105**, s'agissant d'une autorisation de lotir).

#### Incidences sur les avis émis pendant l'instruction

- 11** Le Conseil d'Etat a longtemps estimé que les services saisis pour avis devaient être consultés de nouveau en cas de modification du projet en cours d'instruction (CE 25 février 1983 n° 32070, SCI Les Tamaris > **116**).

Il semble néanmoins que le juge applique désormais aux modifications en cours d'instruction le même régime que celui fixé pour l'instruction d'un permis modificatif proprement dit : une nouvelle consultation

des services concernés est en principe requise en cas de modifications (CE 6 octobre 1978 n<sup>os</sup> 1898 et 1921, Association de quartier « La Corvée la Roche des Fées » > **104**), mais dès lors qu'il s'agit de modifications limitées, une nouvelle consultation des services n'est pas nécessaire (CE 10 mai 1996 n<sup>o</sup> 140027, SCI Le Rayon vert > **155**). Il en est de même lorsque les changements envisagés privent d'intérêt la consultation de tel ou tel service qui n'est plus concerné par le projet remanié (CAA Paris 17 février 1998 n<sup>os</sup> 96-2297 et 96-2365, Epx Gisserot > **168**).

## 2. Modification d'un permis délivré

### a. Procédure de délivrance

- 12** Les articles R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme s'appliquent aux permis modificatifs de la même façon qu'aux permis de construire initiaux et l'**instruction** est soumise aux mêmes règles. Seuls les points faisant l'objet de la demande sont instruits (sur les avis à recueillir (11)). La circulaire 73-58 du 16 mars 1973 > **96** précise les modalités de rédaction des permis de construire modificatifs.

Le **demandeur** doit justifier de sa qualité de propriétaire, de mandataire, ou être à même de produire un titre l'habilitant à construire pour l'ensemble des parcelles servant d'assiette au projet (CE 8 mars 2002 n<sup>o</sup> 215190, Breault > **187**).

Le permis modificatif est soumis au respect des **règles d'urbanisme** en vigueur à la date de sa délivrance (CE 16 juin 1993 n<sup>o</sup> 129162, Société française de construction de pavillons individuels > **139**).

- 13** L'autorisation de modifier le projet initialement autorisé, ne peut prendre la **forme** que d'un permis et nullement d'une déclaration de travaux, parce que cette modification concerne des travaux non achevés. Il s'agit en effet de modifier un permis en cours d'exécution et non de modifier une construction existante.

- 14** Lors de l'instruction de la demande du permis modificatif, le **service instructeur** peut **estimer** que les modifications envisagées sont de telles importances qu'elles impliquent le dépôt d'un dossier de demande d'un **nouveau permis** de construire. Quelle attitude peut adopter le pétitionnaire en pareille hypothèse ?

Après avoir tenté de faire valoir ses arguments sur la légalité estimée du recours à un simple permis modificatif, l'intéressé conserve la possibilité dès ce stade, de saisir la juridiction administrative d'une demande d'annulation, accompagnée d'une demande de suspension dans le cadre des dispositions de l'article L 521-1 du Code de justice administrative > **94**, en vue d'obtenir la suspension puis l'annulation de la décision par laquelle l'autorité compétente sollicite le dépôt d'un nouveau dossier de permis de construire.

La lettre invitant l'intéressé à présenter une nouvelle demande de permis doit en effet être regardée comme un refus de la demande qui est en cours d'instruction ; elle est donc susceptible de recours pour excès de pouvoir (CAA Paris 27 juin 1995 n<sup>o</sup> 94-554, Lucas).

### b. Cas particulier

#### Modification des règles d'urbanisme

- 15** Entre la date de délivrance du permis initial et celle du permis modificatif, la réglementation d'urbanisme peut avoir connu des changements, qui ont pour conséquence de rendre le projet initialement autorisé non conforme à la nouvelle réglementation.

Dans ce cas, le juge administratif admet qu'un permis modificatif puisse être obtenu dans la mesure où les modifications autorisées ne portent pas à la règle d'urbanisme applicable une atteinte supplémentaire par rapport à celle résultant du permis initial (CE 26 juillet 1982 n<sup>o</sup> 23604 sect., Le Roy > **114**).

#### Permis modificatif « rectificatif » des illégalités du permis initial

- 16** Lorsqu'il apparaît que le permis initial est entaché d'illégalité, un permis modificatif peut être délivré en vue de rectifier l'illégalité considérée. Une telle possibilité doit répondre aux **conditions** suivantes :

- les travaux concernés ne doivent pas avoir déjà été exécutés (au cas contraire seul un permis de régularisation peut être sollicité et il s'agit alors d'un nouveau permis) ;
- les modifications doivent avoir pour objet de rendre le projet conforme à la réglementation applicable (CE 9 décembre 1994 n<sup>o</sup> 116447, Sté Séri) ;

- la rectification doit porter sur l'ensemble des bâtiments objet du permis considéré. Toutefois, lorsque le permis litigieux concerne des éléments bâtis pouvant être regardés comme dissociables (immeubles distincts par exemple) la demande de rectification pourra ne concerner que certains de ces bâtiments (CE 25 avril 2001 n° 207095, Epx Ahlborn > 179) ;

- la rectification peut concerner des règles de fond comme, par exemple, la hauteur des constructions (CE 9 décembre 1994 n° 116447, Sté Séri), le nombre d'aires de stationnement (CE 5 mars 1993 n° 95395, Cne de Sinceny > 137), la surface hors œuvre nette en vue de respecter le coefficient d'occupation du sol (CE 2 octobre 1987 n° 66391, min. équipement c/ Brière > 125) ou l'aménagement des abords d'une construction (CE 15 janvier 1997 n° 100494, Association pour la sauvegarde des espaces verts et du cadre de vie de Chatenay-Malabry > 161). Le Conseil d'Etat considère que la rectification peut également concerner un vice de procédure comme la consultation de l'architecte des bâtiments de France (CE 2 février 2004 n° 238315, SCI La Fontaine de Villiers > 193), en tout cas dans l'hypothèse où l'ABF donne son accord au projet de permis modificatif « au vu de l'ensemble du projet ».

- 17** Dès lors qu'un **permis modificatif rectificatif** assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises, les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un **recours** pour excès de pouvoir dirigé **contre le permis initial** (CE 2 février 2004 n° 238315, SCI La Fontaine de Villiers > 193). A noter que lorsque l'on est en présence d'un tel permis modificatif visant à corriger une illégalité et délivré en cours d'instance, le juge doit tenir compte des modifications ainsi intervenues pour statuer sur la légalité du permis initial contesté (CAA Paris 17 février 1998 n°s 96-2297 et 96-2365, Epx Gisserot > 168). A tout le moins dans la mesure où ledit permis rectificatif est exécutoire à la date où le juge statue (CAA Marseille 5 décembre 2002 n° 99-1599, Cne de Mandelieu-la-Napoule > 189).

## C. Effets

### 1. Liaison avec le permis initial

#### Éléments de liaison entre les permis

- 18** Une fois le permis modificatif délivré, le pétitionnaire n'a plus le choix d'exécuter l'un ou l'autre des deux permis, il est tenu d'exécuter le projet dans les termes modifiés (CAA Marseille 21 janvier 1999 n° 96-2171, Sté Terre et Pierre > 170).

En cas d'annulation contentieuse du permis initial, le permis modificatif est par voie de conséquence privé de base légale et ne saurait être mis en œuvre (CE 29 décembre 1997 n° 104903, SCI Résidence Isabella > 166).

#### Éléments d'indépendance entre les permis

- 19** Le permis initial et le permis modificatif qui s'y rattache constituent deux actes distincts. Il en découle un certain nombre de conséquences juridiques.

Le permis modificatif n'a pas pour effet de rapporter le permis initial qui demeure applicable dans ces éléments non modifiés (CE 19 mai 1982 n° 17256, Papy et Touton > 112).

La délivrance d'un permis modificatif est insusceptible de modifier la période de validité du permis initial (CE 4 juillet 1994 n° 116778, SCI Les Palmiers > 150) qui demeure inchangée. Elle est de la même façon insusceptible de faire revivre le délai de recours contentieux contre le permis initial devenu définitif (CE 12 décembre 1975 n° 95405, Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Résidence Les Lilas » > 102).

Un recours dirigé contre le permis modificatif ne peut pas se fonder sur des moyens tirés des irrégularités du permis initial devenu définitif (CE 6 avril 1992 n° 87168, Epx Lazerges > 135).

## 2. Fiscalité

- 20** C'est le permis initial et non le modificatif ultérieur qui demeure le **fait générateur des taxes et participations d'urbanisme**. La délivrance d'un permis modificatif ne peut constituer le fait générateur d'une nouvelle participation se substituant à la précédente que dans le cas où ce permis doit, compte tenu de l'ampleur des modifications apportées au projet initial, être regardé comme un nouveau permis de construire se substituant au permis initial (CE 21 décembre 2001 n° 211663, SCI Le Complexe > **184**). On retrouve ici la difficile distinction entre permis modificatif et nouveau permis. Si les changements sont substantiels, la jurisprudence considère qu'un nouveau permis se substitue au premier et qu'il constitue un nouveau fait générateur. Si les changements ne sont pas substantiels, le permis de construire modificatif est sans effet sur le fait générateur de la taxe d'urbanisme, qui demeure la délivrance du permis initial (CE 14 novembre 1990 n° 88484, Chabert > **131** ; CE 27 juin 2001 n° 203961, Sté Sogefrance-Promotion > **181**).

Cela étant, dès lors qu'une **augmentation de la surface hors œuvre nette** est prévue par un modificatif, il appartient à l'administration de procéder à la liquidation des taxes complémentaires qui en découlent, en appliquant le taux et les règles en vigueur à la date de la délivrance du modificatif (CGI 1723 quater, I et art. 1585 G > **92**). Le permis modificatif constitue alors un nouveau fait générateur, mais seulement pour le complément de taxe dû au titre de cette augmentation. Le même principe s'applique en cas de modification affectant l'assiette des autres taxes d'urbanisme, lorsque ces dernières suivent le régime de la taxe locale d'équipement (CE 17 juin 1987 n° 71652, SCI Les Casals > **123** ; CE 9 décembre 1991 n° 95090, SCI L'Océan > **133**).

Lorsque, à la suite d'un modificatif apporté au permis de construire, la taxe locale d'équipement due devient d'un montant inférieur à celui précédemment acquitté le redevable peut obtenir la décharge, la réduction ou la restitution totale ou partielle de la taxe (CGI art. 1723 quinquies). Il semble pourtant, selon le Conseil d'Etat, qu'une **diminution de la surface hors œuvre nette** ne soit pas suffisante et qu'il faille que le permis modificatif soit considéré comme un nouveau permis (CE 27 juin 2001 n° 203961, Sté Sogefrance-Promotion > **181**). Il est permis de s'interroger sur le bien-fondé de cette solution que ne suggère pas la lettre du texte et qui ne joue d'ailleurs pas dans le cas inverse d'augmentation de la surface hors œuvre nette.

## 3. Contentieux

- 21** Au même titre que le permis de construire initial, l'arrêté de permis modificatif est susceptible de recours contentieux dans les conditions de droit commun, tant de la part du pétitionnaire que de la part des tiers. S'agissant du délai de recours, le permis modificatif obéit aux mêmes règles de publicité et d'affichage que le permis initial. L'annulation du permis modificatif laisse intact les droits acquis par le bénéficiaire au titre du permis initial, à tout le moins en ce qui concerne les énonciations non modifiées.

---

## II. PERMIS DE RÉGULARISATION

- 22** Bien que les dispositions de l'article L 421-1 du Code de l'urbanisme (> **95**) imposent que l'obtention d'un permis de construire soit préalable à tout commencement de travaux, il n'est pas rare dans la pratique que constructions ou aménagements soient réalisés sans autorisation ou en violation de l'autorisation obtenue.

### A. Définition et nature

- 23** En marge des dispositions du Code de l'urbanisme, qui ne fait aucune allusion à une telle faculté, la jurisprudence a très tôt admis la possibilité de régulariser de tels travaux (CE 12 octobre 1956 n° 92679 et 92680, Syndicat départemental de la boulangerie de l'Eure). En régularisant a posteriori les infractions commises, par la délivrance d'un tel permis, l'administration ne commet pas, de ce seul fait, un détournement de pouvoir (CE 8 janvier 1997 n° 137493, Chrétien > **160**).

- 24** Dès lors qu'il est obtenu après le commencement des travaux, le permis qui a pour objet de couvrir une infraction revêt le caractère d'un permis de régularisation (CE 6 décembre 1993 n° 103884, Epx Bohn > **145**). La demande en régularisation peut intervenir sans condition de délai, même lorsque la construction litigieuse est totalement achevée (CE 6 novembre 1996 n° 135168, Sanchez > **158**).  
En pratique, la demande de régularisation prend souvent la forme d'un permis modificatif régularisant les infractions commises. Pourtant une demande visant à régulariser des travaux litigieux ne peut revêtir que la forme d'un nouveau permis et ce même si la demande se présente comme une demande de permis modificatif (CE 23 septembre 1988 n° 72387, Sté « Les maisons Goéland » > **127**).
- 25** Le permis de régularisation ne doit pas être confondu avec le permis « correctif » qui prend quant à lui la forme d'un permis modificatif délivré au cours d'une instance contentieuse dirigée contre le permis initial. Un tel permis dit rectificatif a pour objet de modifier le projet initial en vue de le rendre conforme à la légalité (16).

## B. Délivrance du permis de régularisation

- 26** Le permis de régularisation doit se conformer à la réglementation d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle il est délivré (CE 23 mai 1983 n° 11409, Epx Gosselin > **108**).  
Excepté en cas de fraude, l'administration ne peut statuer que sur la base du dossier qui lui est présenté (CE 18 mars 1983 n° 35255, Siefert > **118**). Elle ne saurait instruire au-delà de la demande dont elle est saisie et doit statuer seulement au vu du dossier qui accompagne la demande.  
Toutefois, lorsque la demande de permis de régularisation concerne des travaux prenant appui sur un bâtiment édifié sans autorisation ou en méconnaissance d'une autorisation, cette demande doit porter sur l'ensemble de la construction. Le permis de régularisation doit être l'occasion de régulariser l'ensemble des irrégularités existantes affectant le bâtiment (CE 9 juillet 1986 n° 51172, Thalamy > **122**).

La loi portant engagement national pour le logement 13 juillet 2006 (JO 16) limite en partie le champ de cette jurisprudence. En effet, la méconnaissance des règles d'urbanisme ne peut plus être opposée par l'administration au propriétaire d'une construction achevée depuis plus de 10 ans. Grâce à cette prescription administrative, le propriétaire ne pourra pas se voir notifier, notamment à l'occasion de travaux de rénovation ou d'agrandissement, un refus de permis de construire ou une opposition à déclaration de travaux fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme (C. urb. art. L 111-12).

Plusieurs exceptions seront prévues au jeu de cette prescription : construction dans une zone à risques, un site classé, un parc naturel ou sur le domaine public, construction présentant des risques pour ses occupants ou les tiers, construction réalisée sans permis de construire ou encore lorsque une action civile en démolition a été engagée. On relèvera que la construction non conforme à un permis de construire n'est pas visée au titre des exceptions.

## C. Effets du permis de régularisation

- 27** La délivrance du permis de régularisation n'efface pas les fautes commises lors de l'exécution des travaux ni les conséquences fiscales qui en découlent. Ainsi, l'**amende fiscale** qui s'ajoute à la taxe locale d'équipement due ne disparaît pas du fait de l'obtention du permis de régularisation (CE 1<sup>er</sup> février 1980 n° 6002, Cne de Fleury-Mérogis > **106**).
- 28** La délivrance du permis de régularisation permet de rendre l'occupation ou l'utilisation du sol conforme à la réglementation en vigueur, mais n'a pas pour effet de faire disparaître le délit antérieurement consommé. Elle ne permet pas au contrevenant de s'exonérer de sa **responsabilité pénale**, lequel pourra toujours se voir infliger une peine pour l'infraction commise.  
Il semble qu'en cas de prononcé d'une **astreinte** accompagnant une injonction de remise des lieux en l'état, le condamné ne sera redevable que pour la période précédant la délivrance du permis de régularisation.
- 29** L'obtention d'un permis de régularisation fait en revanche obstacle à une mesure de **démolition** de l'ouvrage. L'article L 480-13 du Code de l'urbanisme, s'oppose à ce que, en cas de délivrance d'un permis de régularisation, une mesure de démolition soit ordonnée, tant que ce permis n'a pas été annulé pour excès de pouvoir ou son illégalité constatée pour violation d'une règle d'urbanisme par le juge administratif (Cass. crim. 18 juin 1997 n° 96-83.082, Leloup > **164**).

Une telle régularisation peut être obtenue avant toute poursuite pénale, durant l'instance et même après que la démolition de l'ouvrage a été ordonnée par une décision de justice devenue définitive (CE 26 février 2001 n° 211318, Dorwling-Carter > 178).

Il appartient en pareille hypothèse au maire d'apprécier l'opportunité de la délivrance d'un permis de régularisation, compte tenu de la nature et de la gravité de l'infraction relevée par le juge pénal, des caractéristiques du projet soumis à son examen et des règles d'urbanisme applicables (CE 8 juillet 1996 n° 123437, Piccinini > 156).

Lorsque la juridiction judiciaire a prononcé une condamnation à démolir une construction édifiée irrégulièrement et que l'autorité compétente refuse de délivrer un permis de régularisation de cette construction, le fait que l'administration soit susceptible de faire exécuter d'office les travaux de démolition doit être appréciée par le juge des référés comme une situation d'urgence de nature à justifier la suspension de la décision portant refus de régularisation (CE 5 mai 2006 n° 285655, Sté La Frênaie).

### III. TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE

#### Origine et cadre légal

- 30** Depuis que le permis de construire a été institué, sa transmission entre les acquéreurs successifs du terrain d'assiette de ce permis, au moment de sa cession, a toujours eu lieu, sans aucunement être régie par les textes.

Dès l'apparition de cette pratique entre les acteurs privés, l'administration a estimé devoir intervenir au moment de la « cession des autorisations d'urbanisme ». La circulaire 73-58 du 16 mars 1973 > 96 énumère ainsi les modalités de rédaction des décisions en matière de transfert de permis de construire. Deux autres textes traitent incidemment des transferts de permis : la circulaire 76-84 du 1<sup>er</sup> juillet 1976 relative aux modalités de versement du dépassement du PLD > 97 et l'annexe II de la circulaire du 28 juin 1985 relative au contrôle de légalité des autorisations et actes pris par les communes et les Epci en matière d'occupation et d'utilisation du sol (JO 6-8 p. 8973).

A l'exception des articles R 333-7 > 95 relatif au versement du PLD et R 332-18 > 95 relatif à la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, qui évoquent incidemment les transferts à l'occasion des modalités de paiement de ces participations en cas de changement de titulaire du permis, le Code de l'urbanisme est totalement muet sur la question.

C'est le Conseil d'Etat qui a consacré l'existence officielle du transfert de permis de construire (CE 10 décembre 1965 n°s 53773 et 60304, Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Pharo-Pasteur > 99 ; CE 25 avril 1980 n° 13657 sect., SCI Les Alyscamps > 107), et forgé son régime.

#### A. Conditions de délivrance

##### 1. Conditions de forme

#### Demande de transfert

- 31** Aucune disposition légale ni jurisprudentielle n'a clairement établi d'impératifs en la matière. Seule la pratique administrative définit les exigences de forme du dossier de demande, qui peuvent ainsi varier d'une commune à l'autre.
- 32** Généralement, la demande se présente sous la forme d'un dossier comprenant :
- la demande proprement dite, établie conformément aux dispositions de l'article A 421-1 du Code de l'urbanisme, qui se présente sous la forme d'un imprimé Cerfa, faisant notamment apparaître l'identité du demandeur, la situation et la superficie du terrain, la nature et la destination des constructions concernées ;

- la lettre de demande de transfert de permis de construire ; il y sera indiqué les nom, prénom et adresse du demandeur ; cette lettre précise généralement que le demandeur du transfert se substitue entièrement au bénéficiaire du permis et fait son affaire des obligations qui lui ont été imposées à ce titre.
- l'accord du bénéficiaire du permis de construire.

**33** En outre et selon les cas peuvent être joints au dossier de demande :

- l'accord du propriétaire du terrain si celui-ci n'est pas le bénéficiaire du permis ;
- l'attestation notariée explicite de propriété du terrain donnant toutes indications sur les parties et, éventuellement, sur le transfert du permis si cette clause figure à l'acte ;
- le procès-verbal de la réunion de l'assemblée générale nommant le gérant, certifié conforme par un notaire et les statuts, si le transfert concerne une société.

**Forme de l'arrêté de transfert**

**34** Le transfert matérialise la rectification de l'identité du bénéficiaire du permis (CE 18 juin 1993 n° 118690, Cne du Barroux > **140**).

Il prend la forme d'un arrêté modifiant le permis initial en ce qui concerne l'identité de son titulaire (CE 25 avril 1980 n° 13657 sect., SCI Les Alyscamps > **107** ; CAA Nantes 3 novembre 1999 n° 97-1407, Giraud > **175**).

Cet arrêté sera nécessairement express, la Haute juridiction ayant refusé la possibilité de transferts tacites (CE 2 novembre 1994 n° 136757, Reymond > **152**).

En revanche, le refus de transfert peut être implicite. Le silence gardé pendant plus de 4 mois (délai réduit à 2 mois par l'article 21 de la loi 2000-321 du 12 avril 2000) par l'administration saisie d'une demande de transfert vaut refus implicite (TA Nice 13 mai 1997 n° 93-3645, SCI Le Pavillon c/ Préfet du Var > **162**).

**Publicité du transfert**

**35** S'alignant sur le régime des autres autorisations d'urbanisme, le Conseil d'Etat a tranché par l'affirmative la question de savoir si les transferts d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol devaient faire l'objet de conditions de publicité identiques à celle de l'acte que l'on transfère.

La solution rendue à propos de l'autorisation de lotir (CE 9 mars 1984 n°s 54858 et 54859, Giraud > **120**), a été confirmée à propos du transfert d'un permis de construire soumis aux dispositions de l'article R 421-39 du Code de l'urbanisme > **95** (CAA Nantes 29 juin 2001 n° 99-82, Epx Chauvel > **182**).

**36** L'acte de transfert de permis de construire doit être :

- notifié au nouveau titulaire ;
- affiché sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier ;
- affiché en mairie, dans les huit jours de la délivrance expresse et pendant deux mois. L'exécution de cette formalité fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire ;
- transmis au représentant de l'Etat au titre du contrôle de légalité (Circ. du 28 juin 1985 annexe II : JO 6-8 p. 8973).

**2. Conditions de fond**

**37** La délivrance de l'arrêté de transfert est subordonnée à un certain nombre de conditions de fond. Dès lors que ces conditions sont remplies, l'administration est tenue de procéder au transfert du permis (TA Nice 8 décembre 1981 n°s 23158 et 23208, SCI Socores > **109**).

### a. Conditions tenant au permis transféré

#### Validité de l'acte transféré

- 38** Seul un permis de construire en cours de validité peut faire l'objet d'un transfert (CE 3 janvier 1975 n° 93325, SCI Foncière Cannes-Bénéfiat > **101** ; CAA Nantes 29 juin 2001 n° 99-82, Epx Chauvel > **182**). La jurisprudence est constante sur ce point et prohibe toute possibilité de transfert dès lors que le permis concerné est périmé. La décision de transfert doit intervenir avant l'expiration du permis de construire, peu importe que la demande de transfert ait été déposée alors que le permis était toujours valide (CE 27 octobre 2006 n° 278226, Sté Lidl > **201**).

Aucun délai d'instruction du transfert n'étant fixé, il est judicieux de déposer la demande de transfert plusieurs mois avant la date de péremption, afin que l'administration dispose d'un délai raisonnable pour l'instruire et soit mise à même de prendre sa décision alors que le permis est toujours en vigueur.

#### Légalité de l'acte transféré

- 39** Au moment du transfert, la question de la légalité du permis transféré se pose inévitablement. Un permis illégal peut-il être transféré ? La réponse à cette question réside dans le caractère définitif ou non du permis délivré.

Lorsque le permis délivré est devenu **définitif**, le fait que son bénéficiaire change ne modifie en rien la situation. Le Conseil d'Etat a posé un principe non équivoque concernant ce point : à partir du moment où l'instruction du transfert révèle que le permis est en cours de validité et que la qualité du titulaire est satisfaisante, le transfert doit intervenir ; la question de l'illégalité éventuelle du permis est sans incidence sur le transfert (CE 26 septembre 1994 n°s 128074 et 130080, Epx Steiger > **151**).

Dès lors que le permis est devenu définitif faute d'avoir été contesté dans le délai du recours contentieux, l'éventuelle illégalité du permis n'entraîne pas l'illégalité du transfert.

- 40** En revanche, il en va différemment lorsque le **permis n'est pas définitif**. A partir du moment où le permis est illégal, l'arrêté portant transfert, délivré sur le fondement de cette autorisation, est lui-même entaché d'illégalité (CE 24 février 1992 n° 119134, Sté Cogédim Île-de-France > **134**).

L'illégalité du permis entraîne par voie de conséquence l'illégalité de la décision de transfert (CAA Nantes 12 novembre 1997 n° 94-1025, Ogec Saint-Pierre > **165**).

En cas de recours contre le permis de construire, le bénéficiaire du transfert peut intervenir volontairement à l'instance car il a intérêt au maintien du permis contesté (CAA Lyon 9 mai 2000 n°s 98-793 et 98-2054, Association de défense du site d'Annecy-le-Vieux > **176**).

#### Condition supplémentaire : obtention d'une autre autorisation préalable

- 41** La délivrance du permis de construire est, en certaines hypothèses, subordonnée à l'obtention d'une autre autorisation. On peut citer à titre d'exemple l'autorisation d'exploitation commerciale, l'autorisation d'exploitation d'installation classée, l'autorisation de défrichement, l'agrément d'implantation de locaux d'activités en Île-de-France.

Ces autorisations doivent être obtenues au préalable par le demandeur, car en leur absence, l'administration serait tenue de refuser toute demande de transfert de permis de construire.

**Deux hypothèses** doivent être distinguées :

1. Si l'autorisation préalable a été délivrée au précédent titulaire du permis :

- ou bien l'autorisation en cause est une autorisation transmissible et, dans ce cas, son transfert devra être opéré préalablement à la demande de transfert de permis de construire ; à moins que le futur bénéficiaire du transfert de permis ne préfère obtenir l'autorisation en son propre nom ;

- ou bien cette autorisation est intransmissible en raison de son caractère personnel et, dans ce cas, l'autorisation devra être obtenue personnellement par le demandeur préalablement au dépôt de la demande de transfert du permis.

2. Si l'autorisation préalable n'a pas été délivrée, elle devra être obtenue par le nouveau détenteur du permis chaque fois qu'elle est nécessaire à la mise en œuvre du permis de construire.

- 42** Lorsque le permis de construire à transférer concerne un bâtiment soumis à **autorisation d'urbanisme commercial**, le transfert dudit permis ne peut intervenir que dans la mesure où le nouveau bénéficiaire est lui-même titulaire d'une autorisation d'urbanisme commercial (TA Poitiers 31 mars 1982 n° 707-80, Fédération des associations commerciales de la Charente > **111**).

Toutefois, lorsque le permis devenu définitif a été délivré sans autorisation d'urbanisme commercial préalable, le maire ne peut pas légalement subordonner le transfert de ce permis à la condition que le bénéficiaire du transfert justifie de l'obtention de cette autorisation. Ainsi jugé, alors même que, postérieurement à la délivrance du permis, le bâtiment s'est trouvé inséré dans un ensemble commercial entrant dans le champ d'application de la législation sur l'urbanisme commercial (CAA Nantes 27 mai 1998 n° 96-1661, Préfet du Finistère > **169**). Une solution divergente a été admise s'agissant de deux transferts de permis ayant eu pour effet, à la date du second transfert de réunir deux établissements commerciaux au sein d'une même structure juridique et de conférer à ces derniers la qualification d'ensemble commercial. Dans cette hypothèse, il a été jugé que le deuxième transfert ne pouvait intervenir sans obtention préalable de l'autorisation d'urbanisme commercial (CAA Lyon 12 juin 2001 n° 96-2595, SNC Norminter Lyonnais > **180**).

### *b. Conditions tenant aux personnes en présence*

- 43** L'opération de transfert met en présence un nombre de personnes variable, suivant que le titulaire du permis de construire initial est, ou non, le propriétaire du terrain d'assiette du projet, autorisé par le permis. De même, le nombre de bénéficiaires du transfert peut varier.

#### **Pluralité des bénéficiaires du transfert**

- 44** La responsabilité du projet peut être transférée à une ou plusieurs personnes (CE 10 décembre 1965 n°s 53773 et 60304, Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Pharo-Pasteur > **99**). A ce sujet, il est habituel de distinguer les transferts conjoints des transferts partiels.

En cas de **transfert conjoint**, l'arrêté énumère les personnes qui seront pour l'avenir responsables conjointement et solidairement de la mise en œuvre du permis. Tous les nouveaux titulaires du permis sont ainsi coresponsables, tant de la bonne exécution de la construction autorisée, que des infractions qui pourraient être commises par l'un quelconque des constructeurs conjoints, ou encore du paiement des taxes et participations dont le permis de construire transféré est le fait générateur.

Au contraire, en cas de **transfert partiel** par arrêtés de transferts distincts, la responsabilité d'une partie seulement du projet initial est transférée et confiée à telle et telle personne. Les différents cotitulaires du permis initial ne sont responsables que de la partie de construction qu'ils réalisent effectivement. Cette possibilité d'un transfert partiel est admise lorsque l'autorisation initiale porte sur des constructions distinctes ; dans ce cas, rien ne s'oppose à ce que le transfert ait lieu pour chacune de ces constructions en faveur de bénéficiaires différents (CE 24 juillet 1987 n° 61164, Epx Rayrole > **124**).

#### **Qualité du demandeur du transfert**

- 45** La circulaire du 16 mars 1973 > **96** précise que la demande doit émaner du titulaire du permis de construire, mais la jurisprudence n'a nullement consacré ce principe et n'a jamais été amenée à préciser la qualité de la personne devant déposer la demande.

La pratique montre que, si la demande est souvent déposée par le titulaire du permis, elle l'est tout autant par l'acquéreur pressenti du terrain d'assiette du permis, lequel sollicite que le transfert lui soit accordé (CE 4 juin 1997 n° 131233, Ville de Montpellier > **163**).

Le demandeur doit cependant faire partie des personnes habilitées à solliciter un permis de construire conformément aux dispositions à l'article R 421-1-1 du Code de l'urbanisme > **95**. La règle a été fixée en matière de transfert d'une autorisation de lotir (CE 13 mars 1989 n° 76736, Giraud > **128**).

Il appartient aux services instructeurs de vérifier que le demandeur au transfert a bien la qualité requise. Mais, comme pour le permis de construire, la qualité propriétaire « apparent » est suffisante pour effectuer l'ensemble des démarches.

#### **Rôle des autres intervenants dans le transfert**

- 46** Lorsque le **titulaire du permis** est **propriétaire du terrain**, il convient qu'il donne son accord et que le ou les bénéficiaires du transfert fassent également connaître leur volonté de bénéficier du permis de construire.

Cela étant s'il advenait que le propriétaire, cédant son terrain, refusait de donner son accord pour le transfert du permis de construire obtenu sur cette parcelle, on peut penser que le transfert n'aurait pas lieu et que le bénéficiaire n'aurait d'autre solution que de solliciter un nouveau permis pour son propre compte.

Dans ce cas, l'obtention d'un nouveau permis a-t-elle pour effet de retirer implicitement le premier permis délivré ? A notre avis, ce principe jurisprudentiel (CE 29 octobre 1993 n° 104037, Gantier > **143**) ne trouve pas à s'appliquer lorsque le propriétaire du terrain n'est plus le même. Le premier permis ne sera pas retiré, mais seul le second pourra s'exécuter (76).

- 47** Il arrive que le **titulaire du permis** de construire ne soit **pas ou plus le propriétaire du terrain**. En effet, l'article R 421-1-1 du Code de l'urbanisme > **95** permet à un mandataire du propriétaire ou à toute personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain considéré d'obtenir la délivrance du permis de construire sur un terrain appartenant à autrui.

Il est ainsi fréquent que plusieurs protagonistes entrent en scène au moment du transfert : le propriétaire du terrain, le mandataire, le bénéficiaire d'une promesse de vente ou même le nouveau bénéficiaire de ladite promesse, suite par exemple à la caducité du premier contrat ou à la non levée de la promesse...

Des conflits peuvent naître de cette relation multipartite et se pose la question de savoir si l'accord du titulaire primitif du permis est une condition nécessaire pour que le transfert puisse avoir lieu. Longtemps la réponse à cette question a été incertaine et les décisions jurisprudentielles opposées, certaines juridictions retenant (comme la circulaire) l'accord obligatoire du titulaire initial (TA Rennes 22 janvier 1986, Mercier : Lebon T. p. 760), d'autres adoptant la position inverse lorsque celui-ci n'est plus propriétaire du terrain et qu'il ne peut plus faire état d'un titre l'habilitant à construire (CAA Paris 29 septembre 1995 n° 94-1350, Hocquard > **153** ; CAA Nantes 3 novembre 1999 n° 97-1407, Giraud > **175** confirmé par CE (na) 10 novembre 2000 n° 216633, Giraud).

Quant à l'hypothèse dans laquelle les **droits tirés de la promesse de vente** du titulaire du permis n'ont pas définitivement disparu, le Conseil d'Etat avait eu l'occasion de prononcer la suspension d'un arrêté de transfert de permis au motif que le bénéficiaire du permis avait fait connaître au maire qu'il revenait sur l'autorisation de principe contenue dans la promesse de vente aux termes de laquelle s'il n'était pas donné suite à la promesse, le permis de construire qu'elle aurait pu obtenir soit transféré au propriétaire du terrain. Ce refus d'accord du bénéficiaire primitif du permis a été jugé de nature à créer un doute sérieux quant à la légalité de l'arrêté de transfert (CE 26 février 2003 n° 249264 sect., Sté Les belles demeures du Cap-Ferrat > **191**).

- 48** Mettant semble-t-il fin à l'incertitude, le Conseil d'Etat a tranché en faveur de la nécessité de l'accord du titulaire initial du permis. Lorsque, pendant la période de validité d'un permis de construire, la responsabilité de la construction est transférée du titulaire du permis à une ou plusieurs autres personnes, l'administration ne peut transférer le permis précédemment accordé qu'avec l'accord du titulaire de l'autorisation, même si celui-ci n'est plus propriétaire du terrain à la date de la demande de transfert (CE 20 octobre 2004 n° 257690, SCI Logana > **196**)

### 3. Autres autorisations concernées par la faculté de transfert

#### a. Autorisations d'occupation du sol

- 49** Parce qu'elles sont toujours délivrées en fonction d'une stricte adéquation entre le terrain auquel elles se rattachent et la réglementation d'urbanisme applicable à ce terrain, la transmissibilité de ces autorisations ne paraît pas faire de doute. Elles ont un caractère réel certain et obéissent à un régime identique à celui du permis de construire. Elles peuvent, à l'instar du permis de bâtir, voir les possibilités et les responsabilités qu'elles engendrent transférées du titulaire initial à un autre bénéficiaire.

Ainsi en va-t-il, par exemple, pour l'autorisation de lotir qui peut être transférée (CE 10 juillet 1972 n° 83186, Longué > **100** ; CE 9 mars 1984 n°s 54858 et 54859, Giraud > **120**). De même, et bien qu'à notre connaissance aucune décision jurisprudentielle ne soit venue conforter ce propos, il semble possible d'envisager le transfert d'une déclaration de travaux.

#### b. Transfert du permis de construire précaire

- 50** Le caractère précaire d'une construction autorisée sur le fondement d'un permis de construire délivré en application des articles L 433-1 et suivants du Code de l'urbanisme (anciens articles L 423-1 s.) est attaché à la construction. Il est opposable non seulement à la personne à laquelle le permis a été accordé mais également, le cas échéant, à toute personne détentrice de droits sur cette construction. En cas de changement de propriété, ce caractère précaire n'est pas subordonné au transfert préalable du permis de construire (CE 6 mars 2006 n° 283987, Ville de Lyon).

### c. Transfert du permis de construire valant division

- 51** Les dispositions de l'article R 421-7-1 du Code de l'urbanisme > **95** prévoient la possibilité pour une personne physique ou une personne morale d'obtenir par la même autorisation la faculté de construire et de diviser le terrain destiné à recevoir la construction.

Ce permis, communément appelé permis valant division, autorise en effet la division du sol au fur et à mesure de la cession des constructions édifiées par le titulaire du permis. Cette division s'opère selon un parcellaire établi dans la demande de permis ou à la carte comme en matière de lotissement.

- 52** Dès lors que le titulaire d'un permis de construire valant division ne souhaite pas continuer la réalisation de son programme **deux situations** peuvent être distinguées :

- ou bien il se tourne vers différents acquéreurs qui reprendront pour leur compte l'édification des constructions, en se rendant acquéreurs de lots non bâtis, et la délivrance d'une autorisation de lotir s'impose alors (91).

- ou bien le titulaire dudit permis décide de céder tout ou partie de son permis à un autre constructeur. Il s'agit alors d'opérer un transfert. La légalité d'une telle procédure varie selon que le transfert est total ou partiel.

#### Cas du transfert total

- 53** Le transfert total d'un permis de construire valant division, ne semble pas poser de problème et paraît pouvoir intervenir comme dans l'hypothèse d'un permis de construire classique.

L'article R 421-7-1 du Code de l'urbanisme n'impose pas que le constructeur soit le même du début de l'opération jusqu'à la fin de cette opération, mais impose, en revanche, que la responsabilité du programme soit confiée à une seule personne à la fois.

Lorsque l'opération de construction-division envisagée nécessite la délivrance d'un permis « R 421-7-1 » et non un simple permis de construire, la reconnaissance de l'illégalité dudit permis entraîne l'illégalité du transfert. (CAA Lyon 12 novembre 1996 n° 94-810, Tordo > **159**).

#### Cas du transfert partiel

- 54** Le cas d'un transfert partiel du permis de construire valant division paraît difficilement pouvoir être envisagé.

Seule la vente divisée de parties du terrain pourrait être envisagée dans le cadre d'un transfert partiel. Mais alors l'assiette foncière du projet s'en trouvera modifiée et seule l'obtention d'un permis de construire modificatif d'assiette rendra possible l'obtention du transfert (CAA Lyon 21 juin 1994 n° 93-1423, Sté Anciens Constructeurs : JCP N 1995 p. 329, note B. Stemmer).

Concrètement, cela passerait inévitablement par la refonte de la structure du projet et notamment du parcellaire.

Cette solution semble donc particulièrement complexe, d'autant qu'au-delà de deux divisions l'obtention d'une autorisation de lotir sera obligatoire.

## B. Contentieux du transfert du permis de construire

- 55** La recevabilité des recours contre les arrêtés de transfert est largement admise, et ce, s'agissant tant du recours pour excès de pouvoir que du recours de plein contentieux. L'arrêté portant transfert de permis de construire est une décision administrative susceptible de faire grief que peut être déférée au juge administratif par toute personne ayant intérêt à son annulation (CE 3 janvier 1975 n° 93325, SCI Foncière Cannes-Bénéfiat > **101**).

### 1. Contentieux de l'annulation

#### Recours administratifs préalables

- 56** A l'instar des autres actes administratifs susceptibles de recours contentieux, l'arrêté de transfert de permis peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique.

### Délai de recours contentieux

**57** Sera frappé d'irrecevabilité, tout recours pour excès de pouvoir introduit par un tiers contre l'arrêté portant transfert de permis postérieurement à l'écoulement d'un délai de deux mois à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du transfert du permis de construire ;

- le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage en mairie d'une copie du transfert (CE 10 juillet 1996 n° 124667, Sfez > **157**).

Il en sera de même pour un recours introduit postérieurement à l'écoulement d'un délai de deux mois à compter de la notification de l'acte de transfert pour le recours introduit par le bénéficiaire (hypothèse d'un arrêté portant refus de transfert par exemple).

Rien ne semble s'opposer à ce que les recours hiérarchiques ou gracieux, formés dans les délais du recours contentieux, interrompent lesdits délais, ainsi que cela est la règle pour les autres actes faisant grief.

### Notification du recours

**58** Les personnes qui intentent une action devant la juridiction administrative contre une décision prise en matière d'urbanisme ou un document d'urbanisme, doivent avertir de ce recours, l'auteur de la décision ou du document attaqué ; et le cas échéant, son bénéficiaire, dans le délai de quinze jours, en lui notifiant une copie du texte intégral du recours (C. urb. art. R 600-1 > **95**).

La décision par laquelle l'autorité administrative autorise le transfert d'un permis de construire, constitue une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol au sens des dispositions de l'article R 600-1 du Code de l'urbanisme (anciennement L 600-3). Un recours contre une telle décision doit être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du transfert, mais non au titulaire initial du permis de construire (Avis CE 3 novembre 1997 n° 189228, Préfet des Alpes-Maritimes c/ Cne de Roquebrune-Cap-Martin : JO 12-12 p. 17971 ; CAA Nantes 7 février 2001 n° 00-1467, Levenne > **177**).

### Qualité pour agir

**59** Comme pour les autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol, la qualité de **voisin** confère intérêt à agir contre un arrêté portant transfert d'une autorisation de construire sur le terrain dont on est voisin (CE 3 juin 1994 n° 127671, Julienne > **149**).

En revanche, le statut de **bénéficiaire** d'un transfert n'octroie pas, de ce seul fait, un intérêt à agir contre ce transfert. Une personne physique ou morale n'est pas recevable à attaquer la décision lui octroyant le transfert d'une autorisation ; une telle décision ne peut pas lui causer grief, elle ne peut léser aucun de ses intérêts (CAA Nantes 23 septembre 1993 n° 93-487, Sté Le Pentagone > **142**).

### Moyens inopérants

**60** Contre l'acte de transfert sont inopérants :

- le moyen tiré de la mauvaise exécution du permis initial (TA Montpellier 6 décembre 1990 n°s 90-2727 et 90-2728, Rocchietti c/ Préfet du Gard > **132**) ;

- le moyen tiré de la violation du document d'urbanisme par le permis initial (CAA Nantes 29 juin 2001 n° 99-82, Epx Chauvel > **182**) ;

- le moyen tiré du défaut de qualité du bénéficiaire initial pour solliciter un permis de construire (CE 26 septembre 1994 n°s 128074 et 130080, Epx Steiger > **151**) ;

- le moyen tiré du défaut d'autorisation de la copropriété sur le permis initial (CAA Nantes 3 novembre 1999 n° 97-1407, Giraud > **175**).

**En revanche**, tant que le permis de construire initial n'est pas devenu définitif, rien ne s'oppose à ce que la juridiction administrative annule le transfert en tant qu'il est entaché d'illégalité au motif que le permis initial est lui-même illégal (40).

## 2. Contentieux de pleine juridiction

- 61** Le juge administratif reconnaît que l'Etat est susceptible d'engager sa responsabilité en cas de **transfert illégal** (CE 21 septembre 1990 n° 87547, Pages > **130**) ou de **refus illégal** de transfert (CE 8 novembre 1989 n° 73407, Degouy > **129**).

Le **retard dans le délivrance** de l'arrêté de transfert peut également entraîner la mise en jeu de la responsabilité de l'administration. Mais doit être fait la démonstration du lien de causalité entre le préjudice invoqué et le retard (CE 30 décembre 2002 n° 178009, Beaume > **190**).

La responsabilité de l'administration peut être atténuée du fait des fautes commises par le demandeur du transfert. Le fait de solliciter le transfert d'un permis périmé peut constituer une **faute de la victime** venant atténuer la responsabilité de l'Etat pour un quart.

## 3. Procédure d'urgence

- 62** Jugé dans le cadre de l'ancienne procédure de sursis à exécution que l'arrêté de transfert peut faire l'objet d'une telle décision. Les dispositions de l'article L 521-1 du Code de justice administrative > **94** relatives au **référé-suspension** sont de la même façon susceptibles d'être mises en œuvre à l'appui d'un recours en annulation dirigé contre l'arrêté de transfert dès lors qu'il peut être fait la démonstration de l'urgence et d'un moyen propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision de transfert.

Le recours au **référé-liberté**, qui suppose qu'une liberté fondamentale ait subi une atteinte grave et manifestement illégale (C. just. adm. art. L 521-2 > **94**), semble également pouvoir être envisagé en la matière (CE 15 avril 2003 n° 256023, Le Garff > **192**). Il a toutefois été jugé qu'un permis de construire n'est pas susceptible de porter en lui-même une atteinte au droit de propriété puisque délivré sous réserve du droit des tiers (CE 11 octobre 2001 n° 238869 réf., Cne de Saint-Bauzille-de-Putois).

## C. Effets du transfert du permis de construire

### 1. Aspects civils

#### Promesse de vente sous condition suspensive d'obtention de transfert

- 63** Lorsque la vente d'un terrain nu, en tant que support d'un droit de construire, s'accompagne de la cession du permis de construire, il est fréquent que soit prévue une condition suspensive d'obtention du transfert dudit permis.

La question de savoir à qui incombe l'**exécution de la condition** suspensive et des démarches en vue d'obtenir l'acte de transfert entre l'acquéreur le vendeur n'est pas tranchée.

Le choix du responsable de l'accomplissement de la condition suspensive reste libre et en l'absence de précisions, ou en cas de difficultés, le juge tentera de déterminer la commune intention des parties pour déceler le responsable de l'exécution de cette condition (CA Dijon 12 janvier 1994 n° 92-2716, 1<sup>e</sup> ch. 1<sup>e</sup> sect., Buisson c/ Sté MBP > **147**).

#### Nature de l'obligation d'obtention du transfert du permis de construire

- 64** L'obtention du transfert doit-elle être considérée comme une obligation de moyen ou comme une obligation de résultat ?

Saisie de la question dans une espèce où l'obligation était à la charge du vendeur, la Cour de cassation a estimé qu'il s'agissait d'une obligation de moyen au motif que le transfert du permis de construire au bénéfice de l'acquéreur dépendait de l'autorité administrative ; elle a débouté l'acquéreur de sa demande en dommages-intérêts celui-ci n'ayant pas rapporté la preuve d'une **faute** du vendeur (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 28 avril 1993 n° 90-18.820, Esser c/ Immoser > **138**).

La personne chargée d'obtenir le transfert du permis de construire, doit seulement apporter la **preuve** qu'elle a agi en « bon père de famille », autrement dit qu'elle a accompli toutes les démarches nécessaires, dans les délais nécessaires, pour obtenir ce transfert. Dès lors qu'elle n'a commis aucune faute, sa responsabilité ne peut pas être mise en jeu.

### Exécution du permis transféré

- 65** En cas de **transfert conjoint** du permis de construire, les cotitulaires sont conjointement et solidairement responsables de la mise en œuvre du permis (44).

En cas de **transfert partiel** du permis et de mise en œuvre par le vendeur d'une partie dudit permis (44), il n'est pas rare que des infractions soient commises par ce dernier, rendant par là même impossible la poursuite de la construction, faute d'obtenir un permis de régularisation ou un permis modificatif. En pareille hypothèse, l'acquéreur du permis transféré pourra opter pour la mise en jeu de la responsabilité délictuelle de son vendeur, lequel par sa faute, l'a privé d'une possibilité de construire, ou lui a imposé un retard d'exécution, ou encore l'a contraint à continuer différemment ce qui avait été prévu.

## 2. Aspects pénaux

- 66** La délivrance, de même que l'absence de délivrance des transferts peuvent être à l'origine d'infractions sanctionnées par le juge pénal.

### Escroquerie et fausse qualité de mandataire

- 67** La responsabilité de chacun des cotitulaires d'un permis de construire se limite à la fraction des constructions réalisées ou à réaliser par chacun des cotitulaires.

Lorsque l'un des cotitulaires vend ses droits à construire, l'acquéreur, de par l'acquisition du permis de construire, est subrogé dans tous les droits et obligations de son vendeur (CA Aix-en-Provence 15 octobre 1992 n° 899/1992, 16° ch., Coriat > **136**). Le cotitulaire conjoint d'un permis de construire ne se rend donc pas coupable de délit de fausse qualité de mandataire, ni d'usurpation de signature d'un autre cotitulaire, en signant une demande de transfert du permis lorsqu'il décide de vendre sa parcelle avec le bénéfice du permis.

### Construction sans transfert

- 68** Parmi l'ensemble des infractions auxquelles donne lieu le droit de l'urbanisme, l'une des plus fréquentes concerne les opérations effectuées sans que l'autorisation nécessaire ait été obtenue.

Le fait de **commencer les travaux** alors que le transfert du permis n'a pas été obtenu constitue-t-il également un cas de construction sans permis, répréhensible et punissable de peines d'amendes et de mesures de restitution ?

Après avoir répondu par l'affirmative dans une espèce où l'administration avait refusé de délivrer l'arrêté de transfert sollicité, en raison d'une modification de l'assiette foncière du projet, et où il apparaît que l'acquéreur était insusceptible d'obtenir ce transfert (Cass. crim. 19 janvier 1988 n° 87-84.380, Jacquot > **126**), la Cour de cassation a jugé que le fait pour un constructeur de réaliser une construction en l'absence de transfert du permis de construire n'équivalait pas une construction sans permis (Cass. crim. 29 juin 1999 n° 98-83.839, Barthe > **173**), le défaut de transfert n'étant pas prévu par les dispositions de l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme (> **95**).

De même, le fait de **poursuivre l'exécution de travaux**, après transfert de la totalité d'un permis à un tiers ayant acquis une partie du terrain d'assiette, sur une partie de terrain dont l'ancien pétitionnaire est resté propriétaire, n'est pas constitutif d'une infraction pénale, dans la mesure où les travaux sont exécutés conformément à l'autorisation (Cass. crim. 23 octobre 2001 n° 01-80.308, Association de sauvegarde du hameau de Crécy-la-Chapelle > **183**).

## 3. Aspects fiscaux

- 69** En cas de transfert du permis de construire, la question se pose de savoir qui, du titulaire initial ou du bénéficiaire du transfert, est redevable de la taxe locale d'équipement et des taxes assimilées. Par ailleurs, pour le recouvrement de ces taxes, une solidarité légale de paiement est instituée entre les titulaires successifs du permis de construire.

## Redevable des taxes d'urbanisme

- 70** La taxe locale d'équipement (TLE) est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire (CGI art. 1723 quater, I > **92**). Lorsque l'autorité administrative autorise le transfert d'un permis de construire qui a rendu exigible la TLE, elle doit en informer sans délai le préfet (en fait le trésorier-payeur général) pour émission d'un nouveau titre (CGI ann. III art. 406 ter > **93**). Faisant application de ces textes, le Conseil d'Etat a jugé qu'en cas de transfert du permis de construire à une personne autre que le titulaire initial, celle-ci devient le **bénéficiaire**, au nom duquel les titres de perception doivent être émis, de l'**autorisation de construire** (CE 15 juillet 2004 n° 215998, min. c/ SNC Norminter : RJF 11/04 n° 1097 > **195**).

Cette jurisprudence nous semble transposable à la taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement ainsi qu'à la taxe départementale des espaces naturels sensibles qui sont assises et recouvrées selon les mêmes règles que la TLE (CGI art. 1599 B ; C. urb. art. L 142-2). On notera que le Conseil d'Etat a adopté une solution analogue pour le versement pour dépassement du plafond légal de densité (CE 10 décembre 2004 n° 249009, SCI Résidence du Hameau : RJF 2/05 n° 137 > **197**).

La **portée réelle** de cette **jurisprudence** est toutefois contestée par certains auteurs qui considèrent que ces décisions, rendues dans des circonstances particulières, ne sauraient, en principe, avoir pour effet de transférer la qualité de redevable légal de la TLE du titulaire initial du permis de construire aux bénéficiaires successifs de ce permis.

## Solidarité de paiement des taxes d'urbanisme

- 71** Les **titulaires successifs de l'autorisation de construire** et leurs **ayants cause** autres que les personnes qui ont acquis des droits sur l'immeuble à construire en vertu d'un contrat de vente d'immeubles à construire sont tenus solidairement au paiement de la taxe locale d'équipement (CGI art. 1929, 4 > **92**) et des taxes assimilées. Une solidarité de même nature est instituée pour le versement pour dépassement du plafond légal de densité notamment (CGI art. 1723 decies > **92**). En cas de transfert du permis de construire, le bénéficiaire initial du permis reste tenu par la solidarité instituée par ces textes (CE 10 décembre 2004 n° 249009, SCI Résidence du Hameau : RJF 2/05 n° 137 > **197**, arrêt pris pour le versement pour dépassement du PLD mais transposable à la TLE et aux taxes assimilées).

Dans l'hypothèse (soutenue par certains auteurs (70)), où le bénéficiaire initial du permis de construire demeurerait le redevable légal de la taxe malgré le transfert du permis de construire, la solidarité de paiement instituée par les textes précités ne l'obligerait pas davantage.

---

# IV. PLURALITÉ DE PERMIS DE CONSTRUIRE SUR UN MÊME TERRAIN

## A. Situation

- 72** Plusieurs permis de construire – épuisant chacun, par hypothèse, les possibilités du terrain – accordés dans le même temps sur un même terrain, ne représentent pas une situation surprenante. Les origines de cette situation peuvent être diverses :

- le titulaire d'un permis de construire en cours de validité peut, sans avoir construit, vendre son terrain à un acquéreur qui demande à son tour un permis de construire, sans rapport avec celui qui existe ;
- le titulaire d'un permis de construire en cours de validité peut, ayant changé d'idée, demander un autre permis, différent du premier.

Cette situation ne devrait engendrer ni questions ni difficultés. Il est bien certain que le titulaire de deux permis sur un même terrain, chacun de ces permis épuisant la densité constructible du terrain, ne mettra en œuvre que l'un ou l'autre de ces permis de construire, et non les deux. Celui qui ne sera pas mis en œuvre disparaîtra par péremption.

De même, celui qui, titulaire d'un permis en cours de validité, vend son terrain à une personne qui demande en ce qui la concerne un autre permis de construire, ne crée pas de difficulté. Le vendeur ne construira pas, bien entendu, et seul le permis de l'acheteur pourra être mis en œuvre par celui-ci.

- 73** Aucun texte n'envisage cette situation, pour la simple raison qu'elle n'engendre, encore une fois, aucune difficulté. Le droit fiscal lui-même n'en est pas affecté : la taxe locale d'équipement n'est pas exigible sur un projet de construction abandonné, et il en est de même des différentes participations d'urbanisme.

## B. Distinction jurisprudentielle

- 74** A l'origine, la jurisprudence n'a pas vu de difficulté dans la situation évoquée : rien ne s'oppose à la coexistence de deux permis de construire sur un même terrain. Aujourd'hui il semble qu'une distinction doit être faite selon que les permis successifs sont ou non accordés à la même personne.

### Permis successifs au même bénéficiaire

- 75** Le Conseil d'Etat considère qu'en délivrant un nouveau permis sur le même terrain à la société requérante, l'autorité administrative a implicitement, mais nécessairement, rapporté le permis de construire initial (CE 3 février 1982 n° 23224, SCI Résidence de Saint-Mandé > **110**).

Cette jurisprudence, plusieurs fois confirmée dans l'hypothèse d'un même terrain et d'un même bénéficiaire des autorisations successives, n'a pas emporté l'adhésion de la doctrine, bien au contraire. De nombreux auteurs ont exprimé le même avis, selon lequel il peut parfaitement exister deux permis « concurrents » sur un même terrain, le bénéficiaire conservant le choix de mettre en œuvre l'un ou l'autre.

Pourtant, le Conseil d'Etat a maintenu sa jurisprudence. Il a de nouveau jugé qu'en cas de délivrance d'un permis de construire pour une construction à usage d'habitation, puis d'un nouveau permis pour une construction à usage d'habitation et de bureaux, le second avait implicitement, mais nécessairement, rapporté le premier et que ce retrait est définitif s'il n'est pas contesté par le pétitionnaire (CE 31 mars 1999 n° 156630, Vicqueneau > **172** ; CE 14 janvier 2005 n° 255730, Ville de Paris). Dans ces espèces le débat était de procédure. Ainsi dans l'arrêt Vicqueneau, le premier permis ayant été attaqué devant le tribunal administratif, le second permis, délivré au cours de l'instance, était à son tour attaqué, et annulé par le tribunal : le recours contre le premier permis était, en raison du retrait opéré par le second, devenu sans objet, et il n'y avait plus lieu de statuer sur ce recours. Mais, la solution est bien confirmée en elle-même et la différence de nature des constructions autorisées n'y ajoute rien : la solution aurait été la même si les deux permis avaient autorisé des constructions au seul usage d'habitation.

Le Conseil d'Etat est revenu sur la jurisprudence Vicqueneau en refusant de prononcer le non-lieu lorsque la délivrance du second permis fait suite à l'annulation du permis initial par le tribunal administratif : cette délivrance ne modifie en rien l'état du droit résultant du jugement d'annulation (CE 29 juin 2005 n°s 262328 et 262507, Sté Semmaris et min. équipement > **198**). Même si le Conseil d'Etat ne se prononce pas sur la question, on pourrait déduire de cette jurisprudence que le pétitionnaire est susceptible de se retrouver titulaire de deux permis sur le même terrain si le premier est en définitive validé par le juge. Toutefois, cet éventuel revirement reste à confirmer. En effet, dans le contentieux du retrait du permis, la Haute juridiction considère que la délivrance d'un permis de construire modificatif, qualifié de nouveau permis par l'administration ou le juge administratif, rapporte implicitement mais nécessairement le permis de construire précédemment délivré même si elle intervient postérieurement au délai de 4 mois suivant sa signature (Avis CE 6 juillet 2005 n° 277276, Corcia et association des riverains des Hespérides et du Mourre-rouge « A la pointe » > **199**).

### Permis successifs à un bénéficiaire différent

- 76** La jurisprudence est différente lorsque les permis successifs accordés sur le même terrain ne sont pas délivrés au même bénéficiaire. Après un premier permis accordé et attaqué en nullité, un second permis est délivré sur le même terrain à une autre personne. Dans cette hypothèse, le Conseil d'Etat estime que le juge peut statuer sur le recours contre le premier permis, que n'a pas retiré le second (CE 16 janvier 2002 n° 221745, Portelli > **185**). On observera que si le recours contre le premier permis n'aboutit pas à son annulation, il se rencontre deux titulaires de permis de construire susceptibles tous deux d'être mis en œuvre.

Un jugement adopte la même position : passé le délai de retrait du premier permis, le second, délivré à un autre bénéficiaire, ne peut pas valoir retrait du premier permis (TA Paris 21 novembre 2002 : RDI 2003 p. 200).

## C. Critique de la distinction

### 77 La distinction jurisprudentielle conduit à des **conclusions paradoxales**.

En effet, si une même personne obtient deux permis concurrents sur un même terrain, aucun conflit ni aucune difficulté n'apparaissent possibles. L'intéressé aura le choix de celui des deux permis qu'il entendra mettre à exécution, et s'interdira évidemment par ce choix de mettre à exécution l'autre permis. C'est cependant dans cette hypothèse que le Conseil d'Etat fait savoir que le second permis entraîne « nécessairement » le retrait du premier.

Au contraire, si les deux permis sont délivrés à deux personnes différentes, le conflit risque cette fois d'être réel, et c'est cependant dans cette hypothèse que le Conseil d'Etat estime que les deux permis subsistent.

Même si des raisons de procédure paraissent gouverner, ou du moins expliquer, les solutions de la jurisprudence, ces solutions n'en sont pas moins d'une logique discutable.

### 78 Il faut également revenir sur cette **étrange solution du « retrait implicite, mais nécessaire »** du premier permis, dans le cas du même bénéficiaire qui en obtient un second.

Pour B. Lamorlette, le retrait « implicite mais nécessaire » est une vue de l'esprit lorsque les deux projets sont différents, ou en tout cas constitue une traduction difficilement acceptable et crédible de la volonté de l'opérateur de renoncer au bénéfice du premier permis du fait de la délivrance d'une seconde autorisation. Le permis de construire, ajoute cet auteur, est une permission de faire et non une obligation de faire, et la délivrance d'une autorisation n'apparaît pas exclusive d'une seconde autorisation délivrée à la même personne et par la même autorité. Tout au plus faut-il opérer un choix entre les deux autorisations.

### 79 Il convient enfin de relever que dans l'hypothèse où le **premier permis n'épuise pas la surface hors œuvre nette** applicable au terrain, il va de soi que le second permis demandé par le propriétaire ne peut être accordé que dans la limite de la surface hors œuvre nette résiduelle. Si la demande est déposée par une autre personne que le propriétaire, cela suppose que le terrain ait été découpé et que le demandeur soit habilité à déposer une demande de permis en application des dispositions de l'article R 421-1-1 du Code de l'urbanisme.

---

## V. PERMIS DE CONSTRUIRE EMPORTANT DIVISION PARCELLAIRE

### A. Définition et mécanisme

#### Principes

### 80 Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par les documents énumérés à l'article R 315-5, a du Code de l'urbanisme > 95 et, le cas échéant, à l'article R 315-6 du même Code > 95.

Dans ce cas, et lorsqu'un COS est applicable au terrain, la demande peut être accompagnée d'un plan de division du terrain précisant, le cas échéant, le terrain d'assiette de la demande d'autorisation et répartissant entre chacun des terrains issus de la division la surface hors œuvre nette (C. urb. art. R 421-7-1 > 95).

#### Objectifs de la mesure

### 81 Il s'agit de permettre, à certaines conditions précises, à un constructeur de diviser le terrain d'assiette de ses constructions avant que celles-ci ne soient achevées et donc d'opérer en même temps division et construction.

Si la division a lieu après achèvement des constructions, elle n'est plus faite « en vue de l'implantation de bâtiments », et elle est donc libre (Note technique du 3 août 1978 n° 4.1.1 : BO équipement 78-42 bis).

Avant 1961, deux autorisations d'urbanisme étaient cumulativement nécessaires :

- une autorisation de lotissement pour diviser un terrain par lots, « par ventes ou locations, en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux » ;
- un permis de construire pour construire sur ce même terrain.

Le « permis-article 15 » (devenu par la suite « permis-article 25 » en 1970) a été codifié sous l'article R 421-37 avant de devenir l'article R 421-7-1 > **95**.

### Autonomie du permis de division

- 82** Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1978, il n'y a plus de lien entre le permis de construire portant sur des groupes de bâtiments et l'arrêté de lotissement, comme cela était le cas précédemment ; il en est ainsi bien qu'à l'issue de l'opération, les propriétaires de lots (bâties dans le premier cas, à bâtir dans le second) soient finalement dans la même situation de propriétaires divisés dans un ensemble organisé.

Les conséquences de cet état de droit sont les suivantes (Note technique du 3 août 1978 n° 4.2. : BO équipement 78-42 bis) :

- le « certificat de viabilité » de l'article R 315-36 du Code de l'urbanisme > **95** n'est plus exigé pour pouvoir vendre les lots issus de la division (il ne peut s'agir que de lots bâtis puisque le diviseur est ici un constructeur et non un lotisseur) ;
- l'évolution de l'ensemble immobilier mis en place par le constructeur ne relève plus des dispositions des articles L 315-3 et L 315-4 du Code de l'urbanisme > **95** ; la modification du cahier des charges ne peut intervenir qu'à l'unanimité, sauf stipulation particulière (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12 mai 2004 n° 552 F-PB : Defrénois 22/04 art. 38059 n° 7 p. 1563) ;
- les dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'urbanisme > **95** sur la caducité des règles d'urbanisme d'un lotissement ne visent plus les ensembles immobiliers édifiés dans le cadre d'un permis de construire de division parcellaire qui ne tient plus lieu d'autorisation de lotissement.

Par exception, dans le cas d'ensembles mis en place sur « permis valant division » antérieurs à la réforme de 1977, la caducité des règles d'urbanisme voulue par cet article L 315-2-1 trouve à s'appliquer (Lettre-circulaire du 25 juillet 1986 relative aux simplifications administratives apportées en matière d'autorisation et de déclaration de construire ainsi que de lotissement), de même que s'appliquera l'article L 315-3 et l'obligation d'obtention du certificat de viabilité avant la vente des lots. C'est aller jusqu'au bout de l'assimilation à un lotissement, dont on rappelle qu'elle reste la règle pour ces réalisations antérieures à la réforme.

### Nécessité de plusieurs constructions

- 83** La définition donnée ci-dessus suppose nécessairement que le constructeur édifie plusieurs constructions. Bien que certains auteurs aient cru pouvoir contester cette évidence, elle relève de la simple logique, autant que de la lettre du texte. Un arrêt a d'ailleurs été rendu en ce sens (CE 30 avril 1982 n° 23103, Sarlat : JCP G 1983 II n° 20030 obs. B. Stemmer).

### Constructeur unique

- 84** Il doit s'agir de la construction de plusieurs immeubles sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale (C. urb. art. R 421-7-1 > **95**).

Cette précision sur le constructeur unique est le critère fondamental du « permis valant division ». Le but de l'institution est de permettre à un constructeur de diviser le terrain d'assiette de ses constructions avant l'achèvement de celles-ci (notamment s'il vend ces constructions en l'état futur d'achèvement ou à terme). Il ne s'agit pas de permettre de vendre (en propriété ou en jouissance) des lots issus du terrain d'assiette du permis à des acquéreurs différents qui construiraient eux-mêmes. Si tous les bâtiments ne sont pas construits par le titulaire du permis de construire, le morcellement du terrain en vue de la construction constitue une infraction à la réglementation des lotissements, puisque non autorisé par une autorisation de lotir. Le permis « R 421-7-1 » est un permis de construire et non de lotir, il n'autorise la division du terrain que par l'auteur unique des constructions multiples.

La jurisprudence est parfaitement constante à cet endroit (CE 4 mai 1983 n° 33620, Chapel > **119** ; CE 8 février 1999 n° 171946, Cne de La Clusaz > **171**).

- 85** Le Conseil d'Etat a précisé que la **notion de « groupe d'habitations »**, souvent rencontrée dans les documents d'urbanisme (par exemple : « sont interdits dans telle zone les lotissements et groupes d'habitations »), doit s'entendre de la construction, par une seule personne physique ou morale, d'un ensemble de bâtiments, et non comme plusieurs constructions individuelles édifiées sur plusieurs terrains (donc après morcellement) par des personnes distinctes (CE 16 mars 1977 n° 3893, Epx Marchesseau > **103**).

La notion de « groupe d'habitations », ainsi définie, rejoint donc le champ d'application de l'article R 421-7-1 du Code de l'urbanisme.

### Cas de la division en deux lots

- 86** Contrairement au régime antérieur à 1978, la division d'un terrain en deux lots en vue de la construction n'est plus soumise à autorisation (C. urb. art. R 315-1 > **95**). L'actuel article R 315-54 du Code de l'urbanisme > **95** exige seulement la production préalable d'un plan de division en mairie. Mais avant comme après l'introduction de cette formalité au lieu et place de l'ancien certificat d'urbanisme « R 315-54 » (par la loi SRU du 13 décembre 2000), la division en deux lots est libre, et ne peut jamais constituer un lotissement par elle-même.

S'il existe un article R 421-7-1 et si ce permis de construire « avec division parcellaire » constitue une autorisation particulière de diviser donnée au constructeur de plusieurs bâtiments, c'est qu'à défaut, divisant avant construction, ce constructeur serait un lotisseur non autorisé à lotir.

Dans le cas de deux lots seulement, la question du lotissement ne peut pas se poser. Il est donc surprenant – selon nous anormal – qu'un arrêt ait pu estimer que le permis de construire de deux villas sur un terrain, avec division en jouissance de ce terrain dès avant la construction, devait être un permis de l'article R 421-7-1 (CAA Lyon 12 novembre 1996 n° 94-810, Tordo > **159**) : cette division en jouissance (ou en propriété d'ailleurs) est libre et ne requiert aucune autorisation particulière. On relèvera par ailleurs que, dans une telle hypothèse, les documents exigés lors de la demande de permis, et tirés des articles R 315-5 et R 315-6 du Code de l'urbanisme > **95**, constituent des apports insolites que rien ne peut justifier, nous semble-t-il.

### Intention de diviser

- 87** La division d'un terrain sur lequel les immeubles ont d'abord été bâtis est libre ne relève pas de la notion de lotissement qui ne s'entend que de la division avant construction. Elle ne relève pas non plus du permis valant division parcellaire puisque les constructions sont achevées lorsque la division intervient.

La jurisprudence récente tend très clairement à faire valoir que ce n'est pas tant la division qui est soumise à autorisation, mais « l'intention de diviser » (CE 8 février 1999 n° 171946, Cne de La Clusaz > **171**). Il semble résulter de cet arrêt que l'article R 421-7-1 du Code de l'urbanisme s'applique aussi aux projets de constructions multiples « laissant supposer » une division future, même si le pétitionnaire ne l'indique pas explicitement. On relèvera qu'un arrêt récent fait échapper aux dispositions de l'article R 421-7-1, la construction sur un même terrain par une seule personne de plusieurs villas destinées à la location et pour lesquelles aucune division du sol n'est envisagée par le pétitionnaire, ni en propriété, ni en jouissance (CAA Versailles 8 juin 2006 n° 04-3538, Maia Dos Santos > **200**).

On peut penser ce qu'on veut de cette façon de concevoir « le droit applicable au moment où le permis est délivré », mais toujours est-il qu'une réponse ministérielle récente nous annonce une nouvelle réflexion sur le permis R 421-7-1 et surtout nous dit que ce texte s'applique aux projets qui, comportant l'édification de plusieurs constructions distinctes, laissent supposer une division future, « même si cette division intervient après achèvement du chantier » (Rép. Richert : Sén. 19 décembre 2002 p. 3156 n° 2067 > **98**). Ce dernier membre de phrase démontre que l'on a complètement perdu de vue, et la définition du lotissement, et la justification de l'autorisation de diviser un sol destiné à être bâti. Et le ministre d'ajouter qu'il n'en est autrement que si le constructeur précise dans sa demande, clairement, qu'il n'a pas l'intention de diviser...

## B. Délivrance de l'autorisation de construire

### Procédure

- 88** La procédure à suivre est celle de l'**instruction** d'un permis de construire, mais, s'agissant de morceler un terrain, il est emprunté assez largement à la procédure des demandes d'autorisation des lotissements. C'est ainsi qu'à la **demande** de permis doit être jointe la note de présentation du projet de lotissement prévue à l'article R 315-5, a du Code de l'urbanisme > **95**. De même, dans le cas où des équipements communs sont prévus et s'il y a plus de 5 lots, il convient en principe de constituer une association syndicale de propriétaires et d'insérer dans le dossier les statuts de celle-ci ainsi que les engagements qui s'y rapportent (application de l'article R 315-6 auquel fait référence l'article R 421-7-1) > **95**.

### Présentation d'un plan de division

- 89** Il n'est pas obligatoire en principe de présenter un plan de division à l'appui de la demande de permis de construire.  
Cependant, l'administration a précisé qu'il est possible d'imposer au constructeur, dans l'arrêté de permis de construire, « les modalités selon lesquelles devra être effectuée la division du terrain ». Mais, contrairement aux lotissements – où les **modalités de la division** sont toujours fixées par l'arrêté d'autorisation –, ce n'est là qu'une faculté pour l'administration, qui devra en user « avec discernement » (Note technique du 3 août 1978 n° 4.1.2-B : BO équipement 78-42 bis). Les règles que l'administration s'autorise ainsi à n'imposer qu'avec discernement concernent notamment les surfaces minimales des parcelles, les règles d'emprise au sol, etc.
- 90** Lorsqu'un COS est applicable au terrain, la demande peut être accompagnée d'un plan de division précisant, le cas échéant, le terrain d'assiette de la demande, et répartissant la surface hors œuvre nette à construire sur chacun des terrains issus de la division. La surface hors œuvre nette, appréciée par rapport à la surface du terrain d'assiette, peut donc être répartie librement entre l'ensemble des parcelles sans considération de leurs surfaces respectives (CAA Paris 21 mars 1994 : Gaz. Pal. 28-29/7/1995 pan. adm. p. 89).

## C. Cas où le constructeur renonce à construire

- 91** Il peut arriver qu'un constructeur, muni d'un permis de construire de l'article R 421-7-1 du Code de l'urbanisme, renonce à construire lui-même tout ou partie des terrains issus de la division opérée.  
Dans ce cas, pour pouvoir **vendre des lots nus**, il lui faut obtenir un arrêté de lotissement, qui, selon la note technique du 3 août 1978 (BO équipement 78-42 bis), « devrait pouvoir être délivré rapidement ». La solution est dans la logique des institutions : le permis de construire de l'article R 421-7-1 n'est pas un permis de lotir, mais seulement un permis de diviser accordé à un constructeur.  
Le titulaire du permis peut aussi envisager de **transférer en totalité son autorisation** à un tiers (53).

# Textes

## 92 Code général des impôts

**Art. 1585 G** La taxe est liquidée au tarif en vigueur à la date, selon le cas, soit de la délivrance du permis de construire ou du permis modificatif, soit de l'autorisation tacite de construire, soit du procès-verbal constatant les infractions.

Lorsque le produit de la liquidation de la taxe n'atteint pas la somme de 12 €, elle n'est pas mise en recouvrement.

**Art. 1723 quater I** I. La taxe locale d'équipement visée à l'article 1585 A est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire.

Elle doit être versée au comptable du Trésor de la situation des biens en deux fractions égales ou en un versement unique lorsque le montant n'excède pas 305 €.

Le premier versement ou le versement unique est exigible à l'expiration d'un délai de dix-huit mois à compter de la date de délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée. Le second versement est exigible à l'expiration d'un délai de trente-six mois à compter de la même date.

Toutefois, la taxe due pour la construction, par tranches, de logements destinés à l'habitation principale, dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat, doit être versée au comptable du Trésor en trois versements échelonnés de dix-huit mois en dix-huit mois à compter de la date de délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée.

Les deux premiers versements sont calculés en fonction de la surface hors œuvre nette autorisée par le permis de construire au titre de la première tranche, le dernier versement en fonction de celle autorisée au titre de la seconde tranche.

En cas de modification apportée au permis de construire ou à l'autorisation tacite de construire, le complément de taxe éventuellement exigible doit être acquitté dans le délai d'un an à compter de la modification.

II. En cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation, la base de la taxe ou du complément de taxe éventuellement exigibles est notifiée au trésorier payeur général par le directeur départemental de l'équipement ou par le maire.

Le recouvrement de la taxe ou du complément de taxe, augmenté de l'amende fiscale prévue à l'article 1828, est immédiatement poursuivi contre le constructeur.

III. A défaut de paiement de la taxe dans les délais impartis au I, le recouvrement de cette taxe, de l'intérêt de retard prévu à l'article 1727 et de la majoration prévue à l'article 1731 est poursuivi par les comptables du Trésor dans les conditions fixées au titre IV du livre des procédures fiscales. Il en est de même du recouvrement de la taxe ou du complément de taxe et de l'amende fiscale dans l'hypothèse visée au II.

IV. Le recouvrement de la taxe est garanti par le privilège prévu au 1 de l'article 1929.

**Art. 1723 decies** Conformément à l'article L 333-11 du Code de l'urbanisme modifié par l'article 118 de la loi n° 89-935 du 29 décembre 1989 modifiée, à défaut de paiement dans les délais impartis, l'intérêt de retard prévu à l'article 1727 et la majoration prévue à l'article 1731 sont dus par le redevable du versement.

Le recouvrement, tant de la créance du Trésor que de l'intérêt de retard et de la majoration, est poursuivi par les comptables du Trésor dans les conditions fixées au titre IV du livre des procédures fiscales. Il est garanti par le privilège du Trésor prévu au 1 de l'article 1929 et, à défaut d'un engagement solidaire contracté dans le délai d'un mois à compter de la date de la délivrance de l'autorisation de construire par une ou plusieurs personnes physiques ou morales agréées comme caution par le comptable du Trésor, par une hypothèque légale portant sur le terrain et sur les constructions.

Sont tenus solidairement au versement prévu à l'article L 112-2 du Code de l'urbanisme :

a. Les établissements de crédit ou sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de la construction ;

b. Les titulaires successifs de l'autorisation de construire ainsi que leurs ayants cause autres que les personnes qui ont acquis les droits sur l'immeuble à construire en vertu d'un contrat régi par les articles L 261-9 à L 261-22 du Code de la construction et de l'habitation.

**Art. 1929** 1. Pour les recouvrements confiés au service des impôts en vertu de la présente codification, l'Etat a, lorsque les dispositions prévues aux articles 1920, 1923 à 1928 ne leur sont pas applicables, un privilège sur tous les meubles et effets mobiliers des redevables.

Ce privilège s'exerce immédiatement après celui de l'impôt sur le chiffre d'affaires et des taxes instituées en remplacement de cet impôt.

2. Indépendamment du privilège visé au 1, le Trésor dispose, pour le recouvrement des droits de mutation par décès, d'une hypothèque légale sur les immeubles de la succession qui prend rang du jour de son inscription à la conservation des hypothèques dans la forme et de la manière prescrite par la loi.

3. Pour la garantie du paiement des droits complémentaires et supplémentaires éventuellement exigibles en vertu de l'article 1840 G, le Trésor possède sur les immeubles du groupement forestier ou sur l'immeuble objet de la mutation une hypothèque légale qui prend rang du jour de son inscription à la conservation des hypothèques sur tout ou partie de ces biens dans la forme et de la manière prescrite par la loi.

En cas de cession à l'Etat ou aux collectivités et organismes mentionnés au I de l'article 1042 d'un bois ou d'une forêt grevée de l'hypothèque légale, celle-ci s'éteint de plein droit. La même règle s'applique aux mutations de jouissance ou de propriété au profit d'établissements ou de sociétés, en vue de la réalisation

d'équipements, aménagements ou constructions d'intérêt public, qui pourraient donner lieu à l'établissement d'une servitude d'utilité publique au titre de ladite mutation, ainsi qu'aux bois et forêts faisant l'objet d'une interdiction de reconstituer les boisements après coupe rase en application des deuxième à neuvième alinéas de l'article L 126-1 du Code rural. Lorsque la sûreté a été cantonnée sur le bien cédé, les droits complémentaires et supplémentaires correspondant à d'autres biens deviennent exigibles et sont colloqués sur le prix de vente au rang de l'inscription si l'hypothèque légale n'a pu être inscrite en rang utile sur ces autres biens préalablement à la cession. Il en est de même lorsque la sûreté a été cantonnée sur des bois et forêts qui font l'objet soit d'une mutation de jouissance ou de propriété au profit d'établissements ou de sociétés, en vue de la réalisation d'équipements, aménagements ou constructions d'intérêt public, qui pourraient donner lieu à l'établissement d'une servitude d'utilité publique

### 93 Annexe III au Code général des impôts

**Art. 406 ter** Les redevables tenus solidairement au paiement de la taxe locale d'équipement en vertu du 4 de l'article 1929 du Code général de impôts sont recherchés en paiement dans les conditions fixées au titre IV du livre des procédures fiscales pour les impôts recouvrés par les comptables du Trésor.

### 94 Code de justice administrative

**Art. L 521-1** Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision.

Lorsque la suspension est prononcée, il est statué sur la requête en annulation ou en réformation de la décision dans les meilleurs délais. La suspension prend fin au

### 95 Code de l'urbanisme

**Art. L 111-12** Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux 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 :

- a) 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 ;
- b) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L 480-13 ;
- c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L 341-2 et suivants du Code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L 331-1 et suivants du même Code ;
- d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;
- e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- f) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L 562-1 du Code de l'environnement.

au titre de ladite mutation, soit d'une interdiction de reboisement après coupe rase en application des deuxième à neuvième alinéas de l'article L 126-1 du Code rural, soit d'un procès-verbal dressé en application du III de l'article 1840 G.

4. Sont tenus solidairement au paiement de la taxe locale d'équipement :

a. Les établissements de crédit ou sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de la construction ;

b. Les titulaires successifs de l'autorisation de construire ainsi que leurs ayants cause autres que les personnes qui ont acquis les droits sur l'immeuble à construire en vertu d'un contrat régi par le titre VI du livre II de la première partie du Code de la construction et de l'habitation relatif aux ventes d'immeubles à construire.

Lorsque l'autorité administrative autorise le transfert d'un permis de construire qui a rendu exigible la taxe locale d'équipement, elle doit en informer sans délai le préfet pour émission d'un nouveau titre.

plus tard lorsqu'il est statué sur la requête en annulation ou en réformation de la décision.

**Art. L 521-2** Saisi d'une demande en ce sens justifiée par l'urgence, le juge des référés peut ordonner toutes mesures nécessaires à la sauvegarde d'une liberté fondamentale à laquelle une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public aurait porté, dans l'exercice d'un de ses pouvoirs, une atteinte grave et manifestement illégale. Le juge des référés se prononce dans un délai de quarante-huit heures.

**Art. L 315-2-1** Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

**Art. L 315-3** Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou

partie des documents, et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du bénéficiaire de l'autorisation de lotir tant que celui-ci possède au moins un lot constructible.

**Art. L 315-4** Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents, et notamment le cahier des charges du lotissement, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme.

La décision de l'autorité compétente est prise après enquête publique et délibération du conseil municipal.

Lorsque le plan local d'urbanisme n'est pas encore approuvé, l'enquête publique afférente au projet de modification visé au premier alinéa du présent article peut être effectuée en même temps que l'enquête publique sur ledit plan.

Dans le cas où le lotissement a été créé depuis plus de vingt ans et comporte au moins cinquante lots, l'enquête publique prévue au deuxième alinéa du présent article fait l'objet d'une décision de l'autorité compétente affichée en mairie et à l'intérieur du lotissement et publiée dans au moins deux journaux locaux.

Dans tous les autres cas, notification de l'ouverture de l'enquête publique est adressée par lettre recommandée à chacun des propriétaires des lots, selon les règles en vigueur en matière d'expropriation.

Dans le cas où le lotissement a été autorisé postérieurement à la date d'entrée en vigueur du décret prévu à l'article L 315-1 (alinéa 1<sup>er</sup>), le règlement du lotissement, s'il en a été établi un, peut après la vente du dernier lot ou cinq ans après l'autorisation de lotir, être incorporé au plan d'occupation des sols rendu public ou au plan local d'urbanisme approuvé par décision de l'autorité compétente prise sur la demande ou après avis du conseil municipal de la commune. Le régime juridique des plans locaux d'urbanisme est applicable aux dispositions ainsi incorporées.

**Art. L 421-1** Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L 422-1 à L 422-5. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées.

Sous réserve des dispositions des articles L 422-1 à L 422-5, le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

Ce permis n'est pas exigé pour l'installation des dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou

de préenseigne, au sens de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979.

Ce permis n'est pas non plus exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de constructions au sens du présent titre. Un décret en Conseil d'Etat précise, en tant que de besoin, les ouvrages qui, de ce fait, ne sont pas soumis au permis de construire.

Lorsque la construction présente un caractère non permanent et est destinée à être régulièrement démontée et réinstallée, le permis précise la ou les périodes de l'année pendant lesquelles la construction doit être démontée. Dans ce cas, un nouveau permis n'est pas exigé lors de chaque réinstallation de la construction. Le permis de construire devient caduc si la construction n'est pas démontée à la date fixée par l'autorisation.

Lorsque les constructions ou travaux visés aux alinéas 1<sup>er</sup> et 2 ci-dessus sont soumis par des dispositions législatives ou réglementaires, en raison de leur emplacement ou de leur utilisation, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions dont l'application est contrôlée par un ministre autre que celui qui est chargé de l'urbanisme, le permis de construire est délivré avec l'accord de ce ministre ou de son représentant et vaut autorisation au titre de ces législations ou réglementations.

Le permis de construire tient lieu de l'autorisation exigée au titre de la réglementation relative aux immeubles de grande hauteur et sa délivrance est précédée de l'accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité.

Le permis de construire tient lieu de l'autorisation exigée au titre de la réglementation relative à l'accessibilité des établissements recevant du public et sa délivrance est précédée de l'accord de l'autorité compétente pour délivrer ladite autorisation, en application de l'article L 111-8-1 du Code de la construction et de l'habitation.

**Art. L 480-4** L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les titres I<sup>er</sup>, II, IV et VI du présent livre, par les règlements pris pour son application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions, exception faite des infractions relatives à l'affichage des autorisations ou déclarations concernant des travaux, constructions ou installations, est punie d'une amende comprise entre 1 200 € et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 € par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 €. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Ces peines sont également applicables :

1. En cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux accessoires d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées au premier alinéa ;

2. En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

**Art. R 315-1** Constitue un lotissement au sens du présent chapitre toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété. Est également soumise à autorisation de lotir prévue par le présent chapitre l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et par le chapitre II du titre II du présent livre, lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.

L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre des terrains issus de la propriété concernée.

Ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière :

- a) Les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis dans un délai de moins de dix ans ou des bâtiments dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée dans le même délai ;
- b) Les parties de terrain détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë ;
- c) Les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- d) Les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues par l'article L 123-9 ;
- e) Les cessions gratuites et les apports de terrains résultant de l'application des articles L 332-6-1 (2<sup>o</sup> -e) et L 332-10.

**Art. R 315-5** Le dossier joint à la demande est constitué des pièces ci-après :

- a) Une note exposant l'opération, précisant ses objectifs et indiquant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans le site, le respect de l'environnement et la qualité de l'architecture et pour répondre aux besoins en équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée ;
- b) Le plan de situation du terrain notamment par rapport à l'agglomération ;
- c) Un plan de l'état actuel du terrain à lotir et de ses abords faisant apparaître les constructions et les plantations existantes, les équipements publics qui desservent le terrain, ainsi que, dans le cas où la demande d'autorisation ne concerne pas la totalité de la propriété, la partie que l'auteur de la demande entend ne pas incorporer au lotissement ;
- d) Un plan définissant la composition d'ensemble du projet et faisant apparaître la répartition prévue entre

les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative, ainsi que les plantations à conserver ou à créer, ce plan pouvant se présenter sous la forme d'un plan de masse et pouvant également faire apparaître la division parcellaire :

- e) Un projet de règlement, s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur ;
- f) Si des travaux d'équipement internes aux lotissements sont prévus, un programme et des plans desdits travaux indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation, notamment le tracé des voies, l'implantation des équipements et leurs modalités de raccordement aux bâtiments dont l'édification est prévue ;
- g) S'il y a lieu, une copie de la lettre par laquelle l'autorité compétente fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de coupe ou d'abatage et, le cas échéant, d'autorisation de défrichement est complet ;
- h) L'étude d'impact définie à l'article 2 du décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977, lorsque l'opération est située en dehors d'une commune ou partie de commune dotée d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé et permet la construction d'une surface hors œuvre nette de 3000 mètres carrés ou plus.
- i) S'il est prévu une réalisation par tranches, les conditions et modalités d'exécution des travaux ;
- j) Le cas échéant, une attestation de la garantie à fournir en application de l'article R 315-33.

**Art. R 315-6** Dans le cas où des équipements communs sont prévus, le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R 315-7, complété par les pièces annexes suivantes :

- a) L'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public ;
- b) Les statuts de l'association syndicale comprenant au moins les dispositions énumérées à l'article R 315-8 ;
- c) L'engagement du lotisseur de provoquer la réunion d'une assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par cette assemblée.

**Art. R 315-36** L'autorité compétente délivre sur papier libre, sans frais et en double exemplaire, à la requête du bénéficiaire de l'autorisation et dans le délai maximum d'un mois à compter de cette requête, un certificat constatant qu'en exécution des prescriptions de l'arrêté d'autorisation ont été achevés selon le cas :

- a) Soit l'ensemble des travaux du lotissement ;
- b) Soit l'ensemble de ces travaux, exception faite des travaux de finition lorsque l'exécution différée de ces derniers a été autorisée en application de l'article R 315-33, a ;
- c) Soit les travaux de finition mentionnés au b ci-dessus.

En cas d'inexécution de tout ou partie des prescriptions imposées, le requérant est avisé dans le même délai par

l'autorité compétente des motifs pour lesquels le certificat mentionné au premier alinéa ne peut être délivré.

A défaut de réponse dans le délai d'un mois mentionné au premier alinéa, le bénéficiaire de l'autorisation peut requérir, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, l'autorité compétente de délivrer le certificat.

La décision de l'autorité compétente doit être notifiée dans le mois de cette réquisition. A l'expiration de ce dernier délai, si aucune notification n'est intervenue, le certificat est réputé accordé. Mention de ce certificat ou de son obtention tacite doit figurer dans l'acte portant mutation ou location.

Le certificat prévu au premier alinéa ci-dessus est délivré dans les conditions prévues aux paragraphes 2 ou 3 de la section 4 du présent chapitre. Le dossier de l'autorisation de lotissement est transmis à l'autorité compétente à la date de la requête, si cette autorité est différente de celle qui a délivré l'autorisation de lotir.

**Art. R 315-54** Le propriétaire ou son mandataire adresse au maire de la commune un plan de division préalablement à toute division de terrain en vue de l'implantation de bâtiments qui ne constitue pas un lotissement au sens de l'article R 315-1 (alinéas 1 et 2) ou qui n'est pas une des divisions visées à l'article R 315-2.

**Art. R 332-18** La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire.

Sont tenus solidairement au paiement de la participation ;

a) Les banques, établissements financiers ou sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de la construction ;

b) Les titulaires successifs de l'autorisation de construire ainsi que leurs ayants-cause autres que les personnes qui ont acquis des droits sur l'immeuble à construire en vertu d'un contrat régi par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire.

**Art. R 333-7** En cas de modification apportée sur la demande de l'intéressé au permis de construire qui lui a été délivré, le versement complémentaire éventuellement exigible est liquidé, notifié et recouvré dans les conditions prévues aux articles R 333-1 à R 333-6.

Lorsque l'autorité compétente autorise le transfert d'un permis de construire qui a rendu exigible le versement, elle doit en informer sans délai le trésorier payeur général.

**Art. R 421-1-1** La demande de permis de construire est présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain, soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique.

La demande précise l'identité du demandeur, l'identité et la qualité de l'auteur du projet, la situation et la superficie du terrain, l'identité de son propriétaire au cas où celui-ci n'est pas l'auteur de la demande, la nature des travaux et la destination des constructions et la densité de construction.

Lorsque la construction est subordonnée à une autorisation d'occupation du domaine public, l'autorisation est jointe à la demande de permis de construire.

**Art. R 421-7-1** Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par les documents énumérés à l'article R 315-5 (A) et, le cas échéant, à l'article R 315-6.

Dans le cas mentionné au premier alinéa, et lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable au terrain, la demande peut être accompagnée d'un plan de division du terrain précisant, le cas échéant, le terrain d'assiette de la demande d'autorisation et répartissant entre chacun des terrains issus de la division la surface hors œuvre nette.

**Art. R 421-39** Mention du permis de construire doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier.

Il en est de même lorsqu'aucune décision n'a été prise à l'égard de la demande de permis de construire dans le délai imparti, d'une copie de la lettre de notification de délai ou d'une copie de l'avis de réception postal ou de la décharge de la lettre de mise en demeure prévue à l'article R 421-14 et d'une copie de l'avis de réception ou de la décharge du dépôt de la demande.

En outre, dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite du permis de construire, un extrait du permis ou une copie de la lettre visée à l'alinéa précédent est publié par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois. L'exécution de cette formalité fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire prévu à l'article R 122-11 du Code des communes.

L'inobservation de la formalité d'affichage sur le terrain est punie de l'amende prévue par le 5° de l'article 131-13 du Code pénal pour les contraventions de la cinquième classe.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme règle le contenu et les formes de l'affichage et fixe la liste des pièces du dossier dont tout intéressé peut prendre connaissance.

**Art. R 600-1** En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un document d'urbanisme ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent Code, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un document d'urbanisme ou une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif.

La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours.

La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux.

## 96 Circulaire 73-58 du 16 mars 1973

(Extraits)  
(...)

### 1.2. Décisions portant transfert, modificatif ou prorogation de permis de construire

#### 1.2.1. Transfert

Conditions : le permis de construire étant attaché au projet, et non au titulaire du permis, il suffit, pour prononcer le transfert, que l'administration dispose :

- de la demande de transfert formulée par le titulaire du permis ;
- de l'accord de la personne physique ou morale devant bénéficiaire du transfert ;
- de l'accord du propriétaire du terrain, lorsque celui-ci n'est pas le titulaire du permis à transférer.

Il sera toutefois judicieux de s'assurer de l'avis du maire lorsqu'il ne sera pas l'autorité compétente pour prendre la décision de transfert.

Il est en outre signalé que, compte tenu de problèmes économiques inhérents aux grandes surfaces commerciales, des dispositions législatives sont actuellement en cours d'élaboration pour le transfert de permis de construire les concernant. Il conviendra donc de se conformer à ces dispositions lorsqu'elles auront été promulguées.

La rédaction de la décision de transfert sera simple. Il conviendra de viser, outre le CUH et le décret du 28 mai 1970, le permis de construire d'origine, la demande de transfert formulée par son titulaire et l'acceptation du nouveau bénéficiaire. Le dispositif (article unique) prononcera le transfert et précisera, s'il y a lieu, que les réserves et prescriptions de la décision d'origine sont maintenues. Par contre, un transfert ne peut permettre d'imposer des obligations nouvelles.

## 97 Circulaire 76-84 du 1<sup>er</sup> juillet 1976

(Extraits)  
(...)

### IV. Cas particuliers liés à la procédure du permis de construire

#### 4.1. Modifications apportées au permis de construire

Lorsque des modifications sont apportées par un pétitionnaire à un projet sur des points précis et limités, il peut lui être délivré un permis modificatif. En principe, le permis modificatif laisse subsister le permis en vigueur. Au regard du plafond légal de densité, deux hypothèses sont à considérer :

1<sup>o</sup> Dans l'hypothèse où le permis primitif n'était pas soumis à la loi, soit que sa demande ait été déposée avant les dates limites, soit qu'il ait été délivré avant le 1<sup>er</sup> avril 1976, le permis modificatif ne sera soumis au

Le transfert n'apporte aucun changement à la période de validité du permis.

#### 1.2.2. Modificatif

Un permis de construire modificatif ne se conçoit que dans la mesure où le projet n'est pas fondamentalement changé ; dans le cas contraire, un nouveau permis doit être sollicité. Il est difficile de fixer une frontière entre les deux cas ; seuls une appréciation objective et le bon sens permettent le choix de la procédure adéquate. Exemples : les changements de façades, un léger transfert du bâtiment, la suppression ou l'addition d'un étage justifient un permis modificatif ; par contre, la suppression de bâtiments et leur remplacement par d'autres bâtiments en nombre différent, un changement profond de l'implantation ou du volume des bâtiments exigent le dépôt d'une nouvelle demande de permis.

Il est, bien entendu, indispensable que le projet modifié soit conforme aux réglementations auxquelles il est assujéti. L'avis du maire ainsi que celui des services, autorités et commissions qui seraient intéressés par la modification devront être recherchés.

Si le permis modificatif peut être accordé, la décision visera, outre le CUH et le décret du 23 mai 1970, le permis de construire d'origine, la demande modificative ou les plans modificatifs, l'avis du maire, des services, autorités ou commissions consultés et l'avis du directeur départemental de l'équipement. Le dispositif sera ainsi rédigé : « Est accordé le présent permis de construire, modifiant le permis de construire n° ... en date du ... Les réserves et prescriptions contenues dans le permis d'origine sont maintenues (ou complétées comme suit, ou modifiées comme suit) ».

La délivrance d'un permis modificatif n'apporte aucun changement à la période de validité du permis d'origine.

(...)

versement que dans le cas où il intervient après cette date et s'il se traduit par une augmentation de la surface de plancher hors œuvre nette autorisée. Le versement ne sera alors dû qu'à concurrence de la surface nouvelle autorisée. Dans le cadre des dispositions transitoire, le taux applicable est celui en vigueur au jour de la délivrance du permis modificatif.

2<sup>o</sup> Dans l'hypothèse où le permis primitif a déjà été soumis au versement, le permis modificatif peut aboutir soit à ce que le pétitionnaire acquitte un complément du versement, soit à se qu'il obtienne un dégrèvement.

Dans ce cas, l'autorité chargée de l'instruction du permis de construire doit effectuer un nouveau calcul du versement et le transmettre au directeur des services fiscaux.

a) Si le dépassement du plafond légal de densité est augmenté, un versement complémentaire est exigible ;

b) Si le dépassement du plafond légal de densité est diminué ou supprimé, la modification du permis de construire entraîne une diminution ou la suppression du versement.

L'autorité chargée de l'instruction du permis de construire prononce le dégrèvement de la somme correspondante et transmet au directeur des services fiscaux, en double exemplaire, une fiche de dégrèvement (cf. : en annexe, modèle n° 8).

Ce dégrèvement aboutit soit à l'annulation de la prise en charge si le versement n'a pas encore été acquitté, soit à la restitution de tout ou partie du versement s'il a déjà été acquitté.

#### 4.2. Changement de projet

Si un changement important intervient de la part du pétitionnaire dans la conception de son projet, les modifications apportées doivent s'analyser comme constituant une nouvelle demande aboutissant à la délivrance d'un nouveau permis de construire qui constitue un nouveau fait générateur au regard du plafond légal de densité.

#### 4.3. Transfert du permis de construire

Le transfert d'un permis de construire en cours de validité n'est pas assimilable à la délivrance d'un nouveau permis. Il s'agit en effet d'une autorisation administrative attachée à un immeuble et qui n'est pas délivrée en considération de la personne qui en est titulaire. Il n'y a donc pas, lors d'un transfert, de nouveau fait générateur du versement.

Il convient cependant, en cas de transfert d'un permis de construire excédant le plafond légal de densité et soumis au versement, que l'autorité qui a délivré le permis de construire et autorise son transfert :

- s'assure que le nouveau bénéficiaire est informé du fait que ce permis est soumis au versement et s'il entend ou non constituer la caution solidaire prévue à l'article L 333-11 du Code de l'urbanisme ;

- en informe immédiatement le directeur des services fiscaux (cf. : en annexe, modèle n° 9).

(...)

### 98 Rép. Richert : Sén. 19 décembre 2002 p. 3156 n° 2067

M. Philippe Richert attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur le champ d'application du permis de construire valant autorisation de diviser prévu à l'article R 421-7-1 du Code de l'urbanisme et ce, notamment depuis l'arrêt du Conseil d'Etat du 8 février 1999, commune de La Clusaz, req. n° 171946. Plus particulièrement, se pose la question de la position du service instructeur lorsque le pétitionnaire n'indique pas dans le formulaire de la demande de permis de construire son intention de procéder à une division en propriété ou en jouissance de sa parcelle alors que les caractéristiques de son projet de construction, comportant l'édification de plusieurs bâtiments, pourraient laisser supposer une division future. Dans ce cas, revient-il au service instructeur de questionner le pétitionnaire sur ses intentions ? Le cas échéant, ne conviendrait-il pas d'adapter le formulaire de demande de permis de construire ? Il le remercie des réponses qu'il pourra apporter à ces différentes questions.

**Réponse :** Les dispositions de l'article R 421-7-1 relatives au permis de construire valant autorisation de diviser posent effectivement de nombreux problèmes d'application, notamment depuis l'intervention de la

décision du Conseil d'Etat citée par l'honorable parlementaire, qui semble considérer que, contrairement à ce qu'estimait jusque-là l'administration, cet article ne s'applique pas seulement aux projets pour lesquels le demandeur prévoit explicitement une future division en propriété ou en jouissance, mais également aux projets qui, comportant l'édification de plusieurs constructions distinctes, laissent supposer une division future, même si cette division intervient après l'achèvement du chantier. La rédaction même de cet article manque de précision. Les services de la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ont engagé, avec les professionnels concernés, une large concertation en vue d'une réforme des textes relatifs aux autorisations d'urbanisme, notamment aux permis de construire. L'article R 421-7-1 devra être réécrit à cette occasion. En attendant l'intervention de cette réforme, prévue pour le premier semestre de l'année 2003, il appartient effectivement au demandeur, lorsque son projet peut laisser supposer qu'une division en propriété ou en jouissance est prévue, de joindre à sa demande les pièces mentionnées à cet article sauf s'il précise clairement qu'il n'a pas l'intention de procéder à une telle division.

# Jurisprudence

## 99 CE 10 décembre 1965 n<sup>os</sup> 53773 et 60304, Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Pharo-Pasteur

**transfert du permis de construire — conditions — 1) accord du propriétaire du terrain (oui) — 2) transfert à plusieurs personnes — possibilité (oui)**

(Extraits)

(...)

Sur les conclusions de la requête n<sup>o</sup> 60304 ;

Sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée par le ministre de la Construction ;

Considérant, que, par arrêté du 30 novembre 1959, le Préfet des Bouches-du-Rhône a accordé à la dame Sicard le permis de construire un ensemble immobilier composé de deux bâtiments sur un terrain sis 25, avenue Pasteur à Marseille ; que, par l'arrêté attaqué, en date du 13 juillet 1961, il a décidé de « transférer » ce permis à la Société immobilière Résidence Pasteur et à l'entreprise Rivollet en « prorogeant la validité » pour une durée d'un an ;

Considérant, d'une part, que, si, aux termes de l'article 90 du Code de l'urbanisme et de l'habitation alors en vigueur : « Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai d'un an à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant au moins une année », il est constant que la construction de l'ensemble immobilier autorisée par l'arrêté du 30 novembre 1959 a été entreprise moins d'un an après la délivrance du permis le concernant et n'avait pas été interrompue pendant un an au moins à la date où l'arrêté attaqué est intervenu ; qu'ainsi, alors même que les travaux entrepris n'auraient pas porté sur la totalité des constructions

autorisées, le permis de construire initial ne tombait pas, à la date du 13 juillet 1961, sous le coup des dispositions susrappelées ; que l'arrêté attaqué n'a donc fait qu'en constater la validité ;

Considérant, d'autre part, que le permis de construire n'est pas délivré en considération de la personne qui en devient titulaire ; qu'ainsi, lorsque, pendant la période de validité d'un permis de construire, la responsabilité de la construction est transférée du titulaire du permis à une ou plusieurs autres personnes, il n'y a pas lieu, pour l'administration, de délivrer à celle-ci un nouveau permis, mais simplement de transférer, avec l'accord du propriétaire du terrain le permis précédemment accordé ; que, dès lors, le requérant, qui ne conteste pas devant le Conseil d'Etat la légalité du permis de construire du 30 novembre 1959, n'est pas fondé à soutenir que, par l'arrêté attaqué, le Préfet des Bouches-du-Rhône a en fait accordé en 1961 un nouveau permis de construire, lequel aurait contrevenu à la réglementation applicable à la date à laquelle cet arrêté est intervenu ; qu'il suit de là qu'il n'est pas fondé à se plaindre que le tribunal administratif de Marseille a rejeté sa demande tendant à l'annulation de ce dernier arrêté ;

(...)

Décide : Rejet.

## 100 CE 10 juillet 1972 n<sup>o</sup> 83186, Longué

**transfert d'autorisation — arrêté de lotissement — possibilité (oui) — conditions — modification de l'autorisation (non)**

(Extraits)

Requête de la Demoiselle Longué (Elise) tendant à l'annulation du jugement du tribunal administratif de Bordeaux du 19 mars 1971 qui a rejeté sa demande tendant à l'annulation de la décision prise le 26 juin 1970 par le Préfet du Lot-et-Garonne et refusant de réformer son arrêté du 5 décembre 1969 relatif au transfert du lotissement sis à Estillac qu'elle avait acheté à la Demoiselle Lanoire, ensemble à l'annulation pour excès de pouvoir de ladite décision et dudit arrêté en tant qu'il restreint la portée de l'autorisation de lotir, délivrée le 20 avril 1966 ;

(...)

Considérant qu'à supposer même que le notaire de la requérante, qui avait formulé la demande de transfert de lotissement, puisse être regardé comme ayant agi en qualité de mandataire de l'intéressée lorsqu'il a présenté des suggestions au directeur départemental de l'équipement sur les réserves qui pourraient être faites concernant la vente de certains lots afin d'obtenir la délivrance de l'autorisation de transfert de lotissement, il n'a pas modifié le contenu de la demande de transfert ; que ses démarches ne faisaient pas obstacle à ce que la Demoiselle Longué contestât la légalité des

restrictions dont le Préfet a assorti l'autorisation de transfert de lotissement dont s'agit ;

Considérant que l'autorisation de lotir n'est pas délivrée en considération de la personne qui en devient titulaire ; qu'ainsi, lorsque, pendant la période de validité d'une telle autorisation, la personne du lotisseur change à la suite d'une mutation de propriété, il n'y a pas lieu, pour l'administration, de délivrer au nouveau propriétaire une nouvelle autorisation ; qu'il lui appartient seulement de transférer, avec l'accord du propriétaire du terrain, l'autorisation de lotir précédemment accordée ; qu'il suit de là que le Préfet du Lot-et-Garonne n'a pu légalement, par son arrêté du 5 décembre 1969, assortir le transfert, au bénéfice de la Demoiselle Longué, de l'autorisation précédemment accordée à la Demoiselle Lanoire par l'arrêté préfectoral du 20 avril 1966 de réserves qui en restreignaient la portée à trois des dix lots prévus ; que, par suite, la Demoiselle Longué est fondée à demander l'annulation tant de l'arrêté du 5 décembre 1969 en tant qu'il comportait ces réserves, que de la décision préfectorale du 26 juin 1970 qui a rejeté le recours gracieux de la requérante ;

(...)

Décide : Annulation.

**101 CE 3 janvier 1975 n° 93325, SCI Foncière Cannes-Bénéfiat**

**transfert du permis de construire — 1) délivrance — permis non périmé — nécessité (oui) — 2) contentieux — décision faisant grief (oui)**

(Extraits)

(...)

Considérant qu'il résulte de l'instruction qu'un permis de construire une clinique médicale de relaxation et de diététique sur un terrain sis 33, 35 boulevard d'Oxford à Cannes a été délivré à la société civile immobilière Shéhérazade par un arrêté du ministre de l'équipement et du logement en date du 22 mai 1969 ; que ce permis de construire, qui autorisait une construction non conforme au plan d'urbanisme de la ville de Cannes, alors publié mais non encore approuvé, a été renouvelé par un arrêté ministériel du 10 juin 1970 ; qu'une nouvelle demande de prorogation du permis a été présentée le 2 avril 1971 mais s'est heurtée, le plan d'urbanisme de la ville de Cannes ayant été approuvé entre temps, à un avis défavorable de la commission départementale d'urbanisme ; que des travaux ont été alors exécutés pour le compte de la société Shéhérazade sur le terrain de la construction, à partir du 7 juin 1971 et durant quelques jours ; que, ce terrain ayant été ensuite cédé, le 18 avril 1972, par la société Shéhérazade à la société civile immobilière Foncière Cannes-Bénéfiat, celle-ci a fait exécuter, à partir du 2 mai 1972, les travaux de réalisation de la clinique ; que le maire de Cannes, estimant que le permis de construire était périmé, a ordonné l'interruption de ces travaux par un arrêté du 3 mai 1972 ; que, cependant, le transfert du permis de construire de la société Shéhérazade à la société Cannes-Bénéfiat a été autorisé par un arrêté du ministre de l'équipement et du logement en date du 5 juillet 1972 ; que le maire de Cannes a alors pris, le 1<sup>er</sup> septembre 1972, un nouvel arrêté ordonnant l'interruption des travaux ; que, des poursuites ayant été engagées, sur le fondement de cet arrêté, contre la personne responsable de la construction, celle-ci a été relaxée par un jugement en date du 16 septembre 1972 du tribunal de grande instance de Grasse statuant correctionnellement ;

Considérant que le tribunal administratif de Nice a été saisi, d'une part, d'une demande de la ville de Cannes tendant notamment à l'annulation de l'arrêté ministériel de transfert en date du 5 juillet 1972, d'autre part, d'une demande de la société Cannes-Bénéfiat tendant à l'annulation de l'arrêté du maire en date du 1<sup>er</sup> septembre 1972 ordonnant l'interruption des travaux ; que, par les jugements attaqués en date du 16 novembre 1973, il a prononcé l'annulation de l'arrêté ministériel et rejeté la demande dirigée contre l'arrêté du maire ; que la société Cannes-Bénéfiat sous les n°s 93.525 et 93.526 et le ministre de l'aménagement du territoire, de l'équipement, du logement et du tourisme, sous les n°s 93.876 et 93.882, font appel de ces jugements ;

(...)

Sur la recevabilité de la demande de la ville de Cannes devant le tribunal administratif :

Considérant que l'arrêté portant transfert d'un permis de construire d'un bénéficiaire à un autre présente le caractère d'une décision administrative susceptible de faire grief ; qu'une telle décision peut être déférée à la juridiction administrative par toute personne ayant intérêt à son annulation ;

Considérant que la ville de Cannes, dont le plan d'urbanisme s'opposait à la réalisation de la construction

envisagée, avait intérêt à se pourvoir contre l'arrêté ministériel en date du 5 juillet 1972 portant transfert à la société civile immobilière Foncière Cannes-Bénéfiat du permis de construire délivré à la société Shéhérazade ; que, dès lors, sa demande était recevable ;

Sur la légalité des décisions administratives attaquées : Considérant que l'autorité de la chose jugée au pénal ne s'impose aux autorités et juridictions administratives qu'en ce qui concerne les constatations de fait que les juges répressifs ont retenues et qui sont le support nécessaire de leurs décisions ; que, toutefois, il en va autrement lorsque la légalité d'une décision administrative est subordonnée à la condition que les faits qui servent de fondement à cette décision constituent une infraction pénale ; que, dans cette hypothèse, l'autorité de la chose jugée s'étend exceptionnellement à la qualification juridique donnée aux faits par le juge pénal ;

Considérant que l'arrêté du maire de Cannes, ordonnant l'interruption des travaux, en date du 1<sup>er</sup> septembre 1972 est intervenu en application des dispositions de l'article 102 du Code de l'urbanisme aux termes duquel « dès qu'un procès-verbal relevant une des infractions prévues à l'article 103 a été dressé le maire peut également, si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée, ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux. Copie de cet arrêté est transmise sans délai au ministère public. L'autorité judiciaire peut à tout moment se prononcer sur la mainlevée ou le maintien des mesures prises pour assurer l'interruption des travaux. En tout état de cause l'arrêté du maire cesse d'avoir effet en cas de décision de non-lieu ou de relaxe » ; qu'il résulte de ces dispositions que la légalité de l'arrêté du maire de Cannes était subordonnée à la condition que la réalisation des travaux dont l'interruption était ordonnée ait été constitutive d'une infraction pénale ;

Considérant que, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le tribunal de grande instance de Grasse a, par un jugement en date du 16 septembre 1972 devenu définitif, décidé que la réalisation des travaux de la société civile immobilière Foncière Cannes-Bénéfiat n'était pas en l'espèce constitutive d'une infraction pénale ; que l'autorité de la chose jugée sur ce point s'impose à la juridiction administrative ; qu'il suit de là que la société Cannes-Bénéfiat était fondée à demander l'annulation pour excès de pouvoir de l'arrêté qu'elle attaquait ;

Considérant en revanche que si la légalité de l'arrêté ministériel en date du 5 juillet 1972, portant transfert du permis de construire au profit de la société civile immobilière Foncière Cannes-Bénéfiat, dépend notamment de la question de savoir si ce permis de construire était toujours en vigueur à la date de son transfert, l'appréciation à laquelle le juge administratif doit se livrer sur ce point n'est en aucune manière subordonnée à la constatation d'une éventuelle infraction pénale ; qu'en estimant que la construction avait bien été « entreprise », au sens de l'article 21 du décret du 13 septembre 1961 relatif au permis de construire, avant le 10 juin 1971 et que, de ce fait, le permis de construire initial, n'ayant pas été frappé de péremption, était toujours en vigueur lorsque l'interruption des travaux a été ordonnée, le tribunal de grande instance n'a pas procédé à de simples constatations matérielles

portant sur la nature ou l'importance des travaux exécutés mais a donné une qualification juridique aux faits constatés par lui ; qu'il résulte de ce qui a été dit ci-dessus que cette qualification juridique ne s'impose pas à la juridiction administrative ;

Considérant qu'aux termes de l'article 21 du décret du 13 septembre 1961 relatif au permis de construire : « Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai d'un an à compter de sa délivrance » ;

Considérant qu'il résulte des pièces versées au dossier et notamment d'un constat d'huissier dressé le 9 juin 1971 que, si des travaux consistant dans des terrassements et le début de la construction d'un mur ont bien été exécutés sur le terrain dont la société Shéhérazade était propriétaire et pour le compte de celle-ci, à partir du 7 juin 1971, ces travaux ont été interrompus avant le 17 juin 1971 date à laquelle un agent de la ville de Cannes a constaté qu'il n'y avait plus ni engin ni activité sur le chantier ; que la société Cannes-Bénéfiat laquelle n'a, elle-même, fait procéder à des travaux sur le chantier qu'à compter du 5 mai 1972, ne justifie ni de la manière dont les travaux ainsi réalisés par le premier titulaire du permis s'inséraient dans le programme de la construction prévu ni des raisons pour lesquelles ils ont été aussitôt arrêtés ; que, dans ces circonstances, la

ville de Cannes est fondée à soutenir que ces travaux n'ont été ordonnés qu'en vue d'échapper à la péremption du permis et qu'ils ne constituaient pas « l'entreprise de la construction » au sens de l'article 21 précité du décret du 13 septembre 1961 ; que, dès lors, le permis de construire délivré à la société Shéhérazade s'étant trouvé périmé à compter du 10 juin 1971, ce permis ne pouvait légalement faire l'objet d'un transfert à la date du 5 juillet 1972 ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la société civile immobilière Foncière Cannes-Bénéfiat et le ministre de l'aménagement du territoire, de l'équipement, du logement et du tourisme ne sont pas fondés à demander, sous les nos 93.525 et 93.876, l'annulation du jugement par lequel le tribunal administratif de Nice a prononcé l'annulation pour excès de pouvoir de l'arrêté ministériel en date du 5 juillet 1972 ; qu'il y a lieu en revanche, sur le pourvoi n° 93.526, d'annuler tant l'arrêté du maire de Cannes en date du 1<sup>er</sup> septembre 1972 que le jugement par lequel le tribunal administratif a rejeté la demande de la société Cannes-Bénéfiat dirigée contre le même arrêté ;

(...)

Décide : Annulation.

## 102 CE 12 décembre 1975 n° 95405, Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Résidence Les Lilas »

*permis de construire modificatif — délivrance — effets — délai de recours contre le permis initial — réouverture (non)*

(Extraits)

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que par une demande enregistrée au greffe du tribunal administratif de Paris le 5 novembre 1973, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble de la Résidence des Lilas, située 46 à 52 rue du Borrigo à Paris 20<sup>e</sup>, s'est pourvu contre un arrêté du préfet de Paris en date du 11 juillet 1973 accordant un permis de construire un ensemble de trois bâtiments A, B, et C à la société civile immobilière Saint-Fargeau sur un terrain situé 37 rue Fargeau à Paris 20<sup>e</sup> et en tant que de besoin contre les arrêtés du préfet de Paris en date du 27 juillet 1971 et 4 octobre 1972 accordant un permis de construire à la même société, sur le même terrain pour les trois mêmes bâtiments ; qu'il est constant que ces derniers arrêtés, qui ont été régulièrement publiés, étaient devenus définitifs à la date du pourvoi du syndicat requérant. Que si ce dernier soutient qu'un de ses représentants a demandé aux services de la préfecture de Paris, dans le délai d'un an prévu par l'arrêté du ministre chargé de la construction du 28 mai 1970, de consulter le dossier du permis de construire litigieux et qu'il n'a pu en prendre connaissance, il n'invoque pas de moyens tirés de vices que seule la consultation des pièces du dossier pouvait révéler ; qu'ainsi le 5 novembre 1973, le syndicat requérant n'était plus en tout état de cause recevable à se pourvoir contre les arrêtés du 27 juillet 1971 et du 4 octobre 1972 ;

Considérant qu'il ressort également des pièces du dossier que l'arrêté attaqué du 11 juillet 1973 n'a eu pour objet et pour effet que de rectifier les permis précédemment accordés à la société civile immobilière Saint-Fargeau par les arrêtés de 1971 et 1972 en diminuant le nombre de sous-sols, tout en étendant leur surface, en réduisant la surface des bureaux du bâtiment C et en agrandissant légèrement le rez-de-chaussée du bâtiment A ; qu'il s'agit ainsi non pas d'un nouveau permis mais d'une simple modification des permis antérieurs ; que, des lors, en invoquant d'une part la violation du règlement d'urbanisme de la ville de Paris par suite d'une hauteur excessive du bâtiment C et d'un prospect insuffisant, et d'autre part la méconnaissance des règles de sécurité à raison d'une insuffisance d'accès pour les services de lutte contre l'incendie, le syndicat requérant remet en cause les dispositions du permis de construire accordé par l'arrêté préfectoral du 4 octobre 1972 devenu définitif, et qui n'ont pas été modifiées sur ces points ; que, par suite, de tels moyens doivent être écartés ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Résidence des Lilas n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Paris a rejeté sa demande dirigée contre l'arrêté préfectoral du 11 juillet 1973 et en tant que de besoin contre les arrêtés préfectoraux des 27 juillet 1971 et 4 octobre 1972 ;

Décide : Rejet.

**103 CE 16 mars 1977 n° 3893, Epx Marchesseau****règlement d'urbanisme — notion de groupe d'habitation**

(Extraits)

Considérant qu'aux termes de l'article NAC-1 du règlement d'urbanisme de Vaux-sur-Mer (Charente-Maritime), publié le 4 mars 1974, est interdite, dans la zone NAC définie par le plan d'occupation des sols : « 4. Toute construction individuelle ou collective qui ne serait pas inscrite dans le périmètre d'une zone d'aménagement concertée, d'un lotissement agréé ou d'un groupe d'habitations » ; que ces derniers mots doivent être entendus comme visant une opération de construction dans laquelle un ensemble de bâtiments est édifié sur un même terrain par une seule personne physique ou morale et non comme plusieurs constructions individuelles édifiées sur des terrains différents par des personnes physiques ou morales distinctes ; que, par suite, les époux Marchesseau ne sont pas fondés à soutenir que leur demande de permis de construire une maison individuelle sur une parcelle leur appartenant devait être accueillie au motif que la construction projetée s'insérait dans un ensemble d'habitations du même type déjà édifiées dans la zone NAC ;

Considérant, d'autre part, qu'il ressort des pièces figurant au dossier, et notamment des documents graphi-

ques produits devant les premiers juges, que la parcelle sur laquelle les requérants entendaient édifier la construction faisant l'objet de leur demande est située entièrement dans la zone NAC-1 alors que la parcelle sur laquelle le sieur Richard a été autorisé à construire est située de part et d'autre de la limite séparant la zone NAC-1 et la zone UE dans laquelle les constructions sont régies par des règles distinctes ; que, compte tenu de cette différence de situation des parcelles, les époux Marchesseau ne peuvent en tout état de cause se prévaloir d'une inégalité de traitement susceptible d'entacher d'illégalité le refus qui a été opposé à leur demande de permis, dès lors que le détournement de pouvoir allégué n'est pas établi ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les époux Marchesseau ne sont pas fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Poitiers a rejeté leur demande tendant à l'annulation de la décision en date du 10 juillet 1975 par laquelle le maire de Vaux-sur-Mer (Charente-Maritime) a rejeté leur demande de permis de construire ;

Décide : Rejet.

**104 CE 6 octobre 1978 n°s 1898 et 1921, Association de quartier « La Corvée la Roche des Fées »****permis de construire modificatif — instruction — avis à recueillir — architecte des bâtiments de France — consultation obligatoire (oui)**

(Extraits)

(...)

Sur les conclusions dirigées contre le « modificatif n° 1 » :

Considérant que si la société civile immobilière « Les Beaux Jardins » a soumis à l'administration un projet modifié tendant, notamment, à l'accroissement du nombre des logements et des niveaux de l'immeuble dont la construction avait été autorisée par le permis de construire du 7 mai 1973, ce projet n'a donné lieu à aucune décision administrative susceptible d'être déferée au juge de l'excès de pouvoir ; que, dès lors la requérante n'est pas fondée à soutenir que le tribunal administratif aurait à tort, rejeté comme irrecevables les conclusions dirigées par elles contre ce « modificatif n° 1 » ;

Sur les conclusions dirigées contre le permis de construire modificatif du 22 novembre 1974 :

Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens des requêtes :

Considérant qu'aux termes de l'article L 421-6 du Code de l'urbanisme : « Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet... d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il

est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France ».

Considérant qu'il est constant que la construction projetée, située dans le champ de visibilité de la cathédrale de Saint Dié, ne pouvait, en vertu de cette disposition, être autorisée qu'avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France ; que cet accord a été donné le 10 avril 1973 sur le projet qui a donné lieu au permis de construire délivré le 7 mai 1973 ; qu'en revanche, les modifications apportées par le constructeur à ce projet ont été autorisées par le permis modificatif du 22 novembre 1974 sans qu'ait été recueilli l'accord de l'architecte des bâtiments de France ; que ces modifications qui ont, notamment, accru sensiblement le volume de la toiture par rapport à l'ensemble de la construction, étaient de nature à affecter l'aspect de l'immeuble ; que dès lors, contrairement à ce qu'a estimé le tribunal administratif, elles ne pouvaient être autorisées sans l'accord de l'architecte des bâtiments de France ; qu'il suit de là que les requérantes sont fondées à soutenir que le permis de construire modificatif du 22 novembre 1974 a été délivré sur une procédure irrégulière ; que cette décision qui, au surplus, méconnaît les dispositions de l'article 15 H du règlement d'urbanisme du groupement d'urbanisme de Saint Dié, est ainsi entachée d'excès de pouvoir et doit dès lors être annulée ;

(...)

Décide : Annulation et rejet.

## 105 CE 13 juin 1979 n° 13214, Lopez

**demande d'autorisation de lotir — modification de la demande — modifications de détails — effet sur le délai d'instruction — point de départ différé (non)**

(Extraits)

Sans qu'il soit besoin de statuer sur la recevabilité de la requête.

Considérant qu'en vertu de l'article 19 du décret du 12 octobre 1977, pris pour l'application de l'article 2 de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux demandes présentées avant 1<sup>er</sup> janvier 1978 ; qu'il ressort des pièces du dossier que la demande d'autorisation de lotissement présentée par le maire de Cepoy a été reçue par le directeur départemental de l'équipement du Loiret le 30 novembre 1977 ; que cette demande était accompagnée d'un dossier comprenant l'ensemble des pièces prévues par

l'article R 315-20 du Code de l'urbanisme ; que, dès lors, nonobstant la circonstance que des modifications de détail ont été ultérieurement apportées au projet, la demande de lotissement doit être regardée ayant été présentée avant le 1<sup>er</sup> janvier 1978 ; que, par suite, M. Lopez, qui se prévaut uniquement, pour demander qu'il soit sursis à l'exécution de la décision du préfet du Loiret autorisant le lotissement, sur les dispositions de l'article 2 de la loi du 10 juillet 1976, n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué en date du 16 juin 1978, le tribunal administratif d'Orléans a rejeté ses conclusions tendant à ce qu'il soit sursis à l'exécution de cette décision ;  
Décide : Rejet.

## 106 CE 1<sup>er</sup> février 1980 n° 6002, Cne de Fleury-Mérogis

**taxe locale d'équipement — construction faite sans autorisation — permis de régularisation — incidences**

(Extraits)

(...)

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les travaux de construction de 84 logements destinés au personnel de l'administration pénitentiaire en service à la maison d'arrêt de Fleury-Mérogis, achevés en 1970, ont fait l'objet, le 17 janvier 1973, d'un permis de construire délivré par le Préfet de l'Essonne ; qu'à la suite des réclamations de la commune de Fleury-Mérogis, qui demandait la mise en recouvrement de la taxe locale d'équipement visée à l'article 1585 A du CGI, le directeur des services fiscaux de l'Essonne a décidé, le 1<sup>er</sup> juin 1973, d'assujettir l'Etat à cette taxe d'après la valeur forfaitaire prévue par l'article 317 sexies de l'annexe II au Code général pour les constructions de la 4<sup>e</sup> catégorie, mais en faisant bénéficier le redevable du paiement fractionné accordé par l'article 1723 quater au titulaire d'une autorisation de construire et en le dispensant du paiement de l'amende fiscale prévue par l'article 1836 dans le cas de construction sans autorisation ; que, la commune ayant saisi le tribunal administratif de Versailles d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre cette décision, en tant qu'elle fixe la catégorie des constructions et qu'elle accorde à l'Etat le bénéfice du paiement fractionné et la dispense de pénalité, le directeur des services fiscaux de l'Essonne a pris, le 15 mars 1974, une nouvelle décision par laquelle il rapporte celle du 1<sup>er</sup> juin 1973, en tant qu'elle assujettit l'Etat à la taxe locale d'équipement pour 83 des 84 logements en cause, et que la commune de Fleury-Mérogis a également déférée, en tant que de besoin, au tribunal administratif de Versailles ;

(...)

En ce qui concerne les conditions de versement de la taxe et l'amende fiscale :

Considérant qu'aux termes de l'article 1723 quater du CGI : « II. En cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation, la base de la taxe ou du complément de taxe éventuellement exigibles est notifiée au service des impôts par le directeur départemental de l'équipement ou par le maire. Le recouvrement de la taxe ou du complément de taxe, augmenté de l'amende fiscale prévue à l'article 1836, est immédiatement poursuivi contre le constructeur » ;

Considérant qu'il n'est pas contesté par le Garde des Sceaux, ministre de la Justice, que les travaux étaient terminés lorsque le permis de construire a été délivré par le Préfet de l'Essonne le 17 janvier 1973 ; qu'ainsi, le fait générateur de la taxe est, en l'espèce, le procès-verbal dressé le 28 juillet 1972 par la gendarmerie de Fleury-Mérogis et constatant l'achèvement des constructions ; que, par suite, nonobstant la délivrance ultérieure du permis de construire, ces constructions doivent être regardées, pour l'application des articles 1723 quater et 1836 du CGI, comme ayant été édifiées sans autorisation ; que, dès lors, la commune de Fleury-Mérogis est fondée à soutenir que c'est à tort que le tribunal administratif de Versailles a rejeté les conclusions de sa demande tendant à l'annulation de la décision du directeur des services fiscaux de l'Essonne en date du 1<sup>er</sup> juin 1973, en tant que par cette décision, l'Etat a été autorisé à s'acquitter du montant de la taxe en trois versements et dispensé du paiement de l'amende fiscale prévue à l'article 1836 du CGI ;  
Décide : Annulation.

## 107 CE 25 avril 1980 n° 13657 sect., SCI Les Alyscamps

**transfert du permis de construire — nécessité d'une décision modifiant le permis initial (oui)**

(Extraits)

Considérant qu'aux termes de l'article L 421-1 du Code de l'urbanisme : « Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction... doit, au préalable, obtenir un permis de construire » ; et qu'aux termes de l'article R 421-1 du même Code : « La demande de permis de construire est présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une

personne justifiant d'un titre l'habitant à construire sur le terrain, soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique. La demande précise l'identité du demandeur... » ; qu'il résulte de ces dispositions que, lorsque la responsabilité d'une construction est transférée du titulaire d'un permis de construire à une autre personne, le permis n'est transféré à cette dernière

personne qu'à la suite d'une décision administrative modifiant, sur une demande, le permis initial en ce qui concerne l'identité de son titulaire.

Considérant qu'il n'est pas contesté qu'aucune décision de transfert à la société civile immobilière « Les Alyscamps » du permis de construire accordé le 24 avril 1973 à M. Gely n'avait été prise avant le 10 juillet 1973, date à laquelle ledit permis a été rapporté et que d'ailleurs aucune demande n'avait été présentée à cet effet ; que, dès lors, la société civile immobilière « Les Alyscamps » n'avait pas qualité

pour réclamer une réparation du préjudice qu'elle prétend avoir subi du fait de l'illégalité de ce permis pendant la période écoulée entre la date à laquelle elle a acquis le terrain appartenant à M. Gely et la date de retrait du permis accordé à M. Gely ; que la société requérante n'est par suite pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Marseille a rejeté sa demande tendant à obtenir une indemnité en réparation du préjudice ci-dessus analysé ;

Décide : Rejet.

## 108 CE 23 mai 1983 n° 11409, Epx Gosselin

*permis de régularisation — délivrance — règles d'urbanisme prises en compte — date d'appréciation*

(Extraits)

(...)

Sur la légalité interne :

Considérant qu'un permis de construire peut être légalement délivré après le commencement des travaux qu'il autorise à condition que les travaux soient conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date à laquelle le permis a été

accordé ; qu'ainsi, la circonstance que l'arrêté du maire de Thoiry du 11 août 1975 modifiant le permis de construire accordé le 13 mars précédent à M. Laine soit intervenu après le commencement des travaux qu'il autorisait n'est pas, par elle-même, de nature à établir son illégalité ;

(...)

Décide : Rejet.

## 109 TA Nice 8 décembre 1981 n°s 23158 et 23208, SCI Socores

*transfert du permis de construire — conditions de fond — appréciation par l'administration*

(Extraits)

Sans qu'il soit besoin de statuer sur la recevabilité des requêtes susvisées :

Considérant qu'il résulte de l'instruction et des pièces produites au dossier :

– qu'en l'état d'une promesse de vente de leur terrain que lui avaient consentie les époux Lequio, la SCI Socores avait obtenu un permis de construire en date du 12 avril 1979, dont la validité a été prorogée par arrêté du 12 mars 1980 ;

– que toutefois, la promesse de vente n'a pas été réalisée au profit de la société sus-nommée et que les époux Lequio ont vendu leur terrain à la SARL « Sici-Ventes » par acte notarié du 8 janvier 1981 ;

– que cette société « Sici-Ventes » se prévalant de sa qualité de propriétaire du terrain résultant de l'acte notarié sus-visé, a, d'une part, demandé le 8 janvier 1981 le transfert à son nom du permis de construire dont s'agit, d'autre part, déclaré le 13 février 1981 l'ouverture du chantier relatif aux travaux autorisés par ce permis ;

– qu'enfin par arrêté du 5 mars 1981, le Préfet des Alpes-Maritimes a transféré le bénéfice du permis au profit de ladite société « Sici-Ventes » ;

Considérant que la société requérante, ancienne bénéficiaire du permis, conclut à l'annulation de l'arrêté de transfert, aux motifs que, n'y ayant pas consenti, ce transfert est intervenu en violation de ses droits alors surtout que l'autorité administrative était au courant des difficultés existant entre elle, les propriétaires originaires et la société bénéficiaire du transfert et que la décision attaquée n'est en réalité intervenue que pour favoriser cette dernière, et qu'elle est donc entachée de détournement de pouvoir ;

Mais considérant que le permis de construire n'est pas délivré en considération de la personne qui en devient titulaire ; que par suite l'autorité administrative, saisie

d'une demande de transfert de permis de construire, ne peut que rechercher si, d'une part, le permis est en cours de validité, d'autre part, si la demande est présentée, conformément aux dispositions de l'article R 421-1 du Code susvisé, par le propriétaire du terrain ou par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire ; que lorsque ces conditions sont remplies, le Préfet est tenu de transférer le bénéfice de l'autorisation ;

Considérant qu'en l'espèce, la SARL « Sici-Ventes » a demandé le transfert en présentant l'acte notarié qui lui conférait la propriété du terrain ; qu'à la date de cette demande, le permis de construire était en cours de validité et qu'il était encore valide à la date de la décision puisque les travaux avaient été entrepris le 13 février 1981 ; que, par conséquent, le Préfet des Alpes-Maritimes devait, comme il l'a fait, transférer le permis au bénéfice de cette société ;

Considérant par ailleurs, que la décision de transférer un permis de construire, tout comme le permis lui-même, est toujours prise sous réserve du droit des tiers ; qu'elle ne prive donc pas l'ancien bénéficiaire de la possibilité de faire valoir devant la juridiction compétente, ses droits relativement à la propriété du terrain et à l'exécution des travaux, prévus par le permis ;

Considérant qu'à cet égard, il ressort des pièces produites au dossier que des instances ont été engagées devant les tribunaux de l'ordre judiciaire et qu'elles ont abouti notamment à la constatation de la caducité de la promesse de vente, imputée à faute à la société requérante, dont les prétentions ont été rejetées par l'arrêt de la cour d'appel d'Aix du 29 octobre 1981 ;

Considérant qu'il suit de là que la requête de la SCI Socores n'est pas fondée et qu'il échet de la rejeter ;

Décide : Rejet.

## 110 CE 3 février 1982 n° 23224, SCI Résidence de Saint-Mandé

**délivrance de deux permis de construire portant sur un même terrain — délivrance à un même bénéficiaire — conséquences — second permis retirant implicitement le premier permis (oui)**

(Extraits)

Considérant que la société civile immobilière Résidence de Saint-Mandé demande l'annulation du jugement par lequel le tribunal administratif de Paris a ordonné qu'il soit sursis à l'exécution de l'arrêté en date du 19 septembre 1979 par lequel lui avait été accordé un permis de construire un immeuble d'habitation ;  
Considérant qu'en accordant, par arrêté du 16 septembre 1980, soit postérieurement à l'introduc-

tion de la requête, un nouveau permis de construire sur le même terrain à la société requérante, l'autorité administrative compétente a implicitement mais nécessairement rapporté le permis de construire initial ; que dès lors il n'y a pas lieu de statuer sur la requête de la société civile immobilière Résidence de Saint-Mandé ;  
Décide : Non-lieu à statuer.

## 111 TA Poitiers 31 mars 1982 n° 707-80, Fédération des associations commerciales de la Charente

**transfert du permis de construire — autorisation d'urbanisme commercial — nouveau titulaire du permis bénéficiant d'une autorisation d'équipement commercial — nécessité (oui)**

(Extraits)

(...)

Sur la légalité de l'arrêté préfectoral du 30 juin 1981 :

Considérant que si, en règle générale, le permis de construire n'est pas délivré en considération de la personne qui en devient titulaire et peut être transféré à un autre bénéficiaire remplissant les conditions fixées par le Code de l'urbanisme et notamment par son article R 421-1, il résulte des articles 28, 29 et 32 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du Commerce et de l'Artisanat, qui sont partiellement repris par les articles L 451-5 et L 451-6 du Code de l'urbanisme précité que le permis de construire ne peut être délivré ou transféré qu'à une personne justifiant de l'autorisation préalable prévue par l'article 29 de la loi précitée ;

Considérant que si la Société L'Union est titulaire d'une autorisation, devenue définitive, en date du 25 juin 1977 de la Commission départementale d'urbanisme commercial de la Charente, il est constant qu'aucune autorisation préalable de l'espèce n'a été accordée à la Société Supermarché de l'Ouest Parisien ; que, par suite, et même si la Société L'Union doit demeurer le futur exploitant du centre commercial de La Couronne, le Préfet ne pouvait légalement transférer le permis de construire délivré le 4 août 1980 de la Société L'Union à la Société Supermarché de l'Ouest Parisien pour la seule réalisation des travaux ; que, dès lors, la Fédération des Associations Commerciales de la Charente est fondée à soutenir que l'arrêté préfectoral de transfert en date du 30 juin 1981 est entaché d'excès de pouvoir et doit être annulé ;

Décide : Annulation.

## 112 CE 19 mai 1982 n° 17256, Papy et Touton

**permis de construire modificatif — effets — retrait du permis initial (non) — abrogation du permis initial (non)**

(Extraits)

Considérant que par un arrêté en date du 30 septembre 1977, le préfet de la Gironde a accordé un permis de construire à la maison de santé Théodore Ducos sous réserve qu'un contrat de location de 23 places de stationnement avec un garage voisin soit passé préalablement à tout commencement des travaux ; que par un second arrêté en date du 10 avril 1978, le préfet a modifié le permis accordé en supprimant l'obligation relative à la location et en la remplaçant par le versement d'une taxe compensatoire ;  
Sur les conclusions dirigées contre l'arrêté préfectoral en date du 30 septembre 1977 :

Considérant que le second arrêté du préfet de la Gironde en date du 10 avril 1978 n'a ni retiré, ni même abrogé celui du 30 septembre 1977 ; qu'il suit de là que contrairement à ce qu'a jugé le tribunal administratif de Bordeaux M. Papy et M. Touton étaient recevables à en demander l'annulation ; que par suite, le jugement du tribunal administratif de Bordeaux doit être annulé en tant qu'il a déclaré les conclusions des requérants dirigées contre l'arrêté du préfet de la Gironde en date du 30 septembre 1977 non recevables ;

(...)

Décide : Annulation et rejet.

## 113 CE 4 juin 1982 n° 26684 sect., Sté Tradimo

**permis de construire modificatif — demande — conditions — permis initial non périmé — nécessité (oui)**

(Extraits)

Considérant qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le permis de construire litigieux a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ; que la société requérante n'est dès lors pas fondée à soutenir que c'est à tort que les premiers juges ont admis la recevabilité de la demande de MM. Glowacki et Tosoni ;  
Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que par arrêté en date du 23 mai 1972 le préfet des Yvelines a

accordé à M. Missina le permis de construire un ensemble immobilier dans le quartier Le Clos Mariette, aux Mureaux ; que ce permis a été prorogé par arrêté du 21 juin 1973 ; que les travaux de débroussaillage et de préparation du terrain qui ont été entrepris le 19 avril 1974 ne constituaient pas par leur importance et leur consistance l'entreprise de construction ; que le permis dont était titulaire M. Missina s'est ainsi trouvé périmé le 21 juin 1974 ;

que, dès lors, il ne pouvait légalement faire l'objet d'un transfert ou d'un modificatif à la date du 29 décembre 1975, à laquelle le préfet des Yvelines a signé un arrêté modifiant le permis du 23 mai 1972 et le transférant à la société civile immobilière du 20, rue des Perrons, le Clos Mariette aux Mureaux, représentée par la société Tradimo ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la société Tradimo n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que le tribunal administratif de Versailles a, par le jugement attaqué, annulé l'arrêté du préfet des Yvelines en date du 23 décembre 1975 ;

Décide : Rejet.

### 114 CE 26 juillet 1982 n° 23604 sect., Le Roy

**permis de construire modificatif — changement des règles d'urbanisme depuis le permis initial — conditions de délivrance du modificatif — absence d'atteinte supplémentaire à la nouvelle règle d'urbanisme**

(Extraits)  
(...)

Considérant que le permis de construire demandé par M. Le Roy tendait à modifier un précédent permis dont il était titulaire et qui l'autorisait à construire un hall de stockage industriel sur un terrain situé sur le territoire de la commune de Bruz ; que les modifications projetées étaient sans influence sur la conception générale du projet initial ; que, par suite, c'est à tort que l'administration a tenu la demande de permis modificatif présentée par M. Le Roy pour une demande de nouveau permis ; que si les dispositions des articles NA1 et NA2 du règlement annexé au plan d'occupation des sols de la commune de Bruz, lesquelles sont entrées en vigueur postérieurement à la date de délivrance du permis de construire initial mais avant celle

du permis modificatif ne permettaient plus la construction d'un hall de stockage industriel sur le terrain du demandeur, le préfet ne pouvait légalement, sans méconnaître les droits que tenait M. Le Roy du permis de construire antérieurement délivré et devenu définitif, lui refuser pour ce motif l'autorisation d'apporter au projet des modifications qui, ayant notamment pour objet de réduire la surface du bâtiment, ne portaient pas à la nouvelle réglementation d'interdiction de construire une atteinte supplémentaire par rapport à celle résultant du permis initial ; que, dès lors, M. Le Roy est fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Rennes a rejeté sa demande dirigée contre l'arrêté préfectoral du 20 juin 1979 ;

Décide : Annulation.

### 115 CE 8 décembre 1982 n° 35433, Cne de La Courneuve

**permis de construire modificatif — notion — erreur sur la largeur d'un passage — nouveau permis (non)**

(Extraits)

Considérant que le 2 février 1976 un permis de construire a été délivré à la régie immobilière de la ville de Paris pour l'édification à La Courneuve d'un ensemble immobilier comprenant 199 logements ; que la régie a demandé une modification de ce permis de construire en raison d'une erreur purement matérielle commise lors de l'établissement des plans annexés au permis initial et relative à la largeur et à la structure porteuse d'un passage pour piétons ménagé sous l'extrémité du

bâtiment D ; que l'autorisation qui lui a été délivrée à cet effet le 18 septembre 1978 par le préfet de la Seine-Saint-Denis et qui ne prévoit aucune modification des surfaces, des volumes ou du nombre des logements, présente le caractère d'un permis de construire modificatif et ne constitue pas un retrait même partiel du permis initial ;

(...)

Décide : Rejet.

### 116 CE 25 février 1983 n° 32070, SCI Les Tamaris

**permis de construire modificatif — modification de la demande en cours d'instruction — renouvellement des avis déjà émis sur le projet (oui)**

(Extraits)  
(...)

Sur les conclusions dirigées contre l'article 1<sup>er</sup> du jugement attaqué qui a annulé l'arrêté du préfet du Rhône en date du 22 août 1977 :

Considérant qu'il résulte des articles R 421-9 et R 421-11 du Code de l'urbanisme que la demande de permis de construire est adressée au maire de la commune dans laquelle les constructions doivent être édifiées, et que le maire donne son avis, dans les conditions prévues par ces articles ; que ces dispositions s'appliquent aux demandes concernant un permis modificatif ; qu'ainsi le préfet du Rhône ne pouvait légalement, quels qu'aient été l'objet et l'importance des modifications apportées au projet initial, faire droit à la demande de permis dont il avait été saisi le 11 janvier 1977 par la société civile immobilière « les Tamaris », modifiant la demande initiale de celle-ci, en

date du 14 mai 1976, sans que le maire de la ville de Villeurbanne, dans laquelle les constructions devaient être édifiées, ait émis un avis sur cette demande modificative ; que, si le maire de Villeurbanne n'avait pas été saisi de cette demande par le pétitionnaire, il appartenait au préfet, qui avait reçu cette demande, de recueillir son avis ; qu'il est constant que cet avis n'a pas été sollicité ; que, par suite, l'arrêté du 22 août 1977, accordant à la société civile immobilière « les Tamaris » un permis de construire conforme à sa demande modificative a été pris sur la base d'une procédure irrégulière ; que la société civile immobilière « les Tamaris » n'est, dès lors, par fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Lyon a prononcé l'annulation de cet arrêté.

Décide : Rejet.

## 117 CE 4 mars 1983 n° 22648, Ceccon

**demande de permis de construire — modification de la demande — effet sur le délai d'instruction — point de départ différé (oui)**

(Extraits)

Sur le moyen tiré de ce que les requérants étaient titulaires d'un permis tacite :

Considérant qu'aux termes de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme : « Le préfet, si le dossier est complet, fait connaître aux demandeurs dans les quinze jours de la réception de la demande par le directeur départemental de l'équipement le numéro d'enregistrement de ladite demande et la date avant laquelle... la décision devra lui être notifiée... Le délai d'instruction part de la date de la décharge ou de l'avis de réception... La lettre du préfet avise en outre le constructeur que, si aucune décision ne lui a été adressée avant la date visée à l'alinéa précédent, ladite lettre vaudra permis de construire et les travaux pourront être entrepris conformément au projet déposé... » ;

Considérant que MM. Paccard et Ceccon ont déposé le 11 mars 1975 une demande de permis de construire en vue de la modification de la toiture d'un immeuble à usage d'habitation situé 22-24, quai Perrière à Annecy, dans le champ de visibilité du Château d'Annecy, immeuble classé au titre des monuments historiques ; que le préfet de la Haute-Savoie leur en a accusé réception, par lettre en date du 22 octobre 1975, fixant au 3 octobre 1975 le point de départ du délai d'instruction et au 3 mars 1976 la date d'expiration de ce délai ; qu'il

a rejeté leur demande par arrêté en date du 27 janvier 1976, au motif que la modification projetée était de nature à porter atteinte au caractère des lieux ;

Considérant, d'une part, que l'expiration du délai de quinze jours prévu par les dispositions précitées de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme ne fait pas courir, par elle-même, le délai au terme duquel le demandeur peut se prévaloir d'un permis tacite, lequel ne peut résulter que de l'expiration du délai d'instruction fixé par le préfet ;

Considérant, d'autre part, qu'il ressort des pièces du dossier que MM. Ceccon et Paccard ont, à la suite d'échanges de vues avec les services chargés de la mise en état de leur dossier et avec la municipalité, demandé, le 30 septembre 1975, que cet examen préalable soit suspendu pour leur permettre de modifier leur projet ; qu'ils ont déposé une demande modifiée le 3 octobre 1975 ; que, dans ces conditions, le préfet de la Haute-Savoie a pu légalement fixer au 3 octobre 1975 le point de départ du délai d'instruction ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède qu'à la date du 27 janvier 1976, à laquelle le préfet a rejeté leur demande, MM. Ceccon et Paccard n'étaient pas titulaires d'un permis tacite ;

(...)

Décide : Rejet.

## 118 CE 18 mars 1983 n° 35255, Siefert

**permis de régularisation — instruction — obligation de statuer au vu du dossier qui accompagne la demande**

(Extraits)

Considérant que l'arrêté du maire de Haguenau du 26 septembre 1979 accorde à M. Quirin le permis de construire un garage, rue de la Butte Urbain, sous la réserve que la construction « sera édifiée franchement sur la limite séparative, sans saillie sur le fonds voisin » ; qu'il ne ressort pas des pièces versées au dossier que les plans produits à l'appui de la demande du permis de construire aient comporté des indications erronées sur les limites de la parcelle utilisée pour le garage ou sur l'implantation de celui-ci ; que la circonstance que le garage édifié avant la délivrance du

permis empiétait de 13 centimètres sur la propriété voisine appartenant à M<sup>me</sup> Siefert est sans influence sur la légalité du permis attaqué, qui n'a pas pour portée d'autoriser un tel empiètement ; que M<sup>me</sup> Siefert n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que par le jugement attaqué du 21 avril 1981 le tribunal administratif de Strasbourg a rejeté ses conclusions tendant à l'annulation pour excès de pouvoir du permis délivré à M. Quirin ;

Décide : Rejet.

## 119 CE 4 mai 1983 n° 33620, Chapel

**permis de construire valant division — bâtiments construits pour le compte d'une seule personne — nécessité (oui)**

(Extraits)

Sur la légalité :

Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête :

Considérant qu'aux termes de l'article R 421-7-1 du Code de l'urbanisme : « Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété

par les documents énumérés à l'article R 315-5-a et le cas échéant à l'article R 315-6 » ; qu'il résulte des termes mêmes de cette disposition réglementaire qu'elle ne peut recevoir application que pour des bâtiments construits pour le compte d'une seule personne ; qu'elle est, au contraire, sans application si les bâtiments sont construits pour des propriétaires différents, alors même que ceux-ci auraient fait appel à un même entrepreneur ; que les permis de construire ne peuvent alors être accordés qu'après qu'il ait été procédé à une division ou satisfait à la procédure de lotissement ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la demande présentée par la société « Les Maisons Bruno Petit » concernait la construction de quatre maisons ayant respectivement pour propriétaires MM. Guillon, Maira, Dietsch et Magnien ; qu'il résulte de ce qui précède que M. Chapel est fondé à soutenir qu'en

accordant les quatre permis, en se fondant sur les dispositions de l'article R 421-7-1, le préfet de l'Isère a commis une erreur de droit et que c'est à tort que le tribunal administratif de Grenoble a rejeté sa demande dirigée contre lesdits permis ;  
Décide : Annulation.

## 120 CE 9 mars 1984 n<sup>os</sup> 54858 et 54859, Giraud

**transfert d'une autorisation — arrêté de lotissement — formalités de publicité — publicité identique à celle de l'autorisation (oui)**

(Extraits)  
(...)

Considérant d'une part, qu'il résulte des dispositions de l'article R 315-42 du Code de l'urbanisme que l'autorisation de lotir doit être publiée par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois et sur le terrain pendant toute la durée du chantier ; qu'il en est de même pour l'arrêté portant transfert d'une telle autorisation ; que pour que le délai de recours contentieux prévu à l'alinéa 1<sup>er</sup> du décret du 11 janvier 1965 puisse courir, cette publication doit être complète et régulière et comporter notamment l'affichage sur le terrain pendant une durée au moins égale à celle de l'affichage à la mairie ; qu'en l'état de l'instruction, il ne ressort pas des pièces versées au dossier que les arrêtés en date du 2 juillet 1980, par lesquels le Préfet des Hautes-Alpes a transféré à M. Giraud les autorisations délivrées à la commune de Montgenèvre pour la réalisation de lotissements aux lieux-dits « Chalvet » et « Bois de

Suffrin », aient été affichés sur le terrain et à la mairie dans les conditions exigées par les dispositions ci-dessus analysées de l'article R 315-42 ; que, dès lors, le délai de recours n'ayant pu commencer à courir, la demande de M<sup>lle</sup> Fourrat et autres tendant à l'annulation de ces arrêtés n'était pas tardive ;

Considérant, d'une part, que l'un au moins des moyens invoqués par M<sup>lle</sup> Fourrat et autres à l'appui de leurs demandes dirigées contre les arrêtés de transfert d'autorisation de lotir paraît, en l'état de l'instruction, sérieux et de nature à justifier le sursis à l'exécution de ces arrêtés ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. Giraud n'est pas fondé à demander l'annulation du jugement attaqué par lequel le tribunal administratif de Marseille a ordonné qu'il soit sursis à l'exécution des arrêtés du 2 juillet 1980 ;

Décide : Rejet.

## 121 CE 7 juin 1985 n<sup>o</sup> 39492, SA d'HLM L'habitat communautaire locatif

**permis de construire modificatif — notion — suppression du nombre d'étages — réduction du nombre de logement — nouveau permis (oui)**

(Extraits)

Sur les fins de non-recevoir opposées par la société requérante :

Considérant, d'une part, que la requérante ne saurait se prévaloir d'un accord intervenu le 14 novembre 1977 entre elle-même et l'association pour la défense de la qualité de la vie des résidents du lieu-dit la Bergerie, un tel engagement, quelle qu'en ait été la portée, n'étant pas de nature à interdire à ladite association l'exercice du recours pour excès de pouvoir contre le permis de construire accordé à la société requérante ;

Considérant, d'autre part, que les modifications apportées par le permis de construire accordé à la société d'habitations à loyer modéré « l'habitat communautaire locatif » le 15 mars 1978, et qui consistaient notamment en la suppression d'un bâtiment, la réduction du

nombre de logements de 132 à 96 et la diminution du nombre d'étages de l'un des bâtiments, étaient d'une nature et d'une importance telles que ce permis ne pouvait être regardé comme une simple modification du permis déjà accordé le 25 février 1977, mais s'analysait comme un nouveau permis de construire ; que par suite, la circonstance que l'association pour la défense de la qualité de la vie des riverains du lieu-dit « la Bergerie » s'est désistée de sa requête contre le permis du 25 février 1977 ainsi devenu définitif ne faisait pas obstacle à ce qu'elle demande l'annulation du nouveau permis délivré le 15 mars 1978 ;

Sur la légalité du permis attaqué :

(...)

Décide : Rejet.

## 122 CE 9 juillet 1986 n<sup>o</sup> 51172, Thalamy

**permis de régularisation — contentieux — transformation d'un bâtiment — permis portant sur l'ensemble des éléments de construction transformant le bâtiment — nécessité (oui) — illégalité d'un permis ne portant que sur un des éléments (oui)**

(Extraits)

Considérant que, par l'arrêté attaqué, le maire d'Argelès-sur-Mer (Pyrénées-Orientales) a accordé à M<sup>me</sup> Villar un permis de construire à l'effet d'édifier un escalier extérieur permettant d'accéder directement à la terrasse du bâtiment dont elle est propriétaire ;

Considérant que M<sup>me</sup> Thalamy soutient, sans être démentie que, postérieurement à la construction de la maison de M<sup>me</sup> Villar, celle-ci a transformé ce bâtiment, sans permis de construire l'y autorisant, pour y ajouter en surélévation, la terrasse que dessert l'escalier faisant l'objet du permis litigieux ; que même si les

documents et notamment le plan fourni à l'appui de la demande de permis, faisaient apparaître l'existence de cette terrasse, il appartenait au propriétaire de présenter une demande portant sur l'ensemble des éléments de construction qui ont eu ou qui auront pour effet de transformer le bâtiment tel qu'il avait été autorisé par le permis primitif ; que le maire ne pouvait légalement accorder un permis portant uniquement sur un élément de construction nouveau prenant appui sur une partie du bâtiment construite sans autorisation ; que, dès lors, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête, M<sup>me</sup> Villar est fondée à soutenir que c'est à

tort que par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Montpellier a rejeté sa demande ;

Décide : Annulation.

## 123 CE 17 juin 1987 n° 71652, SCI Les Casals

**taxe locale d'équipement — versement pour dépassement du coefficient d'occupation des sols — fait générateur de la taxe — permis modificatif — conditions — augmentation de la surface de plancher hors œuvre**

(Extraits)

Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête :

Considérant, d'une part, que la taxe locale d'équipement instituée par l'article 1585 A du CGI : « Sur la construction et l'agencement des bâtiments de toute nature » a pour assiette, en vertu de l'article 1585 D « la valeur de l'ensemble immobilier... déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher développée hors œuvre une valeur au m<sup>2</sup> variable suivant la catégorie des immeubles » ; que l'article 1723 quater dispose que la taxe est payable par fractions dans des délais courant à compter de la délivrance du permis de construire et qu'en cas de modification apportée au permis de construire, un complément de taxe est éventuellement exigible ;

Considérant, d'autre part, qu'en vertu du I de l'article 21 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, repris à l'article L 332-1 du Code de l'urbanisme, lorsque les plans d'occupation des sols permettent la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols, le constructeur est tenu de verser une participation à 90% de la valeur de la surface supplémentaire de terrain qui aurait été nécessaire pour l'édification de la construction si le coefficient d'occupation des sols avait été respecté ; que le décret n° 69-367 du 18 avril 1969, qui précise en application du 4 du même article 21 les modalités d'établissement de la participation, dispose, en son article 1<sup>er</sup> devenu l'article R 332-1 du Code de l'urbanisme, que son montant est calculé en fonction de la surface de plancher développée hors œuvre ;

Considérant qu'il résulte des dispositions précitées que la délivrance d'un permis de construire rectificatif ne peut constituer le fait générateur d'une imposition à la taxe locale d'équipement ou à la participation prévue à l'article 21 du Code de l'urbanisme et de l'habitation que si ce permis de construire rectificatif entraîne une augmentation de la surface de plancher développée hors œuvre dont la construction avait été autorisée par le permis initial et qui entrait en compte pour l'assiette de la taxe et de la participation ;

Considérant qu'il résulte de l'instruction que le permis de construire, en date du 18 février 1971, accordé pour l'édification d'un immeuble au lieu-dit « Les Casals » à Saint-Laurent du Var (Alpes-Maritimes), a été transféré, par arrêté du 15 janvier 1976, à la société civile immobilière « Les Casals » qui a été autorisée, par un permis de construire rectificatif en date du 1<sup>er</sup> avril 1982, à affecter à l'usage d'habitation une superficie de 378 m<sup>2</sup> sise au rez-de-chaussée qui, selon le permis du 18 février 1971, devait être affecté à des locaux annexes ; que la société civile immobilière « Les Casals » a été invitée, les 31 août et 24 novembre 1982, par le receveur des impôts de Cagnes-sur-Mer à verser, dans les délais réglementaires courant à compter de la

délivrance du permis de construire rectificatif, respectivement la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols et la taxe locale d'équipement calculées en fonction d'une surface hors œuvre de 378 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'en vertu des dispositions, en vigueur à la date de la délivrance du permis de construire du 18 février 1971, de l'article 6 du décret n° 68-836 du 24 septembre 1968, modifié par l'article 3 du décret n° 70-780 du 27 août 1970 et de l'article 2 du décret précité du 18 avril 1968, n'étaient pas pris en compte pour l'assiette respectivement de la taxe locale d'équipement et de la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols notamment certains sous-sols et les bâtiments ou partie de bâtiments affectés au stationnement des véhicules ; qu'il ressort des pièces du dossier que les locaux annexes d'une superficie de 378 m<sup>2</sup> constituant l'assiette de la taxe et de la participation réclamée à la société civile immobilière « Les Casals » n'étaient pas situés au sous-sol mais au rez-de-chaussée, n'étaient pas affectés au stationnement des véhicules et n'entraient dans aucune catégorie de locaux dont la superficie devait être déduite, en vertu des dispositions réglementaires précitées, de la surface de plancher hors œuvre développée servant d'assiette à la taxe locale d'équipement et à la participation prévue à l'article 21 du Code de l'urbanisme ; qu'ainsi, leur superficie ayant déjà été comprise dans la surface des constructions autorisées par le permis de construire du 18 février 1971 et devant être prise en compte pour l'assiette de la taxe et de la participation dues à l'occasion de la délivrance de ce permis, l'octroi du permis de construire rectificatif du 1<sup>er</sup> avril 1982 n'a entraîné aucune augmentation de la surface de plancher développée hors œuvre constituant cette assiette et n'a pu, dès lors, être le fait générateur d'une imposition à cette taxe et à cette participation ; que la circonstance que ladite taxe et ladite participation n'avaient pas été perçues à raison des 378 m<sup>2</sup> dont il s'agit lors de la délivrance du permis de construire du 18 février 1971 n'autorisait pas l'administration, en l'absence de dispositions législatives le prévoyant, à en réclamer le versement à l'occasion de la délivrance du permis de construire rectificatif, qui n'était pas légalement le fait générateur de ces impositions ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la société requérante est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nice a rejeté la demande en décharge de la participation pour dépassement du coefficient d'occupation du sol et de la taxe locale d'équipement auxquelles elle a été assujettie par des avis de mise en recouvrement en date respectivement du 31 août et du 24 novembre 1982 ;

Décide : Annulation et décharge.

**124 CE 24 juillet 1987 n° 61164, Epx Rayrole**

**transfert du permis de construire — transfert partiel — autorisation portant sur deux constructions — transfert du permis pour chaque construction à un nouveau titulaire — possibilité (oui)**

(Extraits)

Considérant que, par arrêté du 28 juillet 1981, le maire de Combloux (Haute-Savoie) a accordé à M. Roubert le permis de construire deux chalets, le chalet A devant être implanté sur la parcelle cadastrée section B 2114, le chalet B sur la parcelle cadastrée 2116, ces deux parcelles étant séparées par une voie de circulation dont l'assiette, constituant la parcelle n° 2115, devait aux termes dudit permis, être cédée à la commune ; que le 10 mai 1982, le maire a décidé de transférer le permis de construire le chalet A à M. Villeneuve et le permis de construire B à M. Willemin avec l'accord de M. Roubert, titulaire du permis initial et d'accorder en même temps à M. Willemin l'autorisation de modifier les façades et l'implantation de la construction ; qu'enfin par un arrêté du 15 décembre 1982 un permis modificatif a été accordé pour le bâtiment dont la construction était envisagée par M. Villeneuve ;

Considérant d'une part que le permis de construire n'est pas délivré en considération de la personne qui en devient titulaire ; qu'ainsi, pendant la période de validité dudit permis, la responsabilité de la construction peut être transférée à une ou plusieurs autres personnes avec l'accord du titulaire initial, sans qu'il y ait lieu de délivrer à celles-ci un nouveau permis ; que lorsque l'autorisation initiale porte, comme en l'espèce, sur deux constructions distinctes, rien ne s'oppose à ce que ce transfert ait lieu, pour chacune d'entre elles, en faveur de bénéficiaires différents ;

Considérant d'autre part que les requérants ne contestent plus, devant le Conseil d'Etat, la légalité u permis de construire délivré à M. Roubert à une date où les seules dispositions d'urbanisme applicables dans la commune de Combloux étaient celles des articles R 111-1 et suivants du Code de l'urbanisme ; que si les constructions ainsi autorisées n'étaient pas conformes sur certains points aux dispositions du plan d'occupation des sols de Combloux, rendu public le 17 septembre 1981, le maire de Combloux n'aurait pu, sans méconnaître les droits que M. Roubert et ses ayants-cause tenaient du permis ainsi délivré, leur refuser l'autorisation d'apporter aux dites constructions des modifications portant sur l'orientation des deux chalets, sur l'aspect extérieur des façades et sur une légère augmentation de la surface du chalet B, dès lors qu'il ressort des pièces versées au dossier que ces modifications n'affectaient pas la conception générale des deux projets et qu'il n'est pas allégué qu'elles portent à la réglementation nouvelle une atteinte supplémentaire par rapport à celle résultant du permis initial ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les époux Rayrole ne sont pas fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Grenoble a refusé leur demande dirigée contre les arrêtés du maire de Combloux des 28 juillet 1981, 10 mai et 15 décembre 1982 ;

Décide : Rejet.

**125 CE 2 octobre 1987 n° 66391, min. équipement c/ Brière**

**permis de construire modificatif — rectificatif — régularisation de l'illégalité du permis initial — surface hors œuvre nette**

(Extraits)

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la parcelle située 44 rue des Longs-Prés à Boulogne-Billancourt et sur laquelle les copropriétaires du sol ont édifié trois pavillons, a une superficie de 236 m<sup>2</sup> ; qu'ainsi les dispositions du plan d'occupation des sols de cette commune, qui prévoient dans cette zone un coefficient d'occupation des sols de 1,4 autorisaient la construction sur cette parcelle d'une surface hors-œuvre nette globale de 330,4 m<sup>2</sup> ; qu'il ressort des mêmes pièces que la surface hors-œuvre nette des constructions existantes est de 309,15 m<sup>2</sup>, auxquels il n'y a pas lieu d'ajouter la superficie des caves du pavillon B, lesquelles ne peuvent être regardées comme « aménagées pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel et commercial » au sens des dispositions de l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme ; qu'ainsi, les possibilités résiduelles de construction étaient de 21,25 m<sup>2</sup> ; que si le permis de construire accordé le 14 janvier 1983 à M. Decombes pour la surélévation et l'aménagement des combles du pavillon A autorisait la création d'une surface supérieure à ces possibilités, il est constant que la modification de ce permis résultant de

l'arrêté municipal du 12 septembre 1983 a ramené les surfaces nouvelles autorisées à l'intérieur des limites susmentionnées ; qu'il suit de là que le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports est fondé à soutenir que c'est à tort que le tribunal administratif de Paris a annulé les deux arrêtés précités du maire de Boulogne-Billancourt en se fondant sur le dépassement du coefficient d'occupation des sols ;

Considérant toutefois qu'il appartient au Conseil d'Etat, saisi de l'ensemble du litige par l'effet dévolutif de l'appel, d'examiner l'autre moyen soulevé par M. Brière devant le tribunal administratif de Paris ;

Considérant que a circonstance que M. Decombes aurait entrepris des travaux avant l'obtention du permis de construire est sans influence, à la supposer établie, sur la légalité de l'arrêté attaqué ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports est fondé à demander l'annulation du jugement attaqué en tant qu'il annule les deux arrêtés précités du maire de Boulogne-Billancourt et sa décision du 20 juillet 1983 rejetant le recours gracieux de M. Brière contre l'arrêté du 14 janvier 1983 ;

Décide : Annulation.

**126 Cass. crim. 19 janvier 1988 n° 87-84.380, Jacquot**

**infraction d'urbanisme — construction sans permis ou non conforme — transfert du permis de construire — absence — modification de l'assiette foncière — remise en état des lieux (oui)**

(Extraits)

Sur le premier moyen de cassation, pris de la violation des articles L 480-4 du Code de l'urbanisme et 485 et 593 du Code de procédure pénale, défaut de motifs, manque de base légale,

« en ce que l'arrêt attaqué a condamné Jacquot, gérant de la SCI les Amandiers, pour construction sans permis de construire, au motif que la SCI des Amandiers a acquis un lot de la Sté Hardy, d'une surface de 1988 m<sup>2</sup>, et a, en outre, créé avec celle-ci une copropriété ; que la SCI a déposé une demande de transfert, mais que cette demande a été rejetée par l'administration en raison d'une modification de l'assiette foncière ; que le prévenu a procédé sans autorisation administrative préalable à une modification du sol en exécutant une excavation de 35 m sur 23 m, sur une profondeur de 1,50 mètres à 3 mètres ; que c'est à bon droit que l'administration relève que la modification apportée à l'assiette foncière a eu pour effet de remettre en cause le permis accordé à la Sté Cabinet Hardy et que celui-ci, en conséquence, n'est plus transférable ;

« alors que le transfert d'un permis de construire ne constitue qu'une simple pratique administrative prévue par une circulaire du 16 mars 1973, non publiée au journal officiel, et dépourvue de tout fondement légal ou réglementaire ; que la seule circonstance qu'un permis de construire, non retiré, ne serait pas « transférable » ne suffit pas à constituer, du seul fait de sa mise en œuvre par un autre que le bénéficiaire, l'infraction prévue et punie par l'article L 480-4 du Code de l'urbanisme, de construction sans permis de construire » ;

Et sur le second moyen de cassation, pris de la violation de l'article L 421-1 et L 480-4 du Code de l'urbanisme, 485 et 593 du Code de procédure pénale, défaut de motifs, manque de base légale,

« en ce que l'arrêt attaqué a porté condamnation de Jacquot à une amende de 20000 F pour construction sans permis de construire et dit que le délai de démolition courrait à partir du jour où l'arrêt serait devenu définitif, par le motif que le prévenu a modifié l'utilisation du sol du terrain, sans avoir obtenu, au préalable une autorisation administrative ;

« alors que n'est pas subordonnée à la délivrance d'un permis de construire, une modification de l'utilisation du sol d'un terrain, telle que celle qui consiste dans le creusement d'une excavation ; qu'ainsi, l'arrêt n'a pas légalement caractérisé l'infraction prévue par l'article L 480-4 du Code de l'urbanisme, ni légalement justifié sa décision selon laquelle le délai de « démolition » courrait à partir du jour où l'arrêt serait devenu définitif » ;

Les moyens étant réunis ;

Attendu qu'il résulte de l'arrêt attaqué que la SCI les Amandiers a acquis un terrain constituant un lot d'un ensemble plus important et que Jacquot, gérant de cette société a sollicité en vain le transfert à son profit du permis de construire qui avait été accordé au propriétaire de l'ensemble des lots pour l'édification d'un immeuble de trente logements ;

Attendu que Jacquot, qui a néanmoins fait procéder au terrassement du terrain selon les prévisions du permis de construire, a été poursuivi pour avoir réalisé sans autorisation des travaux de modification du sol ;

Attendu que pour déclarer le prévenu coupable de cette infraction les juges du second degré relèvent qu'il a entrepris des travaux de modification du sol en exécutant une excavation de 35 m x 23 m sur une profondeur de 1,50 m à 3 m et retiennent que le transfert du permis de construire qu'il a sollicité lui a été refusé en raison de la modification de l'assiette foncière ;

Attendu qu'en l'état de ces motifs dont il résulte que le prévenu ne pouvait se prévaloir d'aucune autorisation administrative valable la cour d'appel a fait l'exacte application de l'article R 442-2, c du Code de l'urbanisme soumettant à une autorisation préalable les travaux réalisés et de l'article L 480-4 du même Code sanctionnant l'inobservation de ce texte ;

Attendu, par ailleurs, qu'en décidant que le délai dans lequel les lieux devraient être remis en état courrait à compter du jour où la décision serait devenue définitive les juges d'appel n'ont violé aucune disposition légale et n'ont fait que se conformer aux prescriptions de l'article 569 du Code de procédure pénale ;

D'où il suit que les moyens ne peuvent être accueillis ;

Et attendu que l'arrêt est régulier en la forme ;

Par ces motifs : Rejette le pourvoi.

**127 CE 23 septembre 1988 n° 72387, Sté « Les maisons Goéland »**

**permis de régularisation — véranda adjointe à une maison implantée irrégulièrement — légalité de ce nouveau permis devant être examinée en elle-même**

(Extraits)

Considérant qu'il ressort des pièces versées au dossier qu'à la date du 20 septembre 1982, à laquelle M. Grall a demandé la délivrance d'un permis de construire pour adjoindre une véranda à la maison d'habitation qu'il avait fait construire par la Société « Les maisons Goéland » à Plérin (Côtes-du-Nord) en vertu d'un précédent permis de construire du 12 février 1980, la construction de ladite maison était entièrement terminée ; que, dès lors, même si l'adjonction de la véranda en limite séparative de parcelle avait pour but de tenter de régulariser, au moins partiellement, l'implantation de la maison principale à une distance insuffisante de ladite limite, et si elle avait été formulée pour un « permis de construire modificatif », la demande devait être regardée comme tendant en réalité

à la délivrance d'un nouveau permis de construire, et que sa légalité devait être examinée en elle-même ;

Considérant que les dispositions de l'article UC 7, 3°, c du règlement du plan d'occupation des sols de Plérin autorisent l'implantation en limite séparative, en dehors des marges de recul prévues au plan, de « bâtiments annexes de faible importance non destinés à l'habitation et dont la hauteur n'excède pas trois mètres au faitage » ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le plan ait prévu une marge de recul par rapport à la voie concernée ; qu'il n'est pas contesté que la construction prévue respectait les autres dispositions précitées ; que, dès lors, si la réalisation de la construction annexe envisagée n'était pas de nature à régulariser l'implantation irrégulière de la construction principale, la Société « Les maisons Goéland » est fondée à

soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Rennes a rejeté sa demande tendant l'annulation de l'arrêté du 29 octobre 1982 refusant le permis de construire sollicité, ainsi que de la

décision du 10 avril 1983 du ministre de l'urbanisme rejetant le recours hiérarchique de M. Grall ;  
Décide : Annulation.

## 128 CE 13 mars 1989 n° 76736, Giraud

**autorisation de lotissement — transfert — qualité du demandeur — titre habilitant à réaliser une opération de lotissement à la date du transfert — nécessité (oui)**

(Extraits)

Sur les conclusions de la requête dirigées contre le jugement attaqué en tant qu'il annule les deux arrêtés du préfet des Hautes-Alpes du 26 décembre 1980 :

Considérant qu'aux termes de l'article R 315-4 du Code de l'urbanisme : « La demande d'autorisation de lotir est présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à réaliser l'opération sur le terrain... » ; que l'article R 315-33 du même Code, qui apporte une dérogation à l'interdiction faite par l'article R 315-32 de vendre ou de louer des terrains compris dans un lotissement avant l'intervention de l'arrêté autorisant le lotissement et l'exécution des prescriptions imposées au lotisseur par ledit arrêté, dispose que l'arrêté d'autorisation de lotir ou un arrêté ultérieur peut prévoir, dans les cas qui sont définis par cette disposition : « La faculté pour le lotisseur de procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits... » ;

Considérant que, par deux arrêtés du 2 juillet 1980, le préfet des Hautes-Alpes a transféré à M. Giraud, gérant de société, le bénéfice de deux autorisations de lotir qu'il avait précédemment délivrées à la commune de Montgenèvre, l'une, par arrêté du 5 juin 1978, pour la création du lotissement dit « Le Bois Suffrin », l'autre par arrêté du 12 juin 1978, pour la création du lotissement dit « Le Chalvet » ; que le préfet a ensuite, par deux arrêtés du 26 décembre 1980, permis à M. Giraud de vendre ou de louer des terrains compris dans chacun des lotissements avant d'avoir exécuté les travaux qui avaient été imposés au lotisseur par les arrêtés d'autorisation de lotir des 5 et 12 juin 1978 ;

Considérant qu'il ressort clairement de la convention qui a été conclue le 24 juillet 1978 entre la commune de Montgenèvre et M. Giraud, et qui a été ensuite modifiée les 14 août et 28 septembre 1978, que M. Giraud ne devait devenir propriétaire des terrains compris dans chacun des lotissements qu'après que la commune, qui n'était alors que partiellement propriétaire de ces terrains, aurait acquis les autres terrains à l'amiable ou par voie d'expropriation ; qu'il est constant qu'à la date à laquelle le préfet a pris les deux arrêtés du 2 juillet 1980, la commune n'avait pas encore réalisé ces acquisitions et qu'ainsi, et alors que par ailleurs M. Giraud ne justifiait d'aucun titre l'habilitant à réaliser les opérations de lotissement, ces deux arrêtés n'ont pu, sans violer les dispositions ci-dessus rappelées de l'article R 315-4 du Code de l'urbanisme, transférer à M. Giraud le bénéfice des deux autorisations de lotir qui avaient été délivrées à la commune par les arrêtés des 5 et 12 juin 1978 ; que, par voie de conséquence, les deux arrêtés du 26 décembre 1980 qui ont permis à M. Giraud, pris en qualité de lotisseur du lotissement « Le Bois Suffrin » et du lotissement « Le Chalvet », de vendre ou de louer des terrains compris dans ces lotissements étaient entachés d'excès de pouvoir et ont été à bon droit annulés par le jugement attaqué ;

Sur les conclusions de la requête dirigées contre le jugement attaqué en tant qu'il déclare sans objet les demandes de M<sup>lle</sup> Fourrat et de MM. Glaive, Keller et Derche qui tendaient à l'annulation des deux arrêtés préfectoraux du 2 juillet 1980 :

Considérant qu'aux termes de l'article R 315-30 du Code de l'urbanisme : « L'arrêté d'autorisation du lotissement devient caduc si les travaux d'aménagement ne sont pas commencés dans un délai de dix-huit mois à compter de la notification au lotisseur de l'arrêté d'autorisation... Il en est de même si lesdits travaux ne sont pas achevés dans le délai fixé par ledit arrêté et qui ne peut être supérieur à une durée de trois ans décomptée comme il est dit à l'alinéa précédent... » ;  
Considérant que les arrêtés d'autorisation de lotir des 5 et 12 juin 1978 imposaient au lotisseur l'exécution de travaux qui devaient, à peine de caducité de ces autorisations, être achevés avant les dates non contestées du 1<sup>er</sup> juin 1981 en ce qui concerne la première autorisation et du 10 juillet 1981 en ce qui concerne la seconde autorisation ; que si l'article R 315-31 du Code de l'urbanisme écarte l'application de la règle de la caducité posée par les dispositions ci-dessus rappelées de l'article R 315-30 du même Code dans le cas où l'arrêté d'autorisation ou un arrêté ultérieur a prévu la faculté, pour le lotisseur, de procéder à la vente ou à la location des lots dans les conditions définies à l'article R 315-33 (b) dudit Code, il résulte de ce qui a été dit précédemment que, du fait de leur annulation contentieuse, les deux arrêtés préfectoraux du 26 décembre 1980 qui avaient permis à M. Giraud de vendre ou de louer des lots dans les conditions prévues par l'article R 315-33 (b) du Code de l'urbanisme, sont réputés n'être jamais intervenus ; qu'il est constant que les travaux que prescrivaient les deux arrêtés des 5 et 12 juin 1978 n'ont pas été exécutés dans les délais prévus par ces arrêtés, et qu'ainsi les deux autorisations de lotir que le préfet a transférées à M. Giraud par ses arrêtés du 2 juillet 1980 sont devenues caduques respectivement les 1<sup>er</sup> juin et 10 juillet 1981 ; qu'il suit de là que les demandes que M<sup>lle</sup> Fourrat et MM. Glaive, Keller et Derche ont présentées devant le tribunal administratif le 25 avril 1983 étaient irrecevables en tant qu'elles comportaient des conclusions à fin d'annulation des deux arrêtés susmentionnés du 2 juillet 1980 ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le jugement attaqué qui déclare sans objet les conclusions ci-dessus analysées des demandes de M<sup>lle</sup> Fourrat et de MM. Glaive, Keller et Derche doit être annulé ; que, dans les circonstances de l'affaire, il y a lieu d'évoquer et de rejeter lesdites conclusions comme irrecevables ;  
Sur les conclusions de la requête dirigées contre le jugement attaqué en tant qu'il déclare sans objet les conclusions de la demande de M. Giraud qui tendaient à l'annulation des deux arrêtés du 6 juillet 1984 par lesquels le préfet a retiré les deux arrêtés du 2 juillet 1980 :

Considérant qu'il résulte de ce qui a été dit précédemment qu'à la date à laquelle le préfet a pris les deux arrêtés du 6 juillet 1984, les autorisations de lotir qui

avaient été transférées à M. Giraud par les deux arrêtés du même préfet du 2 juillet 1980 étaient devenues caduques ; qu'il suit de là que les deux arrêtés du 6 juillet 1984 étaient dépourvues d'effets juridiques et ne faisaient pas grief à M. Giraud qui n'était dès lors pas recevable à en demander l'annulation ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le jugement attaqué qui déclare sans objet les conclusions ci-dessus analysées de la demande de M. Giraud doit être annulé ; que dans les circonstances de l'affaire il y a lieu d'évoquer et de rejeter lesdites conclusions comme irrecevables ;  
Décide : Annulation et rejet.

## 129 CE 8 novembre 1989 n° 73407, Degouy

**transfert du permis de construire — contentieux — refus illégal — conséquences — échec de la réalisation de la vente du terrain — responsabilité de l'administration (oui)**

(Extraits)

Considérant qu'il résulte de l'instruction que M. Degouy a obtenu le 23 juillet 1979 un permis de construire une maison à usage d'habitation sur un terrain sis au lieu-dit « Le Buou », dans la commune de Puyvert (Vaucluse) ; que, se trouvant dans l'impossibilité de réaliser la construction projetée par suite de difficultés financières et alors que le plan d'occupation des sols de Puyvert en cours d'élaboration classait le terrain concerné en zone inconstructible, M. Degouy a conclu le 21 août 1979, une promesse de vente sous la condition qu'il serait autorisé à transférer ledit permis de construire à l'acheteur ; que, par un arrêté du 7 novembre 1979, le maire de Puyvert a refusé ce transfert ; que par un jugement du 8 avril 1982 devenu définitif le tribunal administratif de Marseille a annulé cette décision ;

Considérant que le refus de l'acheteur d'acquiescer le terrain de M. Degouy est la conséquence directe de la décision illégale du maire de Puyvert de faire obstacle au transfert du permis dont M. Degouy était titulaire ; que, par suite, le requérant, qui justifie de la perte d'un droit acquis au sens de l'article L 160-5 du Code de l'urbanisme, est fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de

Marseille a rejeté sa demande tendant à ce que l'Etat soit condamné à l'indemniser du préjudice résultant de cette décision ;

Sur le préjudice :

Considérant que M. Degouy a droit à l'indemnisation de la dépréciation de son patrimoine qui résulte directement de la décision illégale du 7 novembre 1979 ; que celle-ci est égale à la différence entre le prix de vente convenu le 21 août 1979, soit 110000 F, et la valeur vénale du terrain compte tenu des dispositions du plan d'occupation des sols de Puyvert, laquelle s'élève à la somme non contestée de 9482 F ; qu'ainsi l'Etat doit être condamné à verser à M. Degouy une indemnité de 100518 F ;

Sur les intérêts et les intérêts des intérêts :

Considérant que M. Degouy a droit aux intérêts de la somme susmentionnée à compter du 27 décembre 1982, date sa demande d'indemnité ; que la capitalisation des intérêts a été demandée le 6 avril 1984 et le 12 mars 1986 ; qu'à chacune de ces dates, il était dû au moins une année d'intérêts ; que, dès lors, conformément aux dispositions de l'article 1154 du Code civil, il y a lieu de faire droit à ces demandes ;

Décide : Annulation.

## 130 CE 21 septembre 1990 n° 87547, Pages

**transfert du permis de construire — contentieux — responsabilité de l'Etat**

(Extraits)

Considérant que par arrêté, en date du 1<sup>er</sup> août 1983, le maire de Joucas (Vaucluse) a transféré à M<sup>me</sup> Pages un permis de construire délivré à M. Randon le 24 novembre 1981 en vue de l'édification d'une maison d'habitation sur un terrain dont M<sup>me</sup> Pages a acquis la propriété ; qu'après avoir été informée en 1985, que ledit permis de construire était périmé depuis le 24 novembre 1983, M<sup>me</sup> Pages a présenté une demande tendant à l'obtention d'un nouveau permis sur laquelle il a été sursis à statuer, en application de l'article L 123-5 du Code de l'urbanisme, au motif que la révision du plan d'occupation des sols de la commune avait été ordonnée ; qu'elle fait appel du jugement, en date du 9 février 1987, en tant que par celui-ci, le tribunal administratif de Marseille a rejeté sa demande tendant à ce que l'Etat et la commune de Joucas soient condamnés à l'indemniser du préjudice qu'elle estime avoir subi à raison des erreurs qui affecteraient l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 1983 quant à la durée de validité du permis dont il autorisait le transfert ;

Sur les conclusions dirigées contre l'Etat :

Considérant que s'il résulte de l'instruction que ni la circonstance que l'arrêté litigieux, qui indiquait sans ambiguïté qu'il autorisait le transfert d'un permis de construire, a été rédigé à l'aide d'un formulaire de délivrance de permis de construire portant la mention selon laquelle le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans ni l'erreur matérielle affectant la date de délivrance du permis transféré ne sont de nature à avoir induit M<sup>me</sup> Pages en erreur sur la durée de validité dudit permis ; qu'elle n'est, par suite pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif a rejeté sa demande tendant à la condamnation de l'Etat ;

Sur les conclusions dirigées contre la commune :

Considérant qu'à la date de la décision litigieuse, l'arrêté par lequel le maire autorisait le transfert d'un permis de construire était pris au nom de l'Etat ; que, par suite, la responsabilité de la commune de Joucas ne saurait être recherchée par M<sup>me</sup> Pages ;

Décide : Rejet.

**131 CE 14 novembre 1990 n° 88484, Chabert**

**versement pour dépassement du plafond légal de densité — fait générateur — délivrance du permis de construire — permis modificatif — influence en l'absence de modifications d'une importance suffisante — absence (oui)**

(Extraits)

Considérant qu'aux termes de l'article L 112-2 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable à l'année d'imposition : « L'édification d'une construction d'une densité excédant le plafond légal est subordonnée au versement par le bénéficiaire de l'autorisation de construire d'une somme égale à la valeur du terrain dont l'acquisition serait nécessaire pour que la densité de la construction n'excède pas ce plafond. L'attribution, expresse ou tacite, du permis de construire entraîne pour le bénéficiaire de l'autorisation de construire l'obligation d'effectuer ce versement » ; qu'il résulte de ces dispositions que le fait générateur de la participation pour dépassement du plafond légal de densité est la délivrance du permis de construire ; que cette participation doit, en conséquence, être déterminée selon les règles applicables à la date à laquelle ce permis a été accordé ; que la délivrance d'un permis modificatif ne peut constituer le fait générateur d'une nouvelle participation se substituant à la précédente que dans le cas où ce nouveau permis doit être regardé comme se substituant lui-même au permis primitif ;

Considérant d'une part, qu'il résulte de l'instruction que, par un arrêté en date du 24 janvier 1983 du maire de Marseille, M. Chabert a été autorisé à construire un immeuble d'une densité de construction de 1,66 et a été assujéti, en conséquence, à verser une participation pour dépassement du plafond légal de densité, alors fixé à 1, de 213200 F ; que, par un permis modificatif délivré le 20 décembre 1983, le requérant a été autorisé, conformément aux plans qu'il avait déposés le 18 novembre 1983, à affecter à la création de deux logements sociaux les locaux situés au rez-de-chaussée dudit immeuble et primitivement destinés à des commerces, et à modifier en conséquence la façade de l'immeuble ; que, pour demander la décharge de la participation pour dépassement du plafond légal de densité à laquelle il avait été assujéti, M. Chabert soutient qu'à la date de la délivrance de ce dernier

permis, la valeur du plafond légal de densité avait été portée par une délibération en date du 12 septembre 1983 du conseil municipal de Marseille à 2, chiffre supérieur à la densité de construction de son immeuble ;

Considérant, toutefois, que le changement d'affectation de quelques locaux autorisés par la décision invoquée n'entraînait, ainsi que le reconnaît le requérant, aucune modification de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction et que par ailleurs ladite décision ne comportait pas de modifications d'une importance suffisante pour qu'elle puisse être regardée comme constituant un permis nouveau se substituant au permis primitif ; que le moyen de la requête doit, en conséquence être écarté ;

Considérant, d'autre part, que si M. Chabert se prévaut, sur le fondement des dispositions de l'article 1649 quinquies E du CGI, repris à l'article L 80 A du LPF des réponses faites à M. Palmero, sénateur, le 23 mai 1980 et M. Raybaud, sénateur le 15 janvier 1980 par le ministre de l'environnement et du cadre de vie, cette doctrine n'implique pas la remise en cause de la participation pour dépassement du plafond légal de densité mise à la charge du bénéficiaire du permis de construire initial, dès lors que les modifications dudit permis, comme en l'espèce, n'équivalent pas à la délivrance d'un nouveau permis ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que M. Chabert n'est pas fondé à soutenir que, c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Marseille a, d'une part, rejeté sa demande en décharge du versement pour dépassement du plafond légal de densité auquel il a été assujéti au titre du permis délivré le 24 janvier 1983, et d'autre part, refusé de considérer comme nulle la décision du 27 juillet 1983 par laquelle la SARL Entreprise Générale Chabert s'est portée caution de M. Chabert au profit du trésor public ;

Décide : Rejet.

**132 TA Montpellier 6 décembre 1990 n°s 90-2727 et 90-2728, Rocchietti c/ Préfet du Gard**

**transfert du permis de construire — contentieux — mauvaise exécution du permis initial accordé — moyen inopérant (oui)**

(Extraits)

Sur la requête n° 90-2727 :

Considérant que M. Rocchietti Yves demande l'annulation du permis de construire de transfert délivré à la SCI Meger par arrêté du préfet du département du Gard du 10 juillet 1990 ;

Considérant que M. Rocchietti se borne à critiquer la légalité, de ce permis de construire de transfert qui a permis à la SCI Meger de continuer les travaux de réhabilitation et de transformation d'un ancien immeuble sis dans la partie agglomérée de la commune de Cabrières (Gard) qui avaient été autorisés par arrêté préfectoral du 9 juillet 1987 initialement délivré à la SCI de Cabrières, par les moyens de l'irrespect par les travaux engagés par le bénéficiaire du permis des plans produits au dossier dudit permis de construire ; que de

tels moyens qui ne peuvent être soulevés qu'à l'encontre du permis de construire initial effectivement mis en œuvre, ne peuvent être utilement invoqués à l'appui d'une demande d'annulation d'un permis de construire de transfert qui se borne à constater le transfert entre des personnes différentes, des droits à construire ; que dès lors M. Rocchietti qui n'a pas demandé l'annulation du permis de construire du 9 juillet 1987 n'est pas fondé à critiquer la légalité du permis de construire de transfert délivré à la SCI Meger et à demander l'annulation de l'arrêté préfectoral du 10 juillet 1990 qui l'a délivré ; que sa requête n° 90-2727 doit être pour ce motif rejetée ;

(...)

Décide : Rejet.

### 133 CE 9 décembre 1991 n° 95090, SCI L'Océan

**permis de construire modificatif — augmentation de la surface hors œuvre nette — participation pour non réalisation d'aires de stationnement — réévaluation (oui)**

(Extraits)

Sur la régularité du jugement attaqué :

Considérant que la société civile immobilière « L'Océan » a sollicité le 11 juin 1986 du maire de Saint-Gilles-Croix-de-Vie une modification du permis de construire qui lui avait été délivré le 13 juin 1983 pour la construction d'un immeuble collectif, tendant à ce que soit autorisée la réunion en trois logements de six des logements prévus par ledit permis de construire, et que soit révisé en conséquence le montant de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement mise à sa charge par celui-ci ; que cette demande doit être regardée non comme un recours gracieux dirigé contre les dispositions du permis de construire du 13 juin 1983 arrêtant le montant de la participation financière pour non-réalisation d'aires de stationnement, mais comme une demande de révision de cette participation fondée sur des éléments nouveaux ; que, par suite, l'arrêté en date du 11 août 1986, par lequel le maire de Saint-Gilles-Croix-de-Vie a rejeté cette demande, constitue une décision distincte de celle du 13 juin 1983, qui peut être contestée indépendamment de celle-ci ;

Considérant qu'aux termes de l'article premier du décret du 11 janvier 1965 : « Sauf en matière de travaux publics, la juridiction administrative ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. » ; que la demande de la société civile immobilière « L'Océan » tendant à l'annulation de l'arrêté du 11 août 1986 a été enregistrée au greffe du tribunal administratif de Nantes le 10 octobre 1986 soit avant l'expiration du délai de deux mois ; que, dès lors, la société civile immobilière « L'Océan » est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nantes a rejeté sa demande comme tardive ; qu'ainsi le jugement du tribunal administratif de Nantes en date du 5 novembre 1987 doit être annulé ;

Considérant qu'il y a lieu d'évoquer et de statuer immédiatement sur la demande présentée par la société civile immobilière « L'Océan » devant le tribunal administratif de Nantes ;

Sur la légalité de la décision attaquée :

Considérant que l'article UA-12 du règlement du plan d'occupation des sols approuvé de la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie impose aux constructeurs : « La réalisation d'une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette avec, au minimum, une place par logement » ;

Considérant que la circonstance que plusieurs des logements autorisés par le permis de construire du 13 juin 1983 ont été réunis par le percement de portes intérieures est sans influence sur la détermination de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, dès lors que ces travaux ont consisté en de simples aménagements intérieurs exécutés postérieurement à la réalisation de la construction ;

Considérant que les chambres indépendantes doivent en l'espèce être regardées comme des logements pour la détermination de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement ;

Considérant que si la société requérante allègue qu'un des emplacements de stationnement réalisés permet d'accueillir deux véhicules, il résulte des pièces du dossier que, compte tenu des circonstances de l'espèce, ledit emplacement doit être regardé, pour la détermination de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, comme constituant un emplacement de stationnement unique ;

Considérant que l'article R 332-19 du Code de l'urbanisme dispose : « La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement est liquidée au taux en vigueur à la date de la délivrance du permis de construire » ; que, par suite, si le permis de construire initial, délivré le 12 août 1980, a fait l'objet de plusieurs permis de construire modificatifs successifs dont le dernier en date du 13 juin 1983, la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement devait être réévaluée, à l'occasion de la délivrance de chaque permis modificatif, du montant correspondant au produit de la variation du nombre de logements par le taux en vigueur à la date de ladite délivrance ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la société civile immobilière « L'Océan » n'est pas fondée à demander l'annulation de l'arrêté du maire de Saint-Gilles-Croix-de-Vie en date du 11 août 1986 ;

(...)

Décide Annulation et rejet.

### 134 CE 24 février 1992 n° 119134, Sté Cogédim Île-de-France

**transfert du permis de construire — condition — illégalité du permis — illégalité du transfert (oui)**

(Extraits)

(...)

En ce qui concerne la légalité des arrêtés attaqués : Considérant, d'une part, que, par jugement en date du 2 avril 1990, le tribunal administratif de Paris a annulé pour excès de pouvoir les dispositions de la délibération du 23 mars 1987 par lesquelles le conseil municipal de la commune de Rueil-Malmaison a approuvé le plan d'aménagement de zone de la zone d'aménagement concerté « Rueil 2000 » ; que la commune de Rueil-Malmaison et la société d'économie mixte locale « Rueil 2000 » s'étant désistées purement et simplement de la requête qu'elles avaient formée contre ce jugement, ce dernier est devenu définitif ; que, dès lors,

la commune de Rueil-Malmaison n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Paris s'est fondé sur l'illégalité de la délibération du 23 mars 1987 pour annuler l'arrêté du 9 février 1988 du maire de Rueil-Malmaison accordant un permis de construire à la société d'économie mixte locale « Rueil 2000 » ;

Considérant, d'autre part, qu'il résulte des dispositions des articles L 421-1 et R 421-1 du Code de l'urbanisme que, lorsque la responsabilité d'une construction est transférée du titulaire d'un permis de construire à une autre personne, le permis est transféré à cette dernière à la suite d'une décision administrative modifiant, sur

une demande, le permis initial en ce qui concerne l'identité de son titulaire ;  
 Considérant que, saisi d'une demande à cet effet, le maire de Rueil-Malmaison a, par un arrêté du 17 mai 1988, transféré à la société Cogédim Île-de-France le permis de construire qu'il avait précédemment accordé à la société d'économie mixte locale « Rueil 2000 » par son arrêté du 9 février 1988 ; que cette dernière décision étant illégale, l'arrêté portant transfert dudit permis, intervenu sur le fondement de l'autorisation délivrée à la société d'économie mixte locale « Rueil 2000 », est par voie de conséquence entaché

d'illégalité ; que, dès lors, la commune de Rueil-Malmaison et la société d'économie mixte locale « Rueil 2000 » ne sont pas fondées à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Paris a annulé l'arrêté du 17 mai 1988 du maire de Rueil-Malmaison transférant à la société Cogédim Île-de-France le permis de construire qu'il avait précédemment accordé à la société d'économie mixte locale « Rueil 2000 » par son arrêté du 9 février 1988 ;

(...)

Décide : Rejet.

### 135 CE 6 avril 1992 n° 87168, Epx Lazerges

**permis de construire modificatif — contentieux — vices entachant le permis initial devenu définitif — modification n'aggravant pas l'illégalité — recours possible (non)**

(Extraits)

Considérant que le permis de construire modificatif accordé le 27 juillet 1984 par le commissaire de la République du département des Hautes-Alpes à la société civile immobilière « Les Résidences du Freyssinet » constitue une décision faisant grief, que les consorts Lazerges ont intérêt à contester devant le juge de l'excès de pouvoir alors même qu'elle a pour objet et pour effet de tenir compte de certains des griefs qu'ils avaient formulés à l'encontre du permis de construire initial ; qu'ainsi, c'est à tort que le tribunal administratif de Marseille a déclaré leur demande irrecevable et l'a rejetée pour ce motif ; que son jugement doit, dès lors, être annulé ;

Considérant qu'il y a lieu d'évoquer et de statuer immédiatement sur la demande présentée par les consorts Lazerges devant le tribunal administratif de Marseille ;  
 Considérant qu'aux termes de l'article L 421-2-8 du Code de l'urbanisme : « Les demandes de permis de construire sur lesquelles il n'a pas été statué à la date du transfert de compétence continuent d'être instruites et font l'objet de décisions dans les conditions prévues par les dispositions en vigueur au moment de leur dépôt » ; qu'il ressort des pièces du dossier que la société civile immobilière « Les Résidences du Freyssinet » a présenté sa demande de permis modificatif le 24 novembre 1983 et l'a seulement « corrigée » par la suite ; qu'il est constant qu'il n'avait pas été statué sur cette demande à la date du transfert de

compétence ; que, dès lors, en vertu des dispositions de l'article R 421-32 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable en l'espèce, le commissaire de la République du département des Hautes-Alpes était bien compétent pour délivrer le permis sollicité ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le permis de construire accordé par le commissaire de la République du département des Hautes-Alpes le 18 février 1983 à la société civile immobilière « Les Résidences du Freyssinet » pour l'édification de deux bâtiments à usage d'habitation à Le Monetier-les-Bains est devenu définitif le 18 décembre 1983 à l'expiration du délai de deux mois suivant l'intervention de la décision implicite de rejet par le commissaire de la République du recours gracieux formé contre ce permis par les consorts Lazerges ; que les droits que la société civile immobilière tient de ce permis initial devenu définitif font obstacle à ce que les consorts Lazerges puissent se prévaloir de la méconnaissance de dispositions du plan d'occupation des sols de Monetier-les-Bains et du Code de l'urbanisme auxquelles le permis de construire modificatif ne porte aucune atteinte supplémentaire, rendant au contraire la construction plus conforme à certaines des dispositions en cause ; qu'il suit de là que les conclusions des consorts Lazerges dirigées contre l'arrêté du 27 juillet 1984 portant permis modificatif ne peuvent qu'être écartées ;

Décide : Annulation et rejet.

### 136 CA Aix-en-Provence 15 octobre 1992 n° 899/1992, 16<sup>e</sup> ch., Coriat

**transfert du permis de construire — cotitularité du permis initial — transfert des droits de l'un des cotitulaire — responsabilité pénale**

Les faits :

Maître Charles Gorins, es-qualités de liquidateur amiable de la SCI Le Clos de Chambrun, a déposé plainte avec constitution de partie civile, en exposant que la Société était propriétaire d'un terrain sur lequel elle a obtenu un permis de construire un ensemble immobilier en quatre tranches.

La Société n'a finalement réalisé que la première tranche et a aidé les terrains et droits afférents à la deuxième tranche à la SCI Colline de Chambrun, représentée par la société Visele dont le PDG est Jean-Marc Coriat.

Différents litiges sont intervenus entre les sociétés Le Clos de Chambrun et La Colline de Chambrun qui, après avoir acquis les troisième et quatrième tranches, par acte sous seing privé, a refusé de réitérer l'acte devant notaire.

Le 30 juin 1986, la SCI Colline de Chambrun a cédé à la SA ACL Construction, les bâtiments E-F-G et parkings à construire de la deuxième tranche.

Le 24 novembre 1986, une requête a été présentée à la mairie de Nice, aux fins de transférer au profit de la société ACL Construction du permis de construire et de son modificatif.

Cette requête est signée par Edouard de Fenouilly, es-qualités de la SA ACL Construction et par Jean-Marc Coriat es-qualités pour le SCI Clos de Chambrun et la SCI Colline de Chambrun.

Le plaignant soutient que Coriat n'avait pas qualité pour représenter la SCI Le Clos de Chambrun dont la signature était exigée par la mairie de Nice.

Dans le cadre de l'information initiale, Jean-Marc Coriat a indiqué que la mention litigieuse avait été portée par le notaire M<sup>e</sup> Mouzon et s'est prévalu d'un pouvoir du 26 mars 1980 par lequel la SCI Le Clos de

Chambrun donnait tous pouvoirs à la SCI Colline de Chambrun à l'effet de demander le transfert du permis de construire concernant le programme immobilier à Nice... et signer tous documents y afférent.

C'est en se fondant sur l'existence de ce mandat que le juge d'instruction a rendu une ordonnance de non-lieu.

La Chambre d'Accusation estimant que Coriat ne pouvait ignorer qu'il se trouvait dessaisi de tous les mandats qu'il possédait pour le compte de la SCI Clos de Chambrun lors de la requête litigieuse a infirmé infirmé l'ordonnance de non-lieu et a ordonné un complément d'information à l'effet notamment d'inculper Coriat de tentative d'escroquerie pour avoir pris la fausse qualité de mandataire de la société Le Clos de Chambrun.

Inculpé dans le cadre du complément d'information, Coriat a rappelé qu'il n'était pas l'auteur de la mention litigieuse et a déclaré que la SCI Colline de Chambrun ayant acquis en mars 1990 un terrain de la SCI Le Clos de Chambrun entraînant sa subrogation dans les droits du vendeur, il avait, de ce fait, lors de la demande du 24 novembre 1986, agi comme propriétaire et non comme mandataire de la SCI Clos de Chambrun.

(...)

Attendu qu'il résulte de l'information et du supplément d'information qu'en vendant à la SCI Colline de Chambrun les terrains et droits afférents à la deuxième tranche du programme immobilier la SCI Clos de Chambrun lui a cédé en même temps, le permis de construire initial ;

Par la suite, la SCI Colline de Chambrun, seule titulaire du permis de construire, a demandé et obtenu un permis modificatif, à son seul nom et sous la seule signature de M. Coriat ;

Ultérieurement, la SCI Colline de Chambrun a vendu à son tour à la Société ACL Construction, la 2<sup>e</sup> tranche qu'elle avait acquise avec le permis de construire.

C'est à l'occasion de la demande de transfert par la Société ACL, du permis avec son modificatif qu'a été portée, sous la signature de M. Coriat et à la demande, du service des permis de construire de la mairie de Nice, la mention litigieuse : « es-qualités, pour le SCI Colline de Chambrun et la SCI Clos de Chambrun ».

L'information a établi que cette mention n'avait pas été portée par M. Coriat mais par M<sup>e</sup> Mouzon, notaire lequel a déclaré l'avoir mise à l'insu de ce dernier.

En tout état de cause, cette mention n'a aucune portée juridique.

En effet, la SCI Colline de Chambrun de par la vente réalisée le 26 mars 1980, était subrogée dans tous les droits et obligations du vendeur, la SCI Clos de Chambrun, même si l'administration avait estimé alors que le transfert du permis initial était fait conjointement à la société Colline de Chambrun et à la société Clos de Chambrun ;

En ce qui concerne le permis modificatif, la SCI Clos de Chambrun n'est pas intervenue dans la procédure. Dès lors, même si la mention litigieuse a été portée à l'insu de la plaignante, elle n'avait aucune portée et ne peut donc être considérée comme constitutive d'un quelconque délit.

En conséquence, il ne résulte pas de l'information ni du supplément d'information charges suffisantes contre Jean-Marc Coriat ni contre quiconque d'avoir commis le délit de tentative d'escroquerie dénoncé dans la plainte initiale ou tout autre délit.

Par ces motifs : Non-lieu.

### 137 CE 5 mars 1993 n° 95395, Cne de Sinceny

**permis de construire modificatif — rectificatif — délivrance — régularisation de l'illégalité du permis initial — places de stationnement**

(Extraits)

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier qu'une aire de stationnement de 34 places était suffisante eu égard à la capacité d'accueil de la salle polyvalente faisant l'objet du permis de construire attaqué et satisfaisait en conséquence aux prescriptions de l'article UC 12 du plan d'occupation des sols de la commune de Sinceny ; que, compte tenu de l'intervention au cours de l'instance devant les premiers juges d'un permis de construire rectificatif du 6 mars 1987 qui a porté l'aire de stationnement de 11 à 34 places, le maire de la commune de Sinceny est fondé à soutenir que c'est à tort que le tribunal administratif d'Amiens a retenu le motif pris de la violation de cet article UC 12 pour annuler, par le jugement attaqué, lesdits permis ;

Considérant, toutefois, qu'il appartient au Conseil d'Etat, saisi de l'ensemble du litige par l'effet dévolutif de l'appel, d'examiner les autres moyens présentés par M. Decarrière et par le comité national d'action contre le bruit ;

Considérant, en premier lieu, qu'il ne ressort pas des pièces du dossier qu'en estimant que la salle polyvalente projetée n'exposerait pas, par sa destination, sa situation et sa dimension, le voisinage aux nuisances, tenant notamment au bruit, visées à l'article R 111-3-1

du Code de l'urbanisme, à l'article UC 1 du plan d'occupation des sols et à l'article 102-2 du règlement sanitaire départemental, le maire de la commune de Sinceny aurait entaché son appréciation d'une erreur manifeste ;

Considérant, en second lieu, qu'il résulte des dispositions des articles L 111-3 et L 421-3 du Code de l'urbanisme que les règles d'insonorisation des bâtiments dérivées de l'article R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation et de ses arrêtés d'application ne sont pas au nombre de celles dont il appartient à l'administration d'assurer le respect lors de la délivrance du permis de construire ;

Considérant, en troisième lieu, que la méconnaissance des règles de l'article UC 3 du plan d'occupation des sols concernant la desserte par la voirie publique ne ressort pas davantage des pièces du dossier ;

Considérant enfin que le défaut d'affichage, s'il empêche le délai de courir, n'entache pas la légalité du permis ;

Considérant que, de ce qui précède, il résulte que la commune de Sinceny est fondée à demander l'annulation du jugement attaqué ;

Décide : Annulation.

**138 Cass. 3<sup>e</sup> civ. 28 avril 1993 n° 90-18.820, Esser c/ Immoser**

*transfert du permis de construire — 1) transfert au bénéficiaire de l'acquéreur d'un immeuble — obligation du vendeur — obligation de moyen (oui) — 2) vendeur — responsabilité — faute — preuve*

(Extraits)

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 9 mai 1990), qu'ayant obtenu, en 1982, un permis de construire sur l'ensemble d'un lotissement, la société Immoser a vendu, le 14 novembre 1983, à M. Esser, une parcelle dépendant de ce lotissement, en s'obligeant à faire transférer à l'acquéreur le bénéfice du permis en tant qu'il concernait la parcelle acquise et en permettant l'exploitation immédiate de cette autorisation ; que l'Etat n'ayant accordé un permis modificatif que le 1<sup>er</sup> octobre 1987 en raison d'infractions au permis initial, commises par un autre coloti, M. Esser a demandé des dommages-intérêts à la société venderesse ;

Attendu que M. Esser fait grief à l'arrêt de le débouter de sa demande, alors, selon le moyen, que l'acte d'acquisition de M. Esser portait que « le vendeur s'oblige à faire transférer le bénéfice du permis de

construire au profit de l'acquéreur, en ce qui concerne le droit de construire sur la parcelle des présentes » et que « dès à présent, le vendeur donne toute autorisation à l'acquéreur à l'effet d'exploiter le bénéfice du permis et de son modificatif », ce dont il résultait que le vendeur avait garanti la constructibilité immédiate du terrain, de sorte qu'en décidant, pour écarter la demande en dommages-intérêts de M. Esser, qu'il n'était créancier que « d'une obligation de résultat », la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 1137 et 1147 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le transfert du permis de construire au bénéfice de l'acquéreur dépendait de l'autorité administrative, la cour d'appel, qui en a déduit exactement qu'il s'agissait d'une obligation de moyens et qui a constaté que l'acquéreur ne rapportait pas la preuve d'une faute à la charge de la société venderesse, a légalement justifié sa décision ;

Par ces motifs : Rejette le pourvoi.

**139 CE 16 juin 1993 n° 129162, Société française de construction de pavillons individuels**

*permis de construire modificatif — règles applicables — date de délivrance*

(Extraits)

(...)

Considérant qu'aux termes de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme relatif à l'introduction de la demande de permis de construire : « Si le dossier est complet, l'autorité compétente pour statuer fait connaître au demandeur, dans les quinze jours de la réception de la demande en mairie... la date avant laquelle, compte tenu des délais réglementaires d'instruction, la demande devra lui être notifiée » ; qu'il résulte des dispositions de l'article R 421-14 du même Code que dans le cas où le demandeur n'a pas reçu, dans les quinze jours suivant le dépôt de la demande, la lettre ainsi prévue, il peut saisir l'autorité compétente par lettre recommandée avec avis de réception postal pour requérir l'instruction de sa demande ; qu'enfin, si aucune décision n'a été adressée au demandeur à l'expiration d'un délai de deux mois, la lettre de mise en demeure, accompagnée de son avis de réception postal, vaut permis de construire dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article R 421-12 ;

Considérant, d'une part, qu'après avoir obtenu le 17 avril 1989 le permis de construire un ensemble immobilier de 705,36 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, la société requérante a demandé le 12 juin au maire de Bagneux l'autorisation de modifier la construction pour porter la surface hors œuvre nette à 1 192 m<sup>2</sup> ; qu'en admettant même, comme le soutient la requérante, que la demande du 12 juin ait été régulière et que le maire l'ait donc invitée à tort le 20 août à déposer une demande formelle de permis modificatif, il résulte des dispositions susanalysées qu'en l'absence de lettre lui notifiant le délai d'instruction prévu à l'article R 421-12, la société ne pouvait prétendre avoir été bénéficiaire, à compter du 12 août 1989, d'un permis de construire tacite dès lors qu'il est constant qu'elle n'avait adressé au maire de Bagneux aucune réquisition d'instruction, seule susceptible en l'espèce de faire courir le délai de deux mois à l'expiration duquel naît un tel permis ;

Considérant, d'autre part, qu'à la suite du dépôt le 18 septembre d'une demande de permis modificatif, complétée le 11 octobre, la mairie de Bagneux a adressé à la requérante le 13 octobre 1989 la lettre prévue à l'article R 421-12 précitée du Code de l'urbanisme ; que la société soutient, toutefois, n'avoir pas reçu cette lettre ; qu'il lui appartenait dès lors, comme il a été dit ci-dessus, d'adresser au maire une réquisition d'instruction de sa demande de permis modificatif ; que la société ne conteste pas n'avoir pas accompli cette formalité ; que dès lors, en admettant même que la mention portée dans la lettre du maire selon laquelle la construction projetée était située dans le champ d'application d'un monument historique et qu'en conséquence, aucun permis tacite ne pouvait être obtenu, serait erronée, la société requérante ne peut prétendre être devenue titulaire d'un tel permis à compter du 13 décembre 1989 ;

Considérant, enfin, que le plan d'occupation des sols modifié de la ville de Bagneux, ramenant de 1 à 0,5 le coefficient d'occupation des sols applicable dans la zone où la construction projetée était située, était entré en vigueur le 10 avril 1989 ; qu'ainsi en admettant même que la demande qui a fait l'objet de l'arrêt attaqué ait eu, en raison de son objet, le caractère d'une demande de permis modificatif du permis du 17 avril et non pas celui d'un nouveau permis, le nouveau coefficient d'occupation des sols lui était applicable et faisait obstacle à l'augmentation demandée de la surface hors œuvre nette de la construction ; que le maire de Bagneux était donc tenu de refuser cette augmentation ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la SARL Société française de construction de pavillons individuels n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Paris a rejeté sa requête ;

(...)

Décide : Rejet.

## 140 CE 18 juin 1993 n° 118690, Cne du Barroux

*transfert du permis de construire — décision — contenu — forme*

(Extraits)

Sur la fin de non-recevoir opposée par la commune à la demande de première instance :

Considérant que l'association culturelle monastère Sainte-Madeleine du Barroux, qui avait demandé à bénéficier du transfert des permis de construire délivrés par suite d'une erreur matérielle à la société fermière du monastère justifiait bien de ce fait d'un intérêt lui donnant qualité à demander l'annulation des décisions par lesquelles le maire de la commune du Barroux a rejeté sa demande ; que, par suite, la commune n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Marseille n'a pas opposé à la demande de l'association de fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt pour agir ;

Sur la légalité de la décision attaquée :

Considérant que le permis de construire n'est pas délivré en considération de la personne qui en devient titulaire, mais en fonction du projet de bâtiment qui lui est soumis ; que, lorsque, pendant la validité d'un permis de construire, la responsabilité de la construction est transférée du titulaire du permis à une autre personne, il n'y a pas lieu, pour l'administration de délivrer à celle-ci un nouveau permis, mais simplement de transférer le permis précédemment accordé ; que ce

transfert n'est pas une modification du permis mais une simple rectification du nom de son bénéficiaire ;

Considérant que le terrain sur lequel devait être réalisée la construction, objet du permis de construire, est situé en zone NC ; que le règlement du plan d'occupation des sols interdit dans cette zone la construction de locaux autres que ceux liés aux exploitations agricoles ;

Considérant que le maire du Barroux ne pouvait légalement refuser le transfert du permis de construire au motif que le propriétaire du terrain ne serait pas un agriculteur mais une association culturelle, dès lors qu'il ressort des pièces du dossier que la construction projetée était bien destinée à un usage agricole ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la commune du Barroux n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Marseille, qui n'a adressé aucune injonction à l'administration ni fait acte d'administrateur, a annulé les arrêtés du maire du Barroux refusant le transfert de deux permis de construire de la société fermière du monastère à l'association culturelle monastère Sainte-Madeleine du Barroux ;

Décide : Rejet.

## 141 CE 23 juin 1993 n° 118776, Amadiou

*permis de construire modificatif — notion — transformation d'une résidence retraite en logements locatifs — nouveau permis (non)*

(Extraits)

Sur la régularité en la forme du jugement attaqué :

Considérant que le préfet des Yvelines a, par un arrêté en date du 20 juillet 1984, accordé à la SNC Cogedim – Saint-Germain – Ursulines un permis de construire pour l'édification de l'ensemble immobilier « Les Ursulines » à Saint-Germain-en-Laye ; que, saisi par la société bénéficiaire d'une demande de permis de construire modificatif, le maire de la commune, compétent en vertu de l'article L 421-2-1 du Code de l'urbanisme, y a fait droit par un arrêté du 18 décembre 1984 ;

Considérant que M<sup>lle</sup> Amadiou a déféré au tribunal administratif de Versailles, d'une part, l'arrêté préfectoral du 20 juillet 1984 ainsi que la décision du 6 février 1985 rejetant le recours gracieux dont il avait fait l'objet et, d'autre part, l'arrêté municipal du 18 décembre 1984 modifiant le permis de construire délivré initialement ; que des moyens d'annulation distincts ont été présentés au soutien de chacune des demandes ;

Considérant que le tribunal administratif a estimé que les moyens d'annulation invoqués à l'encontre du permis de construire initial devaient être regardés comme dirigés contre le permis modificatif ; qu'il s'est par là-même abstenu d'examiner l'ensemble des moyens des demandes alors qu'exception faite de deux d'entre eux, les moyens invoqués n'étaient pas

inopérants ; que, dans ces conditions, le jugement du tribunal administratif de Versailles du 3 mai 1990 doit être annulé pour insuffisance de motivation ;

Considérant qu'il y a lieu d'évoquer et de statuer immédiatement sur les demandes présentées par M<sup>lle</sup> Amadiou devant le tribunal administratif de Versailles ainsi que sur les moyens soulevés par elle en appel qui reposent sur les mêmes causes juridiques ;

Sur les conclusions dirigées contre l'arrêté accordant le permis de construire initial et sur la décision de rejet du recours gracieux :

En ce qui concerne le moyen tiré de la violation de l'article UE 13 :

Considérant que les dispositions des articles R 421-2 et suivants du Code de l'urbanisme énumèrent de manière limitative les documents qui doivent être joints à une demande de permis de construire ; qu'ainsi les auteurs du plan d'occupation des sols de Saint-Germain-en-Laye, n'ont pu légalement spécifier à l'article UE 13 du règlement du plan qu'« à toute demande de permis de construire le pétitionnaire devra joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, des arbres à abattre pour les constructions et les emplacements des plantations à faire » ; que par suite le moyen tiré de la violation de l'article UE 13 est inopérant ;

En ce qui concerne le moyen relatif à l'atteinte au caractère de la zone UE :

Considérant qu'aux termes du règlement du plan d'occupation des sols la zone UE « est destinée à recevoir un habitat mixte composé de collectifs bas et d'individuels, avec implantation en principe en discontinu pour les collectifs, en discontinu ou en bande pour les individuels » ; que, cependant, l'article UE 7, paragraphe 22, dispose que « la construction en limite séparative le long d'un immeuble de valeur ou en bon état, lui-même implanté en limite séparative, est toujours autorisée » ; qu'il ressort des pièces du dossier que le projet de construction entre dans le champ de ces prévisions ; qu'en conséquence, le moyen tiré de l'atteinte au caractère de la zone UE doit être écarté ;

En ce qui concerne l'octroi d'une dérogation à l'article UE 6 :

Considérant qu'en vertu de l'article UE 6 les constructions doivent, sauf dispositions contraires, être réalisées à cinq mètres au moins de l'alignement ; que, toutefois, le prolongement des constructions existantes « pourra être autorisé à l'intérieur de cette marge de recul » ; qu'il résulte de l'instruction que, sur le fondement de la possibilité d'adaptation ainsi prévue, la construction du bâtiment A a pu être légalement autorisée par le préfet, pour partie, dans le prolongement du bâtiment sis 38 ter rue des Ursulines ;

En ce qui concerne la hauteur de l'immeuble A :

Considérant qu'il résulte des termes mêmes de l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue du décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, que les dispositions de l'article R 111-18 de ce Code ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public et approuvé ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; qu'il suit de là que la requérante ne saurait valablement soutenir que les règles de hauteur définies à l'article UE 10 du plan d'occupation des sols de Saint-Germain-en-Laye, sont illégales au motif qu'elles sont moins rigoureuses que celles fixées par l'article R 111-18 du Code de l'urbanisme ;

En ce qui concerne les règles relatives à l'aménagement d'emplacements de stationnement :

Considérant que l'article UE 12 du plan d'occupation des sols dispose que la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 mètres carrés ; que cette norme est fixée « à titre indicatif » et sous réserve du cas des « véhicules lourds » ; que des prescriptions particulières sont prévues pour chaque type de logement ; qu'il résulte des pièces du dossier, qu'eu égard aux différentes catégories de logements concernés, le projet autorisé par le préfet n'était pas contraire à ces exigences ;

Sur les conclusions dirigées contre l'arrêté accordant un permis de construire modificatif :

En ce qui concerne le moyen tiré de ce que le permis de construire modificatif serait privé de base légale :

Considérant que selon la requérante, le permis de construire initial étant illégal, le permis de construire modificatif est, par voie de conséquence, dépourvu de base légale ; qu'il résulte de ce qui précède que l'arrêté préfectoral du 20 juillet 1984 n'est pas entaché d'illégalité ; que le moyen invoqué ne peut, dès lors, qu'être écarté ;

En ce qui concerne les autres moyens invoqués à l'encontre du permis de construire modificatif :

Considérant que par l'effet des dispositions combinées de l'article L 421-2-1 du Code de l'urbanisme et de l'article 50 du décret n° 83-1261 du 30 décembre 1983 le maire de la commune de Saint-Germain-en-Laye était compétent pour statuer, au nom de la commune, sur une demande de permis de construire n'entrant pas dans le champ des prévisions de l'article L 421-2-2 et déposée postérieurement au 1<sup>er</sup> avril 1984 ; qu'il en va ainsi alors même que la demande de permis modificatif concernait un ensemble immobilier autorisé antérieurement par le préfet ;

Considérant que les modifications apportées au permis initial consistent en la substitution à une résidence pour personnes âgées de logements collectifs, en la suppression d'un étage du bâtiment A et dans le creusement d'un niveau supplémentaire en sous-sol pour le stationnement des véhicules ; que rapportées à l'importance globale du projet, ces modifications ne remettaient pas en cause la conception générale du programme immobilier antérieurement autorisé et pouvaient faire l'objet, dans les circonstances de l'espèce, d'un permis de construire modificatif ; que sont seuls susceptibles d'être invoqués à l'encontre de ce permis les vices propres dont il serait entaché ;

Considérant que, pour les motifs précédemment énoncés, le moyen tiré de la méconnaissance des prescriptions de l'article UE 13 du règlement du plan d'occupation des sols est inopérant ;

Considérant que si le dépôt d'une demande de modification d'un précédent permis de construire nécessite une instruction réglementaire, celle-ci ne doit porter que sur les éléments faisant l'objet de la demande de modification ; qu'au cas présent, cette exigence a été respectée ;

Considérant que le moyen tiré de ce que la hauteur du bâtiment A serait contraire à la règle fixée par l'article R 111-18 du Code de l'urbanisme est inopérant dès lors que cet article n'est pas applicable sur le territoire d'une commune qui, comme celle de Saint-Germain-en-Laye, est dotée d'un plan d'occupation des sols approuvé ;

Considérant que les modifications apportées au projet initialement autorisé ne contreviennent pas aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies fixées par l'article UE 6 du règlement du plan d'occupation des sols ;

Considérant que parmi les modifications apportées au projet initial par le permis modificatif, figure l'augmentation du nombre de places de stationnement rendue nécessaire par le remplacement de la résidence pour personnes âgées par des logements collectifs ; qu'en raison de cette majoration, les normes de stationnement définies à l'article UE 12 du plan d'occupation des sols ne sont pas méconnues ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède, et sans qu'il soit besoin d'ordonner le supplément d'instruction sollicité, que la requérante n'est pas fondée à demander l'annulation ni du permis de construire initial, ni du permis de construire modificatif ;

Décide : Annulation et rejet.

## 142 CAA Nantes 23 septembre 1993 n° 93-487, Sté Le Pentagone

*transfert du permis de construire — contentieux — intérêt à agir — bénéficiaire du transfert (non)*

(Extraits)

Considérant que, par ses conclusions d'appel, la SARL Le Pentagone se borne à demander l'annulation de l'arrêté du maire de Saint-Georges-de-Montaigu en date du 30 mai 1991, qui accorde à la SARL Le Pentagone le transfert du permis de construire du 12 janvier 1990 délivré à la société civile immobilière La Gétière pour l'autoriser, en exécution des dispositions de l'article L 421-1 du Code de l'urbanisme, à réaliser des travaux de transformation d'un bâtiment agricole en

restaurant ; que ledit arrêté ne lui fait pas grief, quels que soient les motifs sur lesquels il s'appuie ; que, par suite, la société requérante n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nantes a estimé que les conclusions en annulation de la demande de la société Le Pentagone n'étaient pas recevables et les a, sans en examiner le fond, rejetées pour ce motif ;

Décide : Rejet.

## 143 CE 29 octobre 1993 n° 104037, Gantier

*permis de construire successifs — délivrance de deux permis sur le même terrain — délivrance au même bénéficiaire — effets — retrait implicite du premier permis (oui)*

(Extraits)

Sur la substitution du permis de construire du 10 avril 1987 au permis de construire du 4 octobre 1985 :  
Considérant que par arrêté en date du 4 octobre 1985 le maire de la commune de Tours a délivré à la société anonyme HLM « Le Nouveau Logis » un permis de construire un immeuble collectif de 23 logements ; que par jugement du 24 avril 1986, le tribunal administratif d'Orléans a ordonné le sursis à exécution de cet arrêté ; que si par un arrêté du 10 avril 1987 le maire de Tours a délivré sur la base d'un nouveau plan d'occupation des sols approuvé en date du 24 février 1986 et modifié du 22 décembre 1986 un nouveau permis de construire portant sur 22 logements, il n'apparaît pas, dans les

circonstances de l'espèce, qu'il ait eu pour mobile de faire échec aux effets de la décision ayant ordonné le sursis à exécution ; que, dès lors, le détournement de pouvoir allégué n'est pas établi ;

Considérant qu'en accordant ainsi un nouveau permis de construire sur le même terrain à la même société, la commune de Tours a implicitement mais nécessairement rapporté le permis initial du 4 octobre 1985 ; qu'ainsi, c'est à bon droit que le tribunal administratif d'Orléans a considéré que les conclusions de M. Gantier tendant à l'annulation du permis du 4 octobre 1985 étaient devenues sans objet ;

(...)

Décide : Rejet.

## 144 CE 1<sup>er</sup> décembre 1993 n° 110339, Ville de Beaune

*permis de construire modificatif — notion — pente de toiture — augmentation de la surface hors œuvre nette — nouveau permis (oui)*

(Extraits)

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier qu'à la date du 9 juillet 1987, à laquelle M. Garrien a demandé la délivrance d'un permis de construire pour augmenter la pente de la toiture et la surface hors œuvre nette des bâtiments d'exploitation du commerce de fruits et légumes, qu'il avait fait édifier en vertu d'un précédent permis du 28 février 1985, la construction des bâtiments était entièrement terminée ; que si la demande avait été formulée pour un permis de construire modificatif, cette demande, compte tenu de l'importance des modifications envisagées devait être regardée comme tendant en réalité à la délivrance d'un nouveau permis de construire dont la légalité doit être examinée en elle-même ;

Considérant qu'aux termes de l'article 10 du plan d'occupation des sols de la Ville de Beaune approuvé le 5 mai 1986, les constructions sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser 3,20 m comptés sur la limite séparative ; qu'il ressort des pièces du dossier qu'une façade au moins des quais de déchargement des bâtiments d'exploitation de M. Garrien située en limite séparative de la propriété des époux Huguenin dépasse cette hauteur jusqu'à atteindre 5,20 m ; que, dès lors, la Ville de Beaune n'est pas fondée à se plaindre que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Dijon a annulé le permis de construire délivré à M. Garrien le 13 août 1987 par le maire de Beaune ;

Décide : Rejet.

## 145 CE 6 décembre 1993 n° 103884, Epx Bohn

*permis de régularisation — permis couvrant une infraction (oui) — permis obtenu après le début des travaux (oui)*

(Extraits)

Considérant que le moyen tiré de ce que l'avis de l'architecte des bâtiments de France ne figurait pas dans les pièces annexées à la demande de permis de construire, manque en fait ;

Considérant que le fait que le tampon de la mairie n'ait pas été apposé sur l'ensemble des pièces annexées à la demande de permis de construire, est sans influence sur la légalité du permis ;

Considérant qu'il est constant que M. Dreisch a fait procéder à la démolition intégrale de l'édifice préexistant ; qu'ainsi, le permis litigieux concernait des

travaux de reconstruction et non de réhabilitation ; que la circonstance que l'arrêté autorisant la construction visait des travaux de réhabilitation n'est pas de nature à l'entacher d'irrégularité dès lors que les documents figurant au dossier de demande de permis de construire décrivaient sans ambiguïté les travaux à accomplir ;

Considérant que le permis de construire est intervenu après le commencement des travaux et qu'il présente dès lors, le caractère d'un permis de régularisation ; que cette circonstance n'est pas de nature, par elle-même, à influencer sur sa régularité, mais que les travaux ainsi réalisés sans permis de construire ne

peuvent faire l'objet d'un permis de régularisation que s'ils sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date où le permis est accordé ;

Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article 1 UA du plan d'occupation des sols de la commune d'Heiligenstein, les constructions à usage agricole sont interdites, « sauf celles visées en 2 UA » ; que l'article 2 UA précise que sont autorisés, « sous conditions spéciales » : « l'aménagement, la transformation ou l'extension de bâtiments agricoles et viticoles » ; qu'en outre, « les reconstructions à l'identique sont, en cas de besoin, autorisées » ; que la construction autorisée

constitue, comme la précédente, un hangar agricole ; qu'elle a les mêmes dimensions, la même implantation, ne présente que des aménagements intérieurs et extérieurs mineurs et ne diffère que légèrement de la construction à laquelle elle se substitue ; qu'en accordant le permis litigieux, le maire d'Heiligenstein n'a pas méconnu les dispositions susvisées du plan d'occupation des sols ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les époux Bohn ne sont pas fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Strasbourg a rejeté leur demande ;

Décide : Rejet.

## 146 CE 29 décembre 1993 n° 120867, Schwab

**permis de construire modificatif — notion — augmentation du nombre de logements et de places de stationnement — nouveau permis (oui)**

(Extraits)

Sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée par la ville de Toulouse :

En ce qui concerne les conclusions dirigées contre l'arrêté du 28 février 1986 :

Considérant que le permis de construire délivré par l'arrêté du 8 janvier 1988, qui a porté le nombre de logements de 106 à 139, les emplacements de stationnement de 114 à 163, la surface hors œuvre nette de 6016 m<sup>2</sup> à 8488 m<sup>2</sup> et remanié la façade, doit être regardé non comme un simple permis modificatif, mais comme un permis nouveau, s'étant substitué à celui qui avait été accordé par l'arrêté du 28 février 1986 ; que, dès lors, c'est à bon droit que le tribunal administratif de Toulouse a rejeté les conclusions de M<sup>me</sup> Schwab dirigées contre l'arrêté du 28 février 1986 comme étant sans objet et par suite irrecevables ;

En ce qui concerne les conclusions dirigées contre l'arrêté du 8 janvier 1988 :

Sur le moyen tiré de la violation des dispositions de l'article R 421-1-1 du Code de l'urbanisme :

Considérant que les parcelles n<sup>os</sup> 162 et 163, qui ont été incluses dans le projet autorisé par l'arrêté du 8 janvier 1988, ont fait l'objet d'un acte passé sous seing privé le 15 décembre 1986 et ont été acquises en 1987 par la SCI Les jardins de la fontaine Saint-Michel ; qu'ainsi, à la date du permis attaqué, ladite société était propriétaire de l'ensemble du terrain d'assiette de la construction ; que, dès lors, les dispositions de l'article R 421-1-1 du Code de l'urbanisme ont été respectées ;

Sur le moyen tiré de la violation du règlement du plan d'occupation des sols de la ville de Toulouse :

Considérant, d'une part, que la double circonstance qu'ait été constaté un retrait de 0,50 mètre par rapport à la limite séparative sur la façade de l'impasse des 36 ponts, résultant de l'exécution des travaux, et qu'une ordonnance de référé du tribunal de grande instance de Toulouse ait obligé la société à réaliser un « puits de jour », provoquant ainsi un retrait de deux mètres pour respecter une servitude de droit privé, est sans influence sur la légalité du permis délivré, laquelle doit s'apprécier à la date de sa délivrance ;

Considérant, d'autre part, que le recul de 3 mètres par rapport à la voie publique dans l'impasse des 36 ponts pouvait être réalisé conformément à l'article III-UA-6 du règlement du plan d'occupation des sols ; que la faculté ouverte par cet article qui autorise expressément des implantations destinées à faciliter la création de placettes aménagées ne constitue pas une dérogation devant être motivée au sens de la loi du 11 juillet 1979 ; qu'ainsi la requérante n'est fondée à invoquer ni la violation des articles III-UA-7 et III-UA-6 du règlement du plan d'occupation des sols ni celle des dispositions de ladite loi du 11 juillet 1979 ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que M<sup>me</sup> Schwab n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Toulouse a rejeté ses demandes ;

Décide : Rejet.

## 147 CA Dijon 12 janvier 1994 n° 92-2716, 1<sup>e</sup> ch. 1<sup>e</sup> sect., Buisson c/ Sté MBP

**promesse de vente — condition suspensive — transfert du permis — modification du permis**

(Extraits)

Exposé de l'affaire :

Selon acte sous seing privé du 28 février 1990, M. André Buisson a vendu à la société MBP une parcelle de terrain à bâtir située à Meursault (Côte-d'Or) et le bénéficiaire du permis de construire obtenu par lui-même le 22 septembre 1988, moyennant le prix d'un million de francs hors TVA, payable le jour de la réalisation de l'acte authentique, au plus tard le 31 juillet 1990.

Cette convention comportait notamment la condition suspensive suivante : « obtention par le bénéficiaire d'un permis de construire modificatif dans les limites

du plan d'occupation des sols de la commune de Meursault dont l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance ».

(...)

Discussion :

Attendu que l'acte du 28 février 1990 ne permet pas, en lui-même, de déterminer quel était le « bénéficiaire d'un permis de construire modificatif » qu'il vise dans la clause relative aux conditions suspensives ; qu'il convient de rechercher quelle a été la commune intention des parties, notamment à la lumière de leur comportement ultérieur ;

Attendu qu'il ressort des pièces versées aux débats que, dans un courrier du 21 septembre 1990, adressé à la société MBP par le notaire chargé de régulariser l'acte authentique de vente, l'officier ministériel reprochait au destinataire de cette lettre, au nom de M. Buisson, de n'avoir pas entrepris de démarches concernant notamment la modification du permis de construire ; qu'il n'est pas établi que la société MBP ait protesté à la réception de cette missive ;

Attendu ensuite que, par lettre du 8 novembre 1990, M. Hibiki, architecte, faisait connaître à la même société qu'il avait déposé une demande de permis de construire modificatif ; qu'en effet, l'appelant produit ce document en date du 25 octobre 1990, ayant donné lieu à accusé de réception du maire de Meursault le 7 novembre 1990 ; qu'il résulte par ailleurs des autres pièces communiquées et notamment du jugement du tribunal d'instance de Dijon du 21 juillet 1993 que ledit architecte a obtenu la condamnation de la société MBP à lui verser des honoraires, précisément au titre du permis modificatif ;

Attendu que, de son côté, M. Buisson, sur la demande de M. Hibiki a, dès le 9 novembre 1990, sollicité auprès de la Direction départementale de l'Équipement, le transfert du permis, qui lui avait été initialement accordé, au profit de la société MBP ;

Attendu que ces divers éléments établissent que la demande de permis de construire modificatif incombait à l'acquéreur, professionnel de l'immobilier, qui y

avait particulièrement intérêt en fonction de ses projets de construction, et non pas à M. Buisson, contrairement à ce qu'a jugé le tribunal et à ce que soutient encore la banque la Hénin ;

Attendu qu'il est constant que ledit permis de construire modificatif n'a pas été obtenu avant l'expiration du compromis initial et ce, par la faute de la société MBP qui ne l'a réclamé que tardivement ;

Attendu que, par suite, dans les rapports entre cette société et l'appelant, la condition est réputée accomplie puisque c'est bien le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ; qu'il n'est pas nécessaire, à ce stade, de rechercher s'il y a eu prorogation de la date de validité du compromis puisqu'en toute hypothèse, même au 22 novembre 1990, la condition n'était pas réalisée ; qu'il y a lieu, dès lors, de faire droit à la demande principale de l'appelant selon les modalités qu'il réclame, sauf en ce qui concerne l'astreinte puisqu'il ne requiert pas la passation de l'acte au delà du délai d'un mois suivant la signification de cet arrêt ;

Attendu que, à défaut de régularisation, M. Buisson subira effectivement un préjudice puisqu'il n'a pu disposer du prix de l'immeuble depuis des années ; qu'il lui sera alloué la somme de 200000 F à titre de dommages-intérêts ;

(...)

Par ces motifs : Réforme partiellement.

## 148 CE 30 mai 1994 n° 112794, Cne de Châtel-Saint-Germain

*permis de construire modificatif — notion — implantation de l'immeuble — nouveau permis (oui)*

(Extraits)

Considérant qu'après avoir obtenu le permis de construire une habitation que le maire de Châtel-Saint-Germain leur a accordé par arrêté du 10 août 1984, M. et M<sup>me</sup> Romano ont ultérieurement déposé une demande de permis rectificatif que le maire a rejetée par un arrêté du 6 août 1985 confirmé par arrêté du 21 novembre 1985 ;

Considérant que la demande de permis rectificatif ne peut, eu égard à la nature et à l'importance des modifications proposées qui consistaient notamment en une nouvelle implantation de l'immeuble par rapport à la voie publique, être regardée comme une simple demande de modification du projet initialement autorisé mais doit s'analyser en une demande d'un nouveau permis de construire ; qu'il est constant qu'à la date des

arrêtés du 6 août et du 21 novembre 1985 qui refusent ce nouveau permis, le terrain de M. et M<sup>me</sup> Romano était classé par le plan d'occupation des sols rendu public le 3 avril 1985 dans une zone dans laquelle le règlement de ce plan interdisait les constructions à usage d'habitation ; qu'il suit de là que le maire était tenu de refuser le permis de construire demandé, et que les moyens invoqués par M. et M<sup>me</sup> Romano pour contester la légalité de sa décision sont inopérants ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la commune de Châtel-Saint-Germain est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif a annulé les arrêtés des 6 août et 2 septembre 1985 ;

Décide : Annulation et rejet.

## 149 CE 3 juin 1994 n° 127671, Julienne

*transfert du permis de construire — contentieux — intérêt à agir — habitant du hameau (oui)*

(Extraits)

(...)

Sur la recevabilité de la demande de première instance :

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les requérants, habitants du hameau de Thorenc, commune d'Andon, justifient, dans les circonstances de l'espèce, d'un intérêt personnel leur donnant qualité pour demander l'annulation de l'arrêté susvisé par lequel le maire d'Andon a transféré à la société civile immobilière le hameau de Thorenc le permis de construire un ensemble immobilier à caractère touristique sur des terrains situés à proximité immédiate de ce hameau ; que, par suite, les requérants sont fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nice a rejeté comme irrece-

vable leur demande dirigée contre cet arrêté ; que ce jugement doit être annulé ;

Considérant qu'il y a lieu d'évoquer et de statuer immédiatement sur la demande présentée par M. Julienne et M<sup>me</sup> Lopez devant le tribunal administratif de Nice ;

Sur la légalité de la décision attaquée :

Considérant qu'aux termes de l'article R 421-32 du Code de l'urbanisme : « Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de la notification visée à l'article R 421-34 ou de la délivrance tacite du permis de construire... Il peut être prorogé pour une nouvelle année, sur demande de son bénéficiaire adressée à l'autorité administrative deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous

ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. La demande de prorogation, formulée par lettre en double exemplaire, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 421-9... La prorogation est acquise au bénéficiaire du permis de construire si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de l'avis de réception postal ou de la décharge de l'autorité compétente pour statuer sur la demande. La prorogation prend effet à la date de la décision de prorogation ou à l'expiration du délai de deux mois » ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la société Technipro-Conseil, bénéficiaire du permis de construire délivré le 29 janvier 1988 par le maire

d'Andon a sollicité la prorogation de ce permis par lettre enregistrée en mairie d'Andon le 21 novembre 1989 ; qu'en l'absence de décision expresse du maire d'Andon dans le délai de deux mois, ledit permis a été prorogé pour un an à compter du 22 janvier 1990 ; qu'ainsi le maire d'Andon pouvait légalement transférer, le 11 juin 1990, le bénéfice de ce permis de construire à la société civile immobilière le hameau de Thorenc ; que, par suite, les demandes de M. Julienne et de M<sup>me</sup> Lopez, fondées devant le tribunal exclusivement sur ce moyen, doivent être rejetées ;

(...)

Décide : Annulation et rejet.

## 150 CE 4 juillet 1994 n° 116778, SCI Les Palmiers

*permis de construire modificatif — effets sur la durée de validité du permis initial — absence*

(Extraits)

Considérant que le permis modificatif délivré le 30 août 1985 à la société civile immobilière « Les Palmiers » par le maire d'Hyères ne comportait que des modifications mineures par rapport au permis initial obtenu le 8 octobre 1982, que les surfaces hors œuvre brutes des deux bâtiments demeuraient inchangées et que les surfaces hors œuvre nettes n'augmentaient que de 4% ; que, dans ces conditions, le permis modificatif ne pouvait avoir le caractère d'un nouveau permis ;

Considérant qu'aux termes de l'article R 421-32 du Code de l'urbanisme : « Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de la notification visée à l'article R 421-34... » ;

Considérant que le permis de construire délivré à la société requérante le 8 octobre 1982 a été prorogé le 5 octobre 1984 et modifié comme il a été dit ci-dessus le 30 août 1985 ; que si la société civile immobilière « Les Palmiers » justifie avoir adressé au maire de la commune d'Hyères, le 4 octobre 1985, une déclaration d'ouverture du chantier et si elle a fait constater par ministère d'huissier, le même jour, le début des travaux

de fondation d'un bâtiment, il ressort des pièces du dossier que ces travaux ont été interrompus, dès le 15 octobre, sur demande même de la société requérante ; qu'un constat dressé le 15 février 1986 par un agent assermenté du service de l'urbanisme de la commune d'Hyères mentionne que le permis de construire de la société civile immobilière « Les Palmiers » n'a fait l'objet d'aucun commencement d'exécution ; que, dans ces conditions, les travaux entrepris le 4 octobre 1985, d'importance très limitée, ont eu pour seul objet, non de réaliser le programme autorisé mais de faire échec à la péremption du permis ; que le permis de construire litigieux se trouvant ainsi périmé à la date du 8 octobre 1985, les travaux engagés au mois d'août 1986 par la société civile immobilière « Les Palmiers » n'étaient pas autorisés ; que, dès lors, la société civile immobilière « Les Palmiers » n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nice a rejeté sa demande d'annulation de la décision du maire d'Hyères de faire interrompre les travaux qu'elle avait entrepris sans permis de construire ;

Décide : Rejet.

## 151 CE 26 septembre 1994 n°s 128074 et 130080, Epx Steiger

*transfert du permis de construire — conditions — légalité de la décision portant transfert — permis définitif — moyen tiré du défaut de qualité pour construire du bénéficiaire du permis initial — moyen inopérant*

(Extraits)

Considérant que les deux requêtes de M. et M<sup>me</sup> Steiger présentent à juger des questions liées ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par une seule décision ;

En ce qui concerne la requête n° 128074 :

Sur l'arrêté du 18 juillet 1988 :

Considérant que le recours gracieux formé par M. et M<sup>me</sup> Steiger à l'encontre de l'arrêté du maire de Paris en date du 18 juillet 1988 accordant à M. Jaulin et à M<sup>me</sup> Remusat un permis de construire pour la transformation d'un bâtiment sis 4, rue René Villermé doit être réputé avoir été présenté au plus tard le 27 décembre

1988, date à laquelle il a été expressément rejeté par une décision du maire ; qu'à supposer que les requérants n'aient pas reçu notification de celle-ci, leur recours gracieux devait être regardé, en vertu des dispositions de l'article 1<sup>er</sup> du décret du 11 janvier 1965, comme implicitement rejeté le 27 avril 1989 ; que la demande de M. et M<sup>me</sup> Steiger tendant à l'annulation de l'arrêté du 18 juillet 1988 n'a été enregistrée au greffe du tribunal administratif de Paris que le 2 avril 1990, soit après l'expiration du délai du recours contentieux ; qu'ainsi, elle n'était pas recevable ;

Sur l'arrêté du 31 mai 1989 :  
 Considérant, d'une part, qu'il résulte de ce qui a été dit ci-dessus que les requérants ne sont pas fondés à soutenir que l'arrêté du maire de Paris en date du 31 mai 1989 transférant à MM. Gautruche et Dubois le bénéfice du permis de construire accordé par l'arrêté du 18 juillet 1988 devrait être annulé en conséquence de l'annulation de ce dernier arrêté ;  
 Considérant, d'autre part, que, si M. et M<sup>me</sup> Steiger prétendent que M. Jaulin et M<sup>me</sup> Remusat n'auraient pas eu qualité, au regard des dispositions de l'article R 421-1-1 du Code de l'urbanisme, pour solliciter le

permis de construire accordé par l'arrêté du 18 juillet 1988, un moyen de cette nature est, en tout état de cause, inopérant à l'égard de conclusions dirigées contre une décision portant transfert du bénéfice d'un permis de construire ;  
 Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les requérants ne sont pas fondés à se plaindre que, par son jugement du 28 mars 1991, le tribunal administratif de Paris a rejeté leur demande tendant à l'annulation des arrêtés des 18 juillet 1988 et 31 mai 1989 ;  
 En ce qui concerne la requête n° 130080 :  
 (...)

## 152 CE 2 novembre 1994 n° 136757, Reymond

**transfert du permis de construire — modalités — silence gardé par l'administration — effets — décision implicite d'acceptation (non)**

(Extraits)  
 Sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre moyen tenant à la régularité du jugement attaqué :  
 Considérant que devant le tribunal administratif de Nice, M. Reymond a soutenu que le silence conservé pendant plus de quatre mois par l'administration sur sa demande de transfert d'un permis de construire avait fait naître à son profit une décision implicite d'acceptation qui ne pouvait être retirée au-delà du délai de recours contentieux ; que les premiers juges ont omis de répondre à ce moyen ; que, par suite, le jugement attaqué, en date du 12 février 1992, doit être annulé ;  
 Considérant qu'il y a lieu d'évoquer et de statuer immédiatement sur la demande présentée par M. Reymond devant le tribunal administratif ;  
 Considérant que, par un arrêté du 19 juillet 1979, le préfet des Alpes-Maritimes a accordé à M. Reymond l'autorisation de construire cinq villas sur un terrain situé sur la commune de Falicon et dont il était propriétaire ; que l'arrêté préfectoral du 21 novembre 1983 a transféré le permis de construire à la SARL Jipal, nouveau propriétaire des terrains ; qu'à la suite de la résolution judiciaire de la vente consentie par M. Reymond à cette société, l'intéressé a demandé à la commune de Falicon de lui transférer le permis de construire qui lui avait été initialement délivré ;  
 Considérant, en premier lieu, qu'il ne résulte d'aucune loi ni d'aucun autre texte que le silence gardé par l'administration sur demande de transfert de permis de construire ferait naître au profit du pétitionnaire une décision implicite d'acceptation ; que, dès lors, M. Reymond n'est pas fondé à soutenir que le maire de Falicon ne pouvait, par sa décision expresse du 26 décembre 1989, refuser le transfert sollicité le

18 septembre 1988 sans violer les droits entre temps acquis par le pétitionnaire ;  
 Considérant, en second lieu, qu'aux termes de l'article R 421-38 dans sa rédaction en vigueur à la date de la délivrance du permis de construire du 19 juillet 1979 : « Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai d'un an à compter de la notification... Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année » ;  
 Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et plus particulièrement de la lettre adressée par M. Reymond le 3 novembre 1988 au directeur départemental de l'équipement des Alpes-Maritimes dans le cadre de la procédure d'instruction de la demande de transfert, que les seuls travaux accomplis à compter de l'année 1986 en exécution du permis de construire du 19 juillet 1979 se sont bornés au maintien en l'état de la route d'accès et du chemin intérieur de la propriété ainsi qu'à la réalisation d'un terrassement en avant d'une villa ; que ces travaux ne constituaient pas en raison de leur faible importance et de leur nature, des opérations de construction au sens des dispositions précitées du Code de l'urbanisme ; qu'ainsi les travaux ayant été interrompus pendant une durée supérieure à une année, le permis de construire s'est trouvé périmé ; que, par suite, il ne pouvait plus légalement faire l'objet d'un transfert ;  
 Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le requérant n'est pas fondé à se plaindre de ce que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif a rejeté sa demande ;  
 (...)  
 Décide : Rejet.

## 153 CAA Paris 29 septembre 1995 n° 94-1350, Hocquard

**transfert du permis de construire — transfert précédé d'un transfert de propriété avec accord de transfert du permis de construire — accord du titulaire initial — ancien propriétaire du terrain (non)**

(Extraits)  
 Considérant que par un arrêté en date du 3 octobre 1988, le maire de Saint-Barthélemy, agissant au nom de l'Etat, a délivré un permis de construire à M<sup>me</sup> Blondeau qui justifiait d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain dont M. Unia était propriétaire ; que, par acte de vente du 7 février 1992, ce dernier a vendu son terrain à M. Hocquard ; que, par arrêté du 10 avril 1992, le maire de Saint-Barthélemy a refusé de transférer le permis de construire précédemment accordé à M<sup>me</sup> Blondeau, au vu de la contestation formulée par celle-ci ; que M. Hocquard conteste la légalité de ce refus de transfert ainsi que la mise en demeure du

13 décembre 1993 lui enjoignant d'interrompre les travaux en cours ;  
 (...)  
 Considérant, en second lieu, que s'il résulte des articles L 421-1 et R 421-1 du Code de l'urbanisme que la décision de transfert de permis a pour objet un transfert de la responsabilité d'une construction du titulaire du permis de construire à une autre personne, il n'en résulte pas, dès lors que le permis de construire n'est pas délivré en considération de la personne qui en devient titulaire mais du projet de bâtiment soumis, que le transfert effectué sur une demande de modification du permis initial soit subordonné à l'accord du titu-

laire de ce permis préalablement à la demande et à la décision de transfert, lorsque, comme en l'espèce, le permis initial a été délivré au titulaire avec l'autorisation du propriétaire du terrain et qu'ultérieurement – antérieurement à la demande de transfert – la propriété du terrain a été transférée à l'acquéreur par un acte de vente comportant, d'ailleurs, une clause selon laquelle le bénéfice du permis de construire lui est

transféré ; que dans ces conditions c'est à tort que le maire de Saint-Barthélemy a opposé à M. Hocquard l'absence d'accord du titulaire du permis initial pour refuser de faire droit à la demande dont il était saisi pour que soit rectifié le nom du bénéficiaire du permis ;

(...)

Décide : Annulation.

## 154 CE 26 janvier 1996 n° 118683, Sté Sorman

**permis de construire modificatif — notion — ampleur des modification — conduit de fumée — cage d'ascenseur — place de stationnement — nouveau permis (non)**

(Extraits)

Sur la légalité de l'arrêté du maire de Paris en date du 29 avril 1986 :

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le permis de construire délivré à la SCI Elysées Kléber le 29 avril 1986 a pour seul objet de permettre des changements limités au projet initialement autorisé par l'arrêté du maire de Paris du 10 juillet 1985 en ce qui concerne un conduit de fumée, la cage d'ascenseur et quelques places de stationnement mais n'en affecte pas la conception générale ; qu'il constitue donc non un

nouveau permis de construire distinct du précédent arrêté du 10 juillet 1985 mais une simple décision modificative de celui-ci ; que par suite l'annulation de l'arrêté du 10 juillet 1985 prononcée par le jugement en date du 29 avril 1986 du tribunal administratif de Paris confirmée par la décision en date du 2 juin 1989 du Conseil d'Etat statuant au contentieux entraîne par voie de conséquence l'annulation du permis modificatif du 29 avril 1986 ;

(...)

Décide : Rejet.

## 155 CE 10 mai 1996 n° 140027, SCI Le Rayon vert

**permis de construire modificatif — modification mineure — instruction — avis à recueillir — nouvelle consultation (non)**

(Extraits)

(...)

Considérant que, pour annuler le permis de construire délivré le 14 février 1992 par le maire de Saint-Paul (La Réunion) à la SCI « Le Rayon vert » en vue de l'édification d'un complexe hôtelier, le tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion s'est fondé, d'une part, sur ce que la délivrance de ce permis le lendemain du dépôt de la demande et sans attendre l'avis du service instructeur avait été faite en méconnaissance de la règle de l'instruction préalable édictée par l'article L 421-2 du Code de l'urbanisme, et d'autre part, sur ce que, compte tenu de la brièveté de ce délai d'examen, l'octroi du nouveau permis n'avait eu pour seul but que de faire obstacle au jugement prononçant le sursis à exécution d'un précédent permis ; qu'il ressort, toutefois, des pièces du dossier que la demande présentée le 13 février 1992 avait pour objet de présenter un nouveau projet, destiné, par une réduction de la surface hors œuvre nette, à construire, à tenir compte des éléments qui avaient conduit le tribunal administratif à prononcer le sursis à exécution du précédent permis ; que cette réduction a été obtenue en transformant en combles non aménageables certaines parties de l'immeuble envisagé ; que, compte tenu du caractère limite de cette modification, la nouvelle demande ne supposait pas la reprise, dans sa totalité, de l'instruction du permis de construire ; que, dès lors, le maire de Saint-Paul a pu, sans méconnaître la règle posée par

l'article L 421-2 du Code de l'urbanisme, procéder en une journée à l'examen de cette demande ; que les premiers juges n'ont donc pu, sans erreur de droit, estimer que la nouvelle demande avait pour seul objet de faire obstacle au jugement prononçant le sursis à exécution du précédent permis, et en déduire que le permis attaqué était entaché de détournement de pouvoir et devait donc être annulé ;

Considérant, toutefois, qu'il appartient au Conseil d'Etat, saisi de l'ensemble du litige par l'effet dévolutif de l'appel, d'examiner les autres moyens soulevés par l'Association des habitants de La Saline-les-Bains devant le tribunal de Saint-Denis de La Réunion ;

Sur les moyens relatifs à la régularité de la procédure d'instruction :

(...)

Considérant, en troisième lieu, que les services de la direction départementale du travail, de la direction départementale de l'action sanitaire et sociale et de la direction départementale des services d'incendie et de secours, qui avaient été valablement consultés lors de la première demande de permis de construire, n'avaient pas à être consultés à nouveau à l'occasion d'une nouvelle demande, en l'absence d'autre modification apportée au projet que celle qui a consisté à réduire la surface hors œuvre nette à construire ;

(...)

Décide : Annulation et rejet.

## 156 CE 8 juillet 1996 n° 123437, Piccinini

**défaut de permis de construire — démolition ordonnée par le juge — délivrance d'un permis de régularisation — pouvoir d'appréciation de l'administration**

(Extraits)

Sur le moyen tiré de l'erreur de droit :

Considérant qu'il résulte des articles L 480-4 et L 480-5 du Code de l'urbanisme qu'en cas de condamnation pour édification d'une construction sans permis de construire, le juge pénal peut, à la demande du

ministère public, ordonner à titre de réparation civile la démolition des ouvrages ; que selon l'article L 480-9 du même Code si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, la démolition n'est pas complètement achevée, le maire agissant au nom de l'Etat ou le fonctionnaire compétent peut faire procéder d'office à tous

travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice ;

Considérant qu'il résulte de leurs termes mêmes que ces dispositions ne font pas obligation au maire ou au préfet de prendre les mesures qu'elles prévoient ; que, par suite, l'autorité habilitée à se prononcer sur une demande de permis de construire, visant à régulariser l'édification antérieurement opérée d'un ouvrage dont la démolition a été ordonnée par une décision de justice devenue définitive, n'est pas tenue de rejeter cette demande ; qu'il lui appartient d'apprécier l'opportunité de la délivrance d'un permis de régularisation, compte tenu de la nature et de la gravité de l'infraction relevée par le juge pénal, des caractéristiques du projet soumis à son examen et des règles d'urbanisme applicables ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier qu'à la suite de la réalisation sans permis de construire d'un logement et d'un atelier de charpentier sur le territoire de la commune de Vic-la-Gardiole, M. Piccinini a été condamné par le juge pénal à démolir ces ouvrages dans un délai de deux ans à compter de l'arrêt du 8 juin 1988 de la chambre criminelle de la cour de cassation conférant un caractère définitif à la condamnation ; que, saisi par M. Piccinini d'une demande de permis de

construire tendant à autoriser la construction existante, le maire de Vic-la-Gardiole a rejeté cette demande après avoir pris en considération non seulement la condamnation pénale infligée au pétitionnaire, mais aussi les caractéristiques de son projet et les prescriptions du plan d'occupation des sols de la commune ; que sa décision n'est donc pas entachée d'erreur de droit ;

Sur le moyen tiré de la violation du principe d'égalité : Considérant que si le requérant soutient que des constructions ont été autorisées en méconnaissance du plan d'occupation des sols de la commune de Vic-la-Gardiole, cette circonstance, à la supposer établie, est par elle-même sans influence sur la légalité de la décision de refus opposée à la demande de permis qu'il a présentée ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. Piccinini n'est pas fondé à se plaindre de ce que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Montpellier a écarté ses conclusions dirigées contre l'arrêté en date du 17 octobre 1988 du maire de Vic-la-Gardiole rejetant sa demande de permis de construire ;

Décide : Rejet.

## 157 CE 10 juillet 1996 n° 124667, Sfez

*transfert du permis de construire — publicité — affichage — délai de recours contre le transfert*

(Extraits)

Sur les conclusions dirigées contre le permis de construire modificatif du 29 mai 1987 :

Considérant que M. Sfez n'a, devant le tribunal administratif de Paris, présenté aucune conclusion dirigée contre ce permis modificatif ; qu'il n'est, par suite, pas recevable à en demander, pour la première fois en appel, l'annulation ;

Sur les conclusions dirigées contre le permis construire du 12 décembre 1986 et contre l'arrêté du 27 février 1987 autorisant le transfert de ce permis à la société « UAP-Capitalisation » :

Considérant que l'article R 421-39 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors en vigueur, prévoit que mention du permis de construire doit être affichée sur le terrain et qu'un extrait doit être publié par voie d'affichage à la mairie pendant 2 mois ; que la formalité de l'affichage, qui constitue, en principe, le point de départ du délai de recours contentieux ne peut être réputée accomplie qu'à l'expiration d'un délai de 2 mois qui commence à courir à compter de la date à laquelle le dernier de ces affichages a été réalisé ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment des constats d'huissier dressés les 26 décembre 1986, 12 février et 18 juin 1987, que le permis de construire du 12 décembre 1986 et l'arrêté du 27 février 1987, autorisant son transfert à l'« UAP-Capitalisation » ont été aussitôt affichés en mairie et ont fait sur le terrain l'objet d'un affichage continu et régulier pendant plus de deux mois durant l'année 1987 ; que le délai de recours contentieux ouvert contre ces arrêtés était donc expiré le 3 mai 1989, lorsque M. Sfez a formé un recours gracieux tendant à leur retrait ; que ce recours gracieux n'ayant pu conserver le délai de recours contentieux, les conclusions dirigées contre les arrêtés des 12 décembre 1986 et 27 février 1987, que M. Sfez a présentées devant le tribunal administratif de Paris, le 28 octobre 1989, étaient tardives ; que le tribunal les a, par suite, à bon droit rejetées comme irrecevables ;

(...)

Décide : Rejet.

## 158 CE 6 novembre 1996 n° 135168, Sanchez

*permis de régularisation — délivrance — possibilité — construction achevée (oui)*

(Extraits)

Sur la recevabilité de la demande de première instance de la société civile « La Grande Ourse » :

Considérant, en premier lieu, que la société civile « La Grande Ourse », qui occupe, à Val-d'Isère, un local situé à proximité du projet de construction autorisé par le permis de construire délivré à M. Sanchez, justifie d'un intérêt lui donnant qualité pour demander l'annulation de ce permis ;

Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes des dispositions, alors applicables, de l'article R 421-39 du Code de l'urbanisme : « Mention du permis de construire doit être affichée, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la

durée du chantier... En outre, dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite du permis de construire, un extrait du permis... est publié par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois... » ; qu'il résulte de ces dispositions que la formalité d'affichage qui constitue le point de départ du délai de recours contentieux ne doit être réputée accomplie qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui commence à courir à compter de la date à laquelle le dernier de ces affichages a été réalisé ; qu'il ressort des pièces du dossier que l'arrêté du 11 juillet 1986, qui a accordé un permis de construire à M. Sanchez, a fait l'objet, après avoir été affiché à la mairie de Val-d'Isère, d'une mention sur le terrain au plus tôt à partir du 20 octobre 1986 ; que, dans ces conditions, le délai du recours contentieux n'était pas

expiré à la date du 12 février 1987, à laquelle la demande de la société civile « La Grande Ourse » a été enregistrée au greffe du tribunal administratif de Grenoble ; que, dès lors, cette demande était recevable ;

Considérant, en troisième lieu, que la prescription pénale est sans influence sur la recevabilité d'un recours dirigé contre un permis de construire ;

Sur la légalité du permis de construire attaqué :

Considérant que la construction faisant l'objet de la demande de permis de construire présentée par M. Sanchez en vue de la régularisation de travaux concernant l'hôtel « Le Brussels », comporte un petit bâtiment formant une avancée en façade nord de l'hôtel ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que, contrairement à ce que soutient M. Sanchez, la construction de cette partie avancée ait été autorisée, conformément à la réglementation alors en vigueur, par le permis de construire qui lui a été initialement délivré le 30 juillet 1980 ; que, dans ces conditions, le maire de Val-d'Isère ne pouvait l'autoriser qu'en conformité de la réglementation applicable à la date de la nouvelle demande de permis de construire ;

Considérant qu'aux termes de l'article UC 7 du plan d'occupation des sols approuvé de la commune de Val-d'Isère, relatif aux modalités d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : « La

distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Toutefois, dans le cas d'un accord entre plusieurs voisins, la réalisation d'une seule et même construction couvrant plusieurs parcelles contiguës pourra être autorisée à condition que l'ensemble présente une unité d'aspect. Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres peuvent être édifiées en limite séparative » ;

Considérant que la construction sur une seule parcelle et à moins de trois mètres de la limite séparative de la propriété voisine du bâtiment formant avancée sur la façade nord de l'hôtel « Le Brussels », d'une hauteur supérieure à 3,50 m, n'a pu être autorisée sans méconnaître la règle générale de prospect définie par l'article UC 7 précité du plan d'occupation des sols ; que, dès lors, le permis de construire délivré le 11 juillet 1986 à M. Sanchez par le maire de Val-d'Isère est entaché d'illégalité ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. Sanchez n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Grenoble l'a annulé ;

(...)

Décide : Rejet.

## 159 CAA Lyon 12 novembre 1996 n° 94-810, Tordo

**permis de construire de division — 1) champ d'application — construction de deux villas avec division en jouissance du terrain (oui) — 2) transfert du permis valant division — illégalité du permis non définitif — illégalité du transfert par voie de conséquence (oui)**

(Extraits)

Considérant qu'aux termes de l'article R 421-7-1 du Code de l'urbanisme : « Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par les documents énumérés à l'article R 315-5 (a) et, le cas échéant, à l'article R. 315-6. Dans le cas mentionné au premier alinéa, et lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable au terrain, la demande peut être accompagnée d'un plan de division du terrain précisant, le cas échéant, le terrain d'assiette de la demande d'autorisation et répartissant entre chacun des terrains issus de la division la surface hors œuvre nette. » ;

Considérant que par arrêté en date du 16 mars 1987, le maire de Falicon a délivré à M. Lautier, un permis de construire en vue de l'édification de deux villas sur une même parcelle située au lieu-dit « La Colle de l'Ibac » ; que le 1<sup>er</sup> juin 1988, le maire a décidé de transférer le bénéfice de ce permis de construire aux membres de l'indivision Bulzomi-Ruotolo, acquéreurs de cette parcelle ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment des termes de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, que si le terrain d'assiette des deux constructions autorisées par le permis de cons-

truire attaqué, doit rester la propriété indivise des acquéreurs précités, chacun des copropriétaires dispose, toutefois, sur les parties de terrain correspondant à son lot, d'un droit de jouissance exclusif qui constitue, avec la villa concernée, la partie privative de la copropriété ; que, dans ces conditions, l'édification par M. Lautier, de deux villas sur un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en jouissance avant même le commencement des travaux, révèle qu'en réalité la demande du permis de construire présentée par l'intéressé pour cette opération relevait des dispositions précitées de l'article R 421-7-1 du Code de l'urbanisme ; qu'il ne ressort pas du dossier et n'est d'ailleurs pas même allégué, que la demande de permis ait comporté les documents exigés par ces dispositions ; que, par suite, et sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête, M. Tordo est fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nice a rejeté sa demande tendant à l'annulation de l'arrêté du 16 mars 1987 ; qu'il est également fondé à soutenir, par voie de conséquence, que c'est à tort que le tribunal administratif a rejeté sa demande tendant à l'annulation de l'arrêté du 1<sup>er</sup> juin 1988 portant transfert de ce permis de construire ;

(...)

Décide : Annulation.

**160 CE 8 janvier 1997 n° 137493, Chrétien**

*permis de régularisation — détournement de pouvoir (non)*

(Extraits)

(...)

Considérant, en deuxième lieu, que le permis qui a été délivré le 12 mars 1986 par le maire de Cognac à M. et M<sup>me</sup> Arramy pour une extension de construction à réaliser dans le lotissement « Les Demoiselles », mais a été annulé par un jugement du tribunal administratif de Poitiers du 25 mai 1988, était soumis au règlement alors applicable de ce lotissement ; que le nouveau permis de construire, délivré le 12 janvier 1989, était soumis aux seules dispositions du plan d'occupation des sols de la ville de Cognac ; que le fait que ce

second permis ait eu pour objet de régulariser la construction ayant fait l'objet du permis annulé ne suffit pas à démontrer qu'il serait entaché de détournement de pouvoir ;

(...)

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que M. Chrétien et M<sup>me</sup> Bourdonneau ne sont pas fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Poitiers a rejeté leur demande tendant à l'annulation de l'arrêté précité du 12 janvier 1989 du maire de Cognac ;

Décide : Rejet.

**161 CE 15 janvier 1997 n° 100494, Association pour la sauvegarde des espaces verts et du cadre de vie de Chatenay-Malabry**

*permis de construire modificatif — permis correctif du permis initial illégal — correction des règles d'aménagement des abords des constructions*

(Extraits)

(...)

Sur les moyens tirés de la violation du Code de l'urbanisme :

Considérant que si l'association requérante soutient que le permis délivré le 6 novembre 1986 était contraire aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme dans la mesure où il ne fixait pas explicitement les règles à suivre pour l'aménagement des abords des constructions projetées, il ressort des pièces du dossier qu'un permis modificatif a été régulièrement délivré le 19 novembre 1987 par le maire de

Châtenay-Malabry à la société le Groupement foncier français ; que ce permis modificatif, qui comportait notamment un plan détaillé des plantations à réaliser, en abords des bâtiments et sur la partie du terrain comprise dans le périmètre des sites classés, a couvert le vice qui aurait entaché le permis de construire délivré le 6 novembre 1986 ; qu'ainsi, le moyen tiré de ce que le permis initial n'aurait pas été conforme aux prescriptions de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme ne peut qu'être écarté ;

(...)

Décide : Rejet.

**162 TA Nice 13 mai 1997 n° 93-3645, SCI Le Pavillon c/ Préfet du Var**

*transfert du permis de construire — silence gardé plus de 4 mois sur la demande — refus implicite (oui)*

(Extraits)

Sur la légalité de l'arrêté du 23 septembre 1993 ordonnant l'interruption des travaux entrepris par la SCI « Le Pavillon » :

Considérant qu'aux termes de l'article R 421-32 du Code de l'urbanisme : « Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de la notification visée à l'article R 421-34... » ;

Considérant que le maire de la commune de Tourrettes, a délivré, le 5 septembre 1989, un permis de construire à la SARL « Orfèvrerie Varoise » ; que la SCI « Le Pavillon », cessionnaire du terrain devant servir d'assiette à la construction ainsi autorisée, a présenté, le 15 novembre 1990, une demande de transfert de permis de construire ; qu'à défaut de décision expresse intervenue dans le délai de quatre mois visé à l'article R 102 du Code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel, le maire doit être regardé comme ayant implicitement refusé le transfert demandé ; qu'ainsi les travaux de construction ont été entrepris par la société requérante, alors que cette dernière n'était pas titulaire d'une autorisation de construire ;

Considérant que le permis de construire n'est pas délivré en considération de la personne du pétitionnaire mais seulement en fonction de la conformité aux règles d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publiques dont il a pour objet d'assurer le respect ; qu'ainsi, eu égard à son caractère réel, le permis de construire peut être mis en œuvre par une autre personne que le bénéfi-

ciaire de l'autorisation, ce dernier continuant toutefois à assumer la responsabilité de la construction ; que, par suite, il y a lieu de prendre en compte les travaux réalisés par la SCI « Le Pavillon » pour apprécier si le permis de construire en cause a connu un commencement d'exécution de nature à faire échec à la péremption ;

Considérant que si la société requérante produit des factures de matériaux, elle n'apporte aucune preuve de l'utilisation desdits matériaux pour le projet autorisé, et alors que son gérant dirige une entreprise de maçonnerie ; que ni la déclaration d'ouverture de chantier en date du 15 novembre 1990, ni la production d'un devis de travaux en date du 25 mai 1990 ne suffisent à apporter la preuve du commencement effectif de la construction ; qu'en outre les attestations présentées par la SCI « Le Pavillon », postérieures aux faits et insuffisamment circonstanciées, ne sont pas de nature à justifier la réalité et l'importance des travaux allégués, alors d'ailleurs qu'il ressort tant du procès-verbal de gendarmerie du 18 juin 1993 que des photographies prises par le maire de Tourrettes, les 13 mars et 7 novembre 1993, qu'à ces dates seuls des travaux de préparation du terrain avaient été effectués et que les fondations n'avaient pas encore été coulées ; que, par suite, la SCI « Le Pavillon » n'établit pas qu'à la date d'expiration de validité du permis de construire, soit le 5 septembre 1991, les travaux qu'elle avait exécutés constituaient une entreprise de construction de nature à interrompre le délai de péremption prévu par les dispositions de l'article R 421-32 précité ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que le maire de Tourrettes était tenu d'ordonner l'interruption des travaux entrepris après la date de péremption du permis de construire ; que, par suite, les autres moyens

soulevés par la SCI « Le Pavillon » sont inopérants et doivent être écartés ;  
(...)  
Décide : Rejet.

**163 CE 4 juin 1997 n° 131233, Ville de Montpellier**

**1) permis de construire modificatif — notion — augmentation de la surface hors œuvre nette de 38 m<sup>2</sup> — modification des matériaux de façade et de couverture — nouveau permis (non) — 2) transfert du permis de construire — demande — qualité du demandeur — personne sollicitant le transfert (oui)**

(Extraits)

Sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée à la demande de première instance de M<sup>me</sup> Delwarde par la Ville de Montpellier, ni d'examiner les autres moyens de la requête de cette dernière :

Considérant que le maire de Montpellier a délivré, le 30 mars 1990, à la société civile immobilière « JAB » le permis de construire une maison d'habitation sur le lot n° 22 du lotissement dit « Le clos des mûriers » ; que ce permis de construire a été transféré à M. Fernandez par un arrêté du 7 juin 1990 ; que, par un arrêté du 20 juillet 1990, le maire de Montpellier a délivré à M. Fernandez un permis de construire modificatif ayant pour seul objet d'augmenter de 35,5 m<sup>2</sup> la surface hors œuvre brute et de 38 m<sup>2</sup> la surface hors œuvre nette de la construction projetée et de modifier les matériaux de façade et de couverture ; que M<sup>me</sup> Delwarde a demandé au tribunal administratif de Montpellier d'annuler ce permis modificatif ;

Considérant que le tribunal administratif de Montpellier s'est fondé, pour annuler ce dernier, sur les dispositions de l'article 15 du règlement du lotissement, selon lesquelles « entre deux bâtiments non contigus, le prospect sera calculé par rapport au bâtiment le moins élevé si celui-ci est implanté au sud par rapport au bâtiment le plus élevé ou dans les cadrans est-sud-ouest. Dans les autres cas, la distance entre façades en vis-à-vis doit être égale à la hauteur du plus élevé » ;

Considérant que le permis de construire modificatif ne comporte, par rapport au permis initial, que des modifications étrangères aux règles fixées par les dispositions précitées de l'article 15 du règlement du lotissement ; que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 15

étant, de ce fait, inopérant, en ce qui concerne le permis modificatif du 20 juillet 1990, c'est à tort que le tribunal administratif l'a retenu pour prononcer l'annulation de celui-ci ;

Considérant, toutefois, qu'il appartient au Conseil d'Etat, saisi de l'ensemble du litige par l'effet dévolutif de l'appel, d'examiner les autres moyens soulevés par M<sup>me</sup> Delwarde devant le tribunal administratif de Montpellier ;

Considérant, en premier lieu, qu'il ressort des pièces du dossier que M. Fernandez, auquel la société civile immobilière « JAB » avait cédé, le 3 mars 1990, la promesse de vente qu'elle tenait de la SMC Méditerranée Construction, justifiait d'un titre l'habitant à solliciter le transfert, à son profit, du permis de construire délivré le 30 mars 1990 à la société civile immobilière « JAB » et à présenter la demande de permis modificatif ;

Considérant, en second lieu, que l'article 17 du règlement du lotissement limite la surface totale d'emprise au sol occupée par chaque construction à 60% de la surface du lot ; qu'il ressort des pièces du dossier que la surface du lot n° 22 est de 234 m<sup>2</sup>, et que l'emprise au sol de la construction autorisée par le permis modificatif n'est que de 108,5 m<sup>2</sup> ; que dans ces conditions, le moyen tiré de la violation de l'article 17 du règlement du lotissement doit être écarté ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la Ville de Montpellier est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Montpellier a annulé le permis de construire modificatif délivré le 20 juillet 1990 à M. Fernandez ;

(...)

Décide : Annulation et rejet.

**164 Cass. crim. 18 juin 1997 n° 96-83.082, Leloup**

**défaut de permis de construire — constitution de l'infraction — délivrance ultérieure d'un permis de construire — disparition de l'infraction (non) — condamnation à démolir ou à mettre en conformité (non) — annulation préalable du permis — nécessité (oui)**

(Extraits)

(...)

Mais sur le deuxième moyen de cassation pris de la violation des articles L 480-4, L 421-1, L 48-5, L 480-7 et L 480-13 du Code de l'urbanisme, 593 du Code de procédure pénale, défaut de motifs, manque de base légale, ensemble violation des droits de la défense :

« en ce que l'arrêt attaqué a ordonné à Patrick Leloup de démolir tous les ouvrages immobiliers édifiés sans permis de construire pour l'exploitation du stand de ball-trap, dans un délai de trois mois puis sous astreinte de 150 F par jour de retard ;

« aux motifs que Patrick Leloup fait valoir qu'il a obtenu, en 1994, un permis de construire tacite, ce que les parties civiles ne contestent pas ; qu'il résulte, cependant, des pièces versées aux débats que la construction est édifiée sur une zone agricole et que le plan d'occupation des sols de la commune interdit dans cette

zone toute construction en l'absence d'un logement existant ; qu'il n'existe aucun logement sur le terrain susceptible de justifier une construction, de sorte que le permis de construire tacite autorisant les constructions est illégal ; qu'il convient, dès lors, de confirmer le jugement qui ordonne la démolition de ces ouvrages ;

« alors que, d'une part, en soulevant d'office le moyen de l'illégalité du permis de construire tacite obtenu le 14 juin par Patrick Leloup, sans permettre à ce dernier de s'en expliquer dans le cadre d'un débat contradictoire, la cour d'appel a violé les droits de la défense ;

« alors, d'autre part, que les juges répressifs ne peuvent ordonner la démolition d'ouvrages immobiliers bénéficiant d'un permis de construire même lorsqu'ils concluent à son illégalité que si, préalablement, le permis a été annulé par la juridiction administrative ;

« Qu'en ordonnant immédiatement la démolition des ouvrages immobiliers couverts par le permis de cons-

truire tacite du 14 juin 1994 dont se prévalait Patrick Leloup, la cour d'appel a violé les textes susvisés » ; Vu lesdits articles ; Attendu qu'il résulte des dispositions de l'article L 480-13 du Code de l'urbanisme que, lorsqu'une construction a été irrégulièrement édifiée sans permis de construire, la délivrance ultérieure d'un permis tacite, si elle ne fait pas disparaître l'infraction consommée, fait obstacle à une mesure de démolition de l'ouvrage tant que ce permis n'a pas été annulé pour excès de pouvoir ou que son illégalité n'a pas été constatée par la juridiction administrative ;

Attendu que, pour ordonner la démolition des constructions édifiées, alors que le prévenu se prévalait de l'existence d'un permis tacite, non contesté, par les parties civiles, les juges du second degré ont retenu que ce permis était illégal ;

Mais attendu qu'en prononçant ainsi la cour d'appel a méconnu les textes susvisés et le principe ci-dessus appelé ;

D'où il suit que la cassation est encourue ;

Par ces motifs : Casse et renvoi devant CA Angers.

## 165 CAA Nantes 12 novembre 1997 n° 94-1025, Ogec Saint-Pierre

**transfert du permis de construire — légalité de la décision — permis non définitif jugé illégal — annulation du transfert par voie de conséquence (oui)**

(Extraits)

(...)

Sur la recevabilité de la demande de première instance :

Considérant qu'aux termes de l'article R 490-7 du Code de l'urbanisme : « Le délai de recours contentieux à l'encontre d'un permis de construire court à l'égard des tiers à compter de la plus tardive des dates suivantes : a) Le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa de l'article R 421-39 ; b) Le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage en mairie des pièces mentionnées au troisième alinéa de l'article R 421-39... » ; qu'il résulte des dispositions de l'article R 421-39 du même Code que mention du permis de construire doit être affichée sur le terrain de manière visible de l'extérieur, et qu'un extrait doit être publié par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois ;

Considérant que l'Ogec Saint-Pierre a produit plusieurs attestations, dont la majorité émane d'ailleurs de personnes appartenant à l'école Saint-Pierre ou proches d'élèves la fréquentant, qui indiquent que le permis de construire qui lui a été délivré le 30 avril 1992 par le maire de Caen pour l'extension de cet établissement d'enseignement aurait été affiché sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, à compter du mois de mai 1992 ; que, toutefois, ces attestations sont contredites par celles produites par M<sup>me</sup> Mazza, établies presque toutes par des personnes habitant le voisinage, desquelles il ressort qu'aucun affichage n'a été visible jusque dans le courant de l'été suivant et que le panneau d'affichage alors apposé près de l'entrée de l'école, et qui mentionnait l'arrêté de transfert du permis à l'Ogec Saint-Pierre du 22 juillet 1992, puis le permis modificatif du 6 octobre 1992, était en majeure partie caché par la végétation et n'est devenu visible que lorsque celle-ci a été taillée, le 7 ou le 8 novembre 1992 ; qu'au surplus, M<sup>me</sup> Mazza a produit un procès-verbal de constat d'huissier indiquant qu'à la date du 12 novembre, l'affichage du permis modificatif mentionnait encore la surface hors œuvre nette autorisée par le permis de construire du 30 avril 1992 et non celle, sensiblement supérieure, autorisée par le permis modificatif ; que, par suite, il ne peut être tenu pour établi que les arrêtés du maire de Caen délivrant le permis de construire, transférant ce permis et délivrant un permis modificatif auraient été affichés dans des conditions, conformes aux prescriptions de l'article

R 421-39 du Code de l'urbanisme, de nature à faire courir le délai du recours contentieux à l'égard de M<sup>me</sup> Mazza plus de deux mois avant l'enregistrement au greffe du tribunal administratif de Caen, le 8 janvier 1993, de la demande de cette dernière dirigée contre ces trois arrêtés ; que, dès lors, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les justifications des affichages en mairie versées au dossier d'appel, cette demande n'était pas tardive ;

Sur la légalité des arrêtés attaqués :

Considérant que la circonstance qu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un plan d'occupation des sols régulièrement approuvé ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions de ce plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions ;

Considérant que le permis de construire délivré le 30 avril 1992 autorisait l'édification d'un bâtiment destiné à accueillir plusieurs classes ; qu'il est constant que, même compte-tenu de la suppression d'un appentis et de classes préfabriquées préexistants, l'immeuble abritant l'école Saint-Pierre ne respectait pas l'article UB 13 du plan d'occupation des sols de Caen qui prévoyait, sans mentionner la possibilité de dérogation, que 30% de la superficie du terrain devait être traitée en espaces verts plantés ; que la nouvelle construction autorisée ne pouvait être regardée comme étrangère à cette disposition et n'y rendait pas l'immeuble plus conforme ; qu'il ne ressort pas, en tout état de cause, des énonciations du permis dont s'agit que le maire de Caen aurait entendu accorder une dérogation à la règle posée par l'article UB 13 du plan d'occupation des sols sous la forme d'une adaptation mineure ; que, dans ces conditions, la construction litigieuse ne pouvait être légalement autorisée ; que l'illégalité du permis de construire entraînait, par voie de conséquence, celle de la décision le transférant ainsi que du permis modificatif ultérieurement délivré ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que l'Ogec Saint-Pierre n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par son jugement attaqué, le tribunal administratif de Caen a annulé les arrêtés du maire de Caen en date des 30 avril, 22 juillet et 6 octobre 1992 ;

(...)

Décide : Rejet.

**166 CE 29 décembre 1997 n° 104903, SCI Résidence Isabella**

**permis de construire modificatif — permis initial annulé — conséquence sur le modificatif — annulation par voie de conséquence (oui)**

(Extraits)

Vu 1°), sous le n° 104903, la requête sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 1<sup>er</sup> février 1989 et 31 mai 1989 au secrétariat du Contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour la société civile immobilière Résidence Isabella, représentée par son gérant, dont le siège est 17 rue Royale à Annecy (74000) ; la société civile immobilière Résidence Isabella demande que le Conseil d'Etat annule le jugement en date du 18 novembre 1988 par lequel le tribunal administratif de Grenoble a, à la demande de MM. Kern et autres, annulé des arrêtés du 9 octobre 1987 et du 11 juillet 1988, par lesquels le maire de Saint-Gervais-les-Bains a successivement accordé à la requérante deux permis de construire un ensemble immobilier de deux bâtiments au lieu-dit « La Vignette », à Saint-Gervais-les-Bains ;

Vu 2°), sous le n° 133674, la requête, enregistrée le 5 février 1992 au secrétariat du Contentieux du Conseil d'Etat, présentée par la société civile immobilière Résidence Isabella, qui tend à l'annulation du jugement en date du 2 décembre 1991 par lequel le tribunal administratif de Grenoble a, à la demande de M. Kern, annulé un arrêté du 12 avril 1988 par lequel le maire de Saint-Gervais-les-Bains a accordé un permis de construire modifiant le permis délivré le 9 octobre 1987 ;

(...)

En ce qui concerne la légalité du permis de construire délivré le 9 octobre 1987 :

Considérant que l'article UA 6 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Saint-Gervais-les-Bains, dans sa rédaction issue du plan approuvé le 19 novembre 1986, dispose en son paragraphe 1 que : « Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement), doivent être implantées en retrait de trois mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques » ; que selon les termes du paragraphe 2 du même article : « Cette règle n'est pas applicable dans le secteur UA, où des bâtiments sont implantés à l'alignement, les constructions peuvent être implantées jusqu'à la limite du domaine public. Toutefois, la hauteur (H = L) prend en compte la marge de reculement par rapport à l'alignement opposé » ; que le paragraphe 3 de l'article 6 énonce que « des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées lorsque plusieurs voisins s'entendent pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës et

prévoyant l'aménagement d'un espace public dont la façade sur rue est supérieure à 40 mètres, ou lorsqu'il s'agit d'un projet de construction s'inscrivant dans le cadre d'un plan masse intéressant la totalité d'un îlot... » ;

Considérant que le projet de réalisation par la société civile immobilière Résidence Isabella au lieu-dit « La Vignette », d'un ensemble immobilier de deux bâtiments à usage d'habitation n'entraîne dans le champ d'application ni du paragraphe 2 de l'article 6, puisque dans le secteur d'implantation concerné des bâtiments n'étaient pas déjà implantés à l'alignement, ni du paragraphe 3 du même article, faute pour le projet de répondre à l'une ou l'autre des caractéristiques définies par ce paragraphe ; qu'il était par suite soumis aux prescriptions du paragraphe 1 susmentionné ; que ledit paragraphe implique, faute comme c'est le cas en l'espèce d'indication spéciale portée au plan d'occupation des sols, que les constructions doivent être implantées en retrait de trois mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques ; que la nouvelle rédaction conférée à l'article UA 6, paragraphe 1, par une délibération du conseil municipal du 19 octobre 1988, ne saurait avoir un effet rétroactif ; que, par suite, l'implantation des constructions autorisées par le permis de construire par rapport au passage Mont Joux, l'une à une dizaine de mètres de la voie publique et l'autre à une distance supérieure, est irrégulière au regard des dispositions de l'article UA 6-1 ; que la société requérante n'est, dès lors, pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par son jugement rendu le 12 novembre 1988, le tribunal administratif de Grenoble a annulé le permis de construire délivré le 9 octobre 1987 qui autorisait une telle implantation ;

En ce qui concerne la légalité du permis de construire modificatif délivré le 12 avril 1988 :

Considérant que l'annulation de l'arrêté en date du 9 octobre 1987 par lequel le maire de Saint-Gervais-les-Bains a délivré un permis de construire à la société civile immobilière Résidence Isabella a pour conséquence de priver de base légale le permis modificatif accordé à la même société le 12 avril 1988 ; que la société requérante n'est, par suite, pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par son jugement rendu le 2 décembre 1991, le tribunal administratif de Grenoble a annulé ledit permis modificatif ;

(...)

Décide : Rejet.

**167 TA Versailles 27 janvier 1998 n° 9635, Moser c/ Cne de Butry-sur-Oise**

**permis de construire modificatif — délivrance — condition — permis initial n'ayant pas épuisé ses effets — nécessité (oui) — demande postérieure à la délivrance du certificat de conformité — possibilité (non)**

(Extraits)

(...)

Considérant que, par un arrêté en date du 5 mars 1992 le maire de Butry-sur-Oise a délivré un permis de construire à M. Moser l'assujettissant au paiement d'une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement en application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme susmentionnées pour un montant de 150000 F ; que si pour contester le paiement de cette participation M. Moser se borne à faire

valoir, à l'appui de sa requête, qu'il est en état de réaliser les places de stationnement requises et que le maire aurait dû lui délivrer un permis de construire modificatif supprimant la participation ; qu'il ressort des pièces du dossier que la demande de permis de construire modificatif déposée le 11 septembre 1995 afin de réaliser les places de stationnement en cause était postérieure au certificat de conformité délivré le 23 mai 1995 ; que, par suite, la commune était tenue de

refuser de délivrer un permis de construire modificatif, dès lors que le permis initial avait épuisé ses effets ;

Décide : Rejet.

## 168 CAA Paris 17 février 1998 n<sup>os</sup> 96-2297 et 96-2365, Epx Gisserot

**permis de construire modificatif — 1) instruction — consultation et avis — dispense — conditions — 2) contentieux du permis initial — légalité — prise en compte des modifications apportées par le permis modificatif (oui)**

(Extraits)

Considérant que les requêtes susvisées sont dirigées contre le même jugement du tribunal administratif de Paris en date du 15 mai 1996 qui a rejeté les demandes des requérants tendant à l'annulation de l'arrêté en date du 17 septembre 1993 par lequel le maire de Paris a délivré à la société Larousse immobilier un permis de construire en vue de réaliser un ensemble immobilier à Paris dans le sixième arrondissement, 13-21 rue du Montparnasse, et de l'arrêté du 23 février 1994 par lequel le maire de Paris a accordé à la société Larousse immobilier un permis modifiant le permis du 17 septembre 1993 ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul arrêt ;

Considérant qu'un permis de construire modificatif ayant été délivré le 23 février 1994, la légalité du permis délivré à la société Larousse immobilier doit être appréciée en tenant compte des modifications apportées à l'arrêté du 17 septembre 1993 par l'arrêté du 23 février 1994 ;

En ce qui concerne la légalité externe :

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que M. Bertrand, sous-directeur chargé de la sous-direction du permis de construire, a reçu délégation du maire de Paris par arrêté du 28 mars 1991 publié au bulletin municipal officiel de la ville de Paris le 12 avril 1991 ; que, des lors, le moyen tiré de l'incompétence du signataire de l'arrêté en date du 17 septembre 1993 manque en fait ;

Considérant que l'annulation par le jugement du tribunal administratif de Paris en date du 8 juillet 1993 du permis de construire délivré à la société Larousse immobilier le 19 novembre 1991 et des permis modificatifs des 30 octobre 1992 et 3 février 1993, obligeait l'autorité administrative à procéder à une nouvelle instruction de la demande dont elle demeurait saisie ; que, par suite, le maire de Paris, saisi de la demande initiale du pétitionnaire en date du 9 avril 1991, et de deux demandes de permis modificatif en date des 5 août et 3 septembre 1993, a pu, au vu de ces demandes, sans méconnaître l'étendue de sa compétence ni l'autorité de la chose jugée, délivrer une nouvelle autorisation le 17 septembre 1993 ;

Considérant qu'il ne résulte pas des pièces du dossier que la décision attaquée ait été prise à la suite d'une information insuffisante ou au vu d'un dossier incomplet ;

Considérant qu'aucun changement dans les circonstances de droit, ou de fait ne rendait nécessaire une nouvelle consultation du service d'assainissement qui, contrairement, à ce que soutiennent les époux Gisserot,

avait donné un avis favorable à la demande initiale ; que le moyen tiré du défaut d'avis de l'architecte Voyer manque en fait ; qu'aucun texte n'impose à l'architecte des Bâtiments de France, lorsqu'il est saisi à la fois sur le fondement de la loi du 31 décembre 1913 et de la loi du 2 mai 1930, d'émettre ses avis par deux documents distincts ; que les recommandations de l'architecte des Bâtiments de France relatives à la conservation d'un bureau sont, en tout état de cause, sans incidence sur la légalité du permis ; que le maire du sixième arrondissement a pu, sans irrégularité, motiver son avis émis le 15 septembre 1993 eu égard à la seule modification de la façade dès lors que cet avis est complémentaire de celui émis le 9 avril 1991 ; que la consultation du service topographique et de documentation foncière d'alignement, du service technique d'inspection des installations classées, de la commission de sécurité compétente, et de la commission d'examen des adaptations mineures, n'était pas nécessaire eu égard aux modifications apportées au projet et notamment, à la disparition du restaurant interentreprises ; qu'il suit de là, que les moyens tirés de l'absence, de l'insuffisance, ou de l'irrégularité des consultations et avis préalables à la décision attaquée doivent être écartés ;

En ce qui concerne la légalité interne :

Considérant que les moyens tirés d'une violation par le permis litigieux des règles fixées respectivement, en matière d'implantation à l'alignement par l'article UH 6-1-2, en matière de saillie sur la voie publique par l'article UH U-3-1, en matière de superficie des espaces libres par l'article UH 13 du règlement du plan d'occupation des sols de la ville de Paris, ne sauraient être accueillis, dès lors que le permis modificatif délivré à la société Larousse immobilier le 23 février 1994 assure le respect, de ces règles ;

Considérant que les moyens tirés de la violation de l'article du règlement du plan d'occupation des sols de la ville de Paris relatif au coefficient d'occupation des sols des surfaces destinées aux bureaux, de l'article UH 14-1-3 du même plan relatif à la reconstruction de bâtiments sans versement de la participation pour dépassement de coefficient des sols, et de la violation du règlement sanitaire, ne sont pas assortis de précisions suffisantes pour permettre d'en apprécier le bien-fondé ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les requérants ne sont, pas fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Paris a rejeté leur demande ;

(...)

Décide : Rejet.

**169 CAA Nantes 27 mai 1998 n° 96-1661, Préfet du Finistère**

**transfert du permis de construire — permis délivré sans autorisation d'urbanisme commercial — permis définitif — bénéficiaire du transfert — obtention d'une autorisation d'urbanisme commercial — nécessité (non)**

(Extraits)

(...)

Considérant que par l'arrêté attaqué en date du 6 juillet 1993 le maire de Concarneau a transféré à la SCI « L'immobilière La Maison Blanche » le bénéfice du permis de construire accordé par deux arrêtés des 10 février et 3 août 1992 à la SCI « Lindorum Actua-Mod » en vue de l'extension d'un magasin situé dans la zone communale d'activités de Keramperu, portant la superficie hors œuvre du magasin à 583 m<sup>2</sup> ; que le préfet du Finistère soutient que, du fait de l'implantation de divers établissements commerciaux tant dans la zone de Keramperu que dans un lotissement commercial contiguë autorisé en 1991, l'extension du magasin litigieux doit désormais être regardée comme s'insérant dans un ensemble commercial entrant dans le champ d'application de l'article 29 de la loi du 27 décembre 1973 susvisée et que, dès lors, le maire de Concarneau n'a pu légalement autoriser le transfert du permis de construire sans que le bénéficiaire du transfert n'ait justifié au préalable de l'autori-

sation de la commission départementale d'équipement commercial prévue par ladite loi ;

Considérant que l'administration ne saurait, à l'occasion d'une demande de transfert de permis de construire, remettre en cause la légalité de ce permis dès lors que celui-ci est devenu définitif ; qu'il est constant que le permis de construire litigieux a été délivré les 10 février et 3 août 1992 sans qu'ait été exigé au préalable l'autorisation prévue à l'article 29 de la loi du 29 décembre 1973 et était devenu définitif ; qu'il suit de là que, contrairement à ce que soutient le préfet du Finistère, le maire de Concarneau ne pouvait légalement subordonner le transfert du permis de construire à la SCI « L'immobilière La Maison Blanche » à la condition que celle-ci justifiât au préalable de l'autorisation de la commission départementale d'équipement commercial ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que le préfet du Finistère n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Rennes a rejeté son déferé ;

Décide : Rejet.

**170 CAA Marseille 21 janvier 1999 n° 96-2171, Sté Terre et Pierre**

**permis de construire modificatif — exécution — réalisation du permis modifié accordé**

(Extraits)

Considérant qu'il résulte de l'instruction que, par arrêté du maire de Fréjus du 3 septembre 1982, la société civile immobilière « Parc Carolus », dont le gérant est M. Renaudin, a bénéficié d'un permis de construire pour édifier un immeuble d'une surface hors œuvre nette de 1457 m<sup>2</sup> comprenant 30 logements et plusieurs commerces ; que, pour augmenter la rentabilité de cette opération immobilière, la société acceptée le 11 avril 1983 de nouveaux plans proposés par son architecte visant à transformer les locaux prévus à usage de commerce, de caves et de garages en logements afin d'en porter le nombre à 49 au prix d'une augmentation de la surface hors œuvre nette de 455 m<sup>2</sup> ; que, toutefois, la demande de permis modificatif déposée par l'architecte au nom de la société portait sur un projet différent, ne comportant aucune augmentation de la surface hors œuvre nette ; que le maire de Fréjus a accordé, par arrêté du 19 janvier 1984, le permis modificatif sollicité et en a transféré le bénéfice, par arrêté du 5 avril 1984, à la société anonyme « Terre et Pierre » dont le président est également M. Renaudin ; que les travaux de construction de l'immeuble ont été exécutés, non pas conformément aux plans annexés au permis de construire modificatif accordé le 19 janvier 1984, mais selon les plans du 11 avril 1983 ; que, par jugement du Tribunal correctionnel du 13 novembre 1989, confirmé par un arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 20 juin 1990, M. Renaudin a été condamné à une amende de 2235 000 F sur le fondement des articles L 480-4, L 480-5 et L 480-7 du Code de l'urbanisme pour avoir édifié 455 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans permis de construire ;

que M. Renaudin et la société « Terre et Pierre » demandent la condamnation de la commune de Fréjus à leur verser une indemnité de 3000 000 F en réparation des préjudices financiers et moraux résultant de cette condamnation pénale ; qu'à cet effet, ils font valoir que le permis de construire modificatif du 19 janvier 1984 était illégal pour avoir été délivré sur la base d'un dossier ne comportant ni la signature de l'architecte, ni l'accord de la copropriété et présentant, en outre, diverses anomalies ;

Considérant que les préjudices dont M. Renaudin et la société « Terre et Pierre » font état, ont pour cause exclusive le défaut de conformité des constructions réalisées par rapport aux travaux autorisés par le permis de construire modificatif ; que, par suite, les illégalités entachant ledit permis, à les supposer établies, ne sont à l'origine ni de la condamnation pénale de M. Renaudin, ni du complément de taxe locale d'équipement qu'il a dû acquitter pour la surface de plancher réalisée sans permis, ni des troubles dans ses conditions d'existence ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède, et sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir invoqué par la commune de Fréjus, que M. Renaudin et la société « Terre et Pierre » ne sont pas fondés à se plaindre de ce que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nice a rejeté leur demande tendant à la condamnation de ladite commune à leur verser une indemnité de 3000 000 F en réparation des préjudices résultant de la délivrance du permis de construire modificatif accordé le 19 janvier 1984 ;

(...)

Décide : Rejet.

**171 CE 8 février 1999 n° 171946, Cne de La Clusaz**

**1) permis de construire modificatif — notion — 2) permis valant division — champ d'application — bâtiments construits pour le compte d'une seule personne — intention de diviser**

(Extraits)

Considérant que, par des arrêtés des 8 mars et 5 juin 1989, le maire de La Clusaz a délivré successivement un permis de construire et un permis de construire modifiant le précédent à la SCI Chrimipadi pour la construction d'un ensemble comprenant notamment 15 chalets d'habitation au lieu-dit « Le Gotty » ; que, par son arrêt du 13 juin 1995, la cour administrative d'appel de Lyon a, d'une part, annulé le jugement du 12 mai 1993 du tribunal administratif de Grenoble rejetant la requête de M. et M<sup>me</sup> du Plessis tendant à l'annulation des arrêtés du maire de La Clusaz, d'autre part, annulé lesdits arrêtés ; que la commune de La Clusaz conteste l'arrêt susanalysé de la cour administrative d'appel de Lyon et que la SCI Chrimipadi entend intervenir à ses côtés en demande ;

Sur l'intervention de la SCI Chrimipadi :

Considérant que la communication à la SCI Chrimipadi du mémoire en défense présenté par M. et M<sup>me</sup> du Plessis ayant été ordonnée par le Conseil d'Etat, la production faite par cette société, sous la dénomination d'intervention en demande, doit être regardée comme contenant de simples observations tendant au rejet desdites conclusions ;

Sur la requête de la commune de La Clusaz :

Considérant qu'aux termes du premier alinéa de l'article R 490-7 du Code de l'urbanisme : « Le délai de recours contentieux à l'encontre d'un permis de construire court à l'égard des tiers à compter de la plus tardive des deux dates suivantes : a) Le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa de l'article R 421-39 ; b) Le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage en mairie des pièces mentionnées au troisième alinéa de l'article R 421-39 » ;

Considérant que le dossier soumis au juge du fond comporte un exemplaire de chacun des arrêtés délivrés par le maire mentionnant que l'affichage en a été effectué ; que, dès lors, la cour administrative d'appel de Lyon a entaché son arrêt d'une inexactitude matérielle en relevant, pour écarter la fin de non recevoir opposée par la commune à la demande de première instance des époux du Plessis, l'absence au dossier de tout élément de nature à étayer l'irrecevabilité ainsi invoquée ; que, par suite et sans qu'il soit besoin d'examiner l'autre moyen du pourvoi, l'arrêt attaqué doit être annulé ;

Considérant qu'aux termes de l'article 11 de la loi du 31 décembre 1987, le Conseil d'Etat, s'il prononce l'annulation d'une décision d'une juridiction administrative statuant en dernier ressort, peut « régler l'affaire au fond si l'intérêt d'une bonne administration de la justice le justifie » ; qu'en l'espèce, il y a lieu de régler l'affaire au fond ;

Sur la recevabilité des demandes présentées par M. et M<sup>me</sup> du Plessis devant le tribunal administratif de Grenoble :

En ce qui concerne l'arrêt du 8 mars 1989 :

Considérant, d'une part, que l'exemplaire de l'arrêt produit devant le tribunal administratif de Grenoble comporte la mention d'un affichage en mairie du 10 mars au 10 mai 1989 ; que, malgré l'absence au dossier d'élément établissant qu'il a été procédé à

l'inscription de cet arrêté dans le registre chronologique des arrêtés, actes de publication et de notification prévu à l'article R 122-11 du Code des communes, ce document qui émane d'une autorité publique et dont les requérants se contentent d'alléguer que la mention qui y est portée ne serait pas celle de la date exacte de l'affichage, suffit à établir la réalité de l'affichage en mairie conformément aux dispositions du b de l'article R 421-39 précité ;

Considérant, d'autre part, que la société bénéficiaire du permis de construire a produit plusieurs attestations relatives à la présence sur le terrain d'un panneau d'affichage du permis de construire ; que si la plupart de ces attestations émanent de personnes qui sont intervenues dans les opérations de construction menées par cette société, l'une d'entre elles est établie par un voisin dont il n'est pas allégué qu'il ait un lien avec la société bénéficiaire du permis de construire ; que, par ailleurs, les attestations dont il s'agit établissent que l'affichage du permis de construire sur le terrain était effectif au plus tard à la fin du mois d'avril 1999 ; qu'il n'est pas allégué que cet affichage n'aurait pas été continu pendant deux mois au moins ;

Considérant que, dans ces conditions, la demande formée le 6 septembre 1989 devant le tribunal administratif de Grenoble par M. et M<sup>me</sup> du Plessis contre l'arrêt du maire de La Clusaz du 8 mars 1989 est tardive et, par suite, irrecevable ;

En ce qui concerne l'arrêt du 5 juin 1989 :

Considérant que si l'arrêt du maire de La Clusaz du 5 juin 1989 accordant à la SCI Chrimipadi un permis de construire modifiant le permis précédemment délivré doit être regardé comme ayant été régulièrement affiché en mairie du 6 juin au 6 août 1989, aucune pièce du dossier n'établit à quelle date et pendant quelle durée cet arrêté a été affiché sur le terrain ; qu'ainsi, le délai du recours contentieux n'ayant pas couru, la demande formée devant le tribunal administratif par M. et M<sup>me</sup> du Plessis le 6 septembre 1989 n'est pas tardive ;

Sur la légalité de l'arrêt du 5 juin 1989 :

Considérant que la demande de permis de construire « modificatif » présentée par la SCI Chrimipadi tendait à la suppression du bâtiment collectif prévu initialement ainsi qu'à la modification de six chalets et à la création de deux chalets supplémentaires ; qu'en égard à la nature et à l'importance de ces changements, cette demande devait être regardée comme tendant en réalité à la délivrance d'un nouveau permis de construire ;

Considérant qu'aux termes de l'article R 421-7-1 du Code de l'urbanisme : « Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le dossier est complété par les documents énumérés à l'article R 315-5, a et, le cas échéant, à l'article R 315-6. Dans le cas mentionné au premier alinéa, et lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable au terrain, la demande peut être accompagnée d'un plan de division du terrain précisant, le cas échéant, le terrain d'assiette de la demande d'autorisation et répartissant entre chacun des terrains issus de la division la surface hors œuvre nette » ;

Considérant qu'il n'est pas sérieusement contesté qu'à la date à laquelle le permis de construire a été délivré, l'ensemble immobilier projeté devait être ultérieurement régi par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; qu'un tel régime comporte une division en parties affectées à l'usage de tous et en parties affectées à l'usage exclusif des copropriétaires, chacun d'eux disposant d'un droit de jouissance privative exclusif sur sa maison individuelle et le terrain attenant ; qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du plan topographique, que les chalets devaient être implantés sur des parcelles de terrains qui devaient faire l'objet d'une attribution privative ; qu'ainsi, la construction par la SCI Chrimipadi de quinze chalets pour un seul propriétaire et destinés seulement dans l'avenir à être vendus à des propriétaires différents dans le cadre du

régime de la loi du 10 juillet 1965, entre dans le champ d'application de l'article R 421-7-1 précité ;

Considérant qu'il est constant que le dossier de permis de construire déposé par le promoteur ne comporte pas la note de présentation prévue à l'article R 315-5, a du Code de l'urbanisme auquel renvoie l'article R 421-7-1 du même Code, et que les informations contenues dans les plans et documents annexés audit dossier ne se substituent pas à une telle note ; que, dès lors, M. et M<sup>me</sup> du Plessis sont fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Grenoble a rejeté leur demande tendant à l'annulation de l'arrêté du maire de La Clusaz du 5 juin 1989 accordant à la SCI Chrimipadi un permis de construire modifiant le précédent permis qui lui avait été délivré ;

(...)

Décide : Annulation.

## 172 CE 31 mars 1999 n° 156630, Vicqueneau

**permis de construire successifs — délivrance d'un nouveau permis de construire portant sur le même terrain — délivrance à un même bénéficiaire — conséquences — retrait du premier permis (oui) — non-lieu à statuer sur le premier permis dès lors que le retrait est devenu définitif (oui)**

(Extraits)

Considérant que MM. Vicqueneau et Varache demandent au Conseil d'Etat d'annuler l'arrêt de la cour administrative d'appel de Paris en date du 30 décembre 1993, en tant que par cet arrêt la cour a annulé le jugement en date du 16 février 1993 du tribunal administratif de Versailles, en tant que ledit jugement avait annulé le permis de construire accordé par le maire de Marly-le-Roi à la SCI Marly le 21 mars 1989, et a rejeté leur demande dirigée contre ce permis ;

Considérant que postérieurement à l'introduction de la requête enregistrée le 1<sup>er</sup> mars 1994 le maire de Marly-le-Roi a, le 8 juillet 1994, accordé à la SCI Marly un nouveau permis de construire sur le même

terrain des bâtiments à usage non plus seulement d'habitation, mais de bureaux ; que ce nouveau permis a implicitement mais nécessairement rapporté le permis du 21 mars 1989 et que ce retrait, qui n'a pas été contesté par la SCI Marly, est devenu définitif ; qu'ainsi, et alors même que le permis de construire du 8 juillet 1994 a été annulé par un jugement en date du 4 juillet 1996 du tribunal administratif de Versailles les conclusions de la requête de MM. Vicqueneau et Varache dirigées contre le permis de construire accordé le 21 mars 1989 sont devenues sans objet et qu'il n'y a lieu d'y statuer ;

Décide : Non-lieu à statuer.

## 173 Cass. crim. 29 juin 1999 n° 98-83.839, Barthe

**infraction d'urbanisme — construction sans permis de construire — absence de transfert — infraction constituée (non) — défaut de transfert de permis de construire — condamnation pour défaut de permis (non)**

(Extraits)

(...)

Vu l'article L 480-4 du Code de l'urbanisme ;

Attendu que le défaut de transfert du permis de construire au profit de l'acquéreur d'une parcelle n'entre pas dans les prévisions du texte susvisé ;

Attendu qu'il résulte de l'arrêt attaqué et du jugement qu'il confirme que la Direction départementale de l'Équipement du Var a constaté par procès-verbal du 24 avril 1990 qu'Alain Lhermitte et Jean-Jacques Barthe, qui avaient chacun acquis d'une SCI une parcelle de terrain en vue de l'édification d'une maison d'habitation conformément au permis de construire obtenu par le vendeur, ont entrepris les travaux de construction sans avoir obtenu une décision de transfert dudit permis de construire à leur nom ;

Attendu que pour déclarer Alain Lhermitte et Jean-Jacques Barthe coupables du délit de construction

sans permis de construire, ordonner la démolition des ouvrages et dire en conséquence n'y avoir lieu à statuer sur la demande de mainlevée de l'arrêté interruptif des travaux, la juridiction du second degré retient que, si le permis de construire est attaché au projet qui a fait l'objet de la demande, et non pas à son titulaire, le transfert doit être obtenu par une décision administrative ; qu'elle relève que les deux prévenus, qui ne pouvaient ignorer que l'acte de vente ne pouvait leur transférer le permis de construire, n'ont présenté aucune demande de transfert à l'administration compétente ; qu'elle en déduit qu'ils ne peuvent se prévaloir d'aucun permis de construire ;

Mais attendu qu'en prononçant ainsi, la cour d'appel a méconnu le texte susvisé ;

D'où il suit que la cassation est encourue ;

Par ces motifs : Casse et renvoie devant CA Montpellier.

## 174 CE 28 juillet 1999 n° 182167, SA HLM Le nouveau logis centre-limousin

**permis de construire modificatif — notion — augmentation de la surface hors œuvre nette — augmentation du nombre de logements — nouveau permis (non)**

(Extraits)

Considérant qu'il résulte des pièces du dossier soumis aux juges du fond que devant la cour administrative d'appel de Nantes, la Société anonyme d'HLM « Le nouveau logis centre limousin » avait fait valoir qu'elle était propriétaire de deux parcelles cadastrées AS 94 et AS 95 en vertu d'un acte notarié rectificatif du 30 juin 1995 venu compléter sur ce point l'acte de vente initial du 30 décembre 1992 qui avait omis de les y faire figurer ; que la société soutenait que ces parcelles étaient incluses dans l'ensemble de terrains dont elle avait fait l'acquisition, qu'elle était ainsi propriétaire d'un terrain d'une superficie de 6 926 m<sup>2</sup> et que, par suite, le maire d'Orléans avait pu légalement l'autoriser à construire un bâtiment d'une surface hors œuvre nette de 6 161 m<sup>2</sup> sans méconnaître le coefficient d'occupation du sol fixé à 1, pour la zone dont il s'agit, par le plan d'occupation des sols d'Orléans ;

Considérant que, par l'arrêt attaqué, la cour administrative d'appel de Nantes a confirmé l'annulation pour excès de pouvoir prononcée par le tribunal administratif d'Orléans du permis de construire délivré à la Société anonyme d'HLM « Le nouveau logis centre limousin » conjointement avec la société Bâtir Centre, en se bornant à relever que la Société anonyme d'HLM « Le nouveau logis centre limousin » était propriétaire d'un terrain d'une superficie de 5 866 m<sup>2</sup> et que la surface hors œuvre nette qu'elle avait été autorisée à construire rapportée à cette superficie excédait le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone considérée ; qu'en statuant ainsi, sans se prononcer sur le moyen invoqué devant elle par la société qui n'était pas inopérant, tiré de ce qu'elle était propriétaire d'un terrain plus vaste, la cour n'a pas suffisamment motivé sa décision ; que par suite, et sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête, la Société anonyme d'HLM « Le nouveau logis centre limousin » est fondée à demander l'annulation de l'arrêt attaqué ;

Considérant qu'en vertu de l'article 11 de la loi du 31 décembre 1997, le Conseil d'Etat peut, s'il prononce l'annulation d'une décision d'une juridiction administrative statuant en dernier ressort, régler l'affaire au fond si l'intérêt d'une bonne administration de la justice le justifie ; qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de régler l'affaire au fond ;

Considérant que le juge d'appel étant saisi de trois requêtes dirigées contre le même jugement, présentées par la Société anonyme d'HLM « Le nouveau logis centre limousin », la société Bâtir Centre et la commune d'Orléans, il y a lieu de joindre les requêtes pour statuer par une seule décision ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la Société anonyme d'HLM « Le nouveau logis centre

limousin » et la société Bâtir Centre ayant présenté, ensemble une demande de permis en vue de construire un ensemble de bâtiments sur deux terrains contigus leur appartenant respectivement sur le territoire de la commune d'Orléans, le maire d'Orléans leur a accordé cette autorisation de construire par un arrêté du 30 juillet 1992 ; qu'en outre, les deux sociétés ayant ultérieurement présenté une demande de permis modificatif, celui-ci leur a été accordé par arrêté du 18 mars 1993 ; que M. Jeulin a contesté les deux arrêtés du maire d'Orléans devant le tribunal administratif d'Orléans ;

Considérant qu'il ressort également des pièces du dossier, et notamment des plans joints aux demandes de permis de construire, que les modifications apportées au permis initial consistent en un réaménagement de la disposition intérieure des bâtiments par transformation d'appartements en studios et suppression de locaux techniques, en l'adjonction d'une place de stationnement et en l'installation de quelques ouvertures supplémentaires en façade ; que rapportées à l'importance globale du projet, ces modifications, qui se traduisent par une augmentation du nombre de logements de 101 à 128 et un accroissement de la surface hors œuvre nette de 8 597 m<sup>2</sup> à 8 776 m<sup>2</sup>, ne remettent en cause ni la conception générale du projet, ni l'implantation des bâtiments, ni leur hauteur ; qu'elles pouvaient ainsi, dans les circonstances de l'espèce, faire l'objet d'un permis de construire modificatif ; que c'est, par suite, à tort que le tribunal administratif d'Orléans a estimé que le permis délivré le 18 mars 1993 ne constituait pas un permis modificatif mais devait être regardé comme un nouveau permis se substituant au permis initial ;

Considérant qu'il appartient toutefois au Conseil d'Etat, saisi par l'effet dévolutif de l'appel, d'examiner les autres moyens présentés par M. Jeulin à l'encontre des arrêtés attaqués ;

Considérant qu'il ressort du jugement rendu par le tribunal administratif, non contesté sur ce point, que le permis de construire délivré le 30 juillet 1992 était devenu définitif à la date à laquelle M. Jeulin a saisi le tribunal administratif ; que le permis délivré le 18 mars 1993 présente, comme il a été dit ci-dessus, le caractère d'un permis modificatif ; que seuls sont susceptibles d'être invoqués à l'encontre de ce dernier permis les vices propres dont il serait entaché ; que, par suite, les moyens tirés de la méconnaissance des dispositions des articles R 421-15 et R 421-53 du Code de l'urbanisme, qui sont dirigés contre le permis initial, sont inopérants ;

(...)

Décide : Annulation et rejet.

## 175 CAA Nantes 3 novembre 1999 n° 97-1407, Giraud

**transfert du permis de construire — 1) modalités — décision administratif modifiant le permis (oui) — 2) contentieux — absence d'autorisation de la copropriété — moyen soulevé à l'encontre du transfert — moyen inopérant (oui)**

(Extraits)

Sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non-recevoir opposées par la ville d'Angers et la SA HLM Logi Ouest :

Considérant qu'il résulte des dispositions des articles L 421-1 et R 421-1 du Code de l'urbanisme que,

lorsque la responsabilité d'une construction est transférée du titulaire d'un permis de construire à une autre personne, le permis est transféré à cette dernière à la suite d'une décision administrative modifiant, sur une demande, le permis initial en ce qui concerne l'identité de son titulaire ;

Considérant que, saisi d'une demande à cet effet, le maire d'Angers a, par l'arrêté attaqué du 27 juillet 1994, transféré à la SA HLM Logi Ouest le permis de construire trois bâtiments à usage d'habitation, qu'il avait précédemment accordé à la société Résidence Montaigne par son arrêté du 6 juillet 1992 ; que si M. Giraud allègue que la SA HLM Logi Ouest ne pouvait bénéficier dudit transfert au motif que cette société ne serait pas propriétaire du terrain sur lequel devaient être exécutés les travaux de construction projetés, il ressort des pièces du dossier que la SA HLM Logi Ouest avait acquis le 29 juin 1992 le lot n° 2316 appartenant à la SCP Résidence Montaigne et sur lequel devaient être réalisés les bâtiments en cause ; que dans ces conditions, lorsqu'il a pris l'arrêté litigieux, le maire d'Angers ne pouvait, en l'état des informations dont il disposait, que regarder comme propriétaire du terrain d'assiette des immeubles projetés la SA HLM Logi Ouest ;  
 Considérant, d'autre part, que contrairement à ce que soutient M. Giraud, il ressort des pièces du dossier que l'arrêté attaqué avait pour seul objet de transférer à la

SA HLM Logi Ouest le permis précédemment accordé à la société Résidence Montaigne sans comporter aucune autre modification, notamment en ce qui concerne le terrain d'assiette de la construction ;  
 Considérant, par ailleurs, que si M. Giraud prétend que les prescriptions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, selon lesquelles les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur d'un immeuble en copropriété sont subordonnés à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, auraient été méconnues, un moyen de cette nature est, en tout état de cause, inopérant à l'égard de conclusions dirigées contre une décision portant transfert du bénéfice d'un permis de construire ;  
 Considérant que le détournement de procédure allégué n'est pas établi ;  
 Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que M. Giraud n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nantes a rejeté sa demande ;  
 (...)   
 Décide : Rejet.

### 176 CAA Lyon 9 mai 2000 n<sup>os</sup> 98-793 et 98-2054, Association de défense du site d'Annecy-le-Vieux

*permis de construire — contentieux — intérêt à agir — bénéficiaire du transfert du permis — intervention volontaire à l'instance de contestation du permis (oui)*

(Extraits)

(...)

Considérant que l'Association de défense du site d'Annecy-le-Vieux fait appel, d'une part, d'une ordonnance du président de la 2<sup>e</sup> chambre du tribunal administratif de Grenoble ayant rejeté sa demande de sursis à exécution d'un arrêté du maire d'Annecy-le-Vieux ayant accordé le 29 mai 1997 un permis de construire à la SCI Le Clos Faure et, d'autre part, d'un jugement de ce tribunal ayant rejeté sa demande tendant à l'annulation dudit permis ;

Sur la jonction :

Considérant que les deux requêtes sont relatives au même permis de construire ; qu'il y a lieu de les joindre pour y statuer par un même arrêt ;

Sur l'intervention de la SARL Immo-Vauban :

Considérant que la SARL Immo-Vauban, bénéficiaire du permis de construire attaqué à la suite de son transfert, a intérêt au maintien du permis de construire en litige ; que son intervention est, en conséquence, recevable ;

(...)

Décide : 1) Admission de l'intervention ; 2) Rejet.

### 177 CAA Nantes 7 février 2001 n° 00-1467, Levenne

*transfert du permis de construire — contentieux — notification des recours (oui)*

(Extraits)

Considérant que M. Levenne forme appel du jugement du 8 juin 2000 par lequel le tribunal administratif de Nantes a rejeté sa demande tendant à l'annulation des arrêtés des 5 et 8 août 1996 par lesquels le maire de La Baule a, respectivement, accordé à la SCI Horizon Sud un permis de construire modificatif pour l'édification d'un immeuble situé boulevard Hennequart à La Baule, et transféré ledit permis à la société Stim Bâtir ;  
 Considérant qu'aux termes de l'article L 600-3 du Code de l'urbanisme : « En cas de déferé du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un document d'urbanisme ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent Code, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un document d'urbanisme ou une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait tenter ultérieurement en cas de rejet du recours

administratif. La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déferé ou du recours. » ;

Considérant que, contrairement à ce que soutient M. Levenne, la décision par laquelle l'autorité administrative autorise le transfert d'un permis de construire, sur la demande et avec l'accord de son bénéficiaire initial, et modifie ce permis en ce qui concerne l'identité de son titulaire, constitue une décision valant autorisation d'occupation du sol au profit du nouveau bénéficiaire ; qu'elle entre ainsi dans le champ d'application de l'article L 600-3 du Code de l'urbanisme ; que, par suite, M. Levenne était tenu de notifier son recours conformément aux dispositions de l'article L 600-3 précité du Code de l'urbanisme ; que M. Levenne, n'a pas, en dépit de la demande qui lui a été adressée par le greffe de la Cour, justifié de l'accomplissement des formalités prévues par ces dispositions ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la requête de M. Levenne est irrecevable et doit être rejetée ;

Décide : Rejet.

**178 CE 26 février 2001 n° 211318, Dorwling-Carter**

**défaut de permis de construire — démolition ordonnée par le juge — délivrance d'un permis de régularisation — validité (oui) — pouvoir d'appréciation de l'administration — mesure de démolition privée d'effet (oui)**

(Extraits)

(...)

Considérant qu'il résulte des articles L 480-4 et L 480-5 du Code de l'urbanisme qu'en cas de condamnation pour édification d'une construction sans permis de construire, le juge pénal peut, à la demande du ministère public, ordonner à titre de réparation civile la démolition des ouvrages ; que selon l'article L 480-9 du même Code, si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, la démolition n'est pas complètement achevée, le maire agissant au nom de l'Etat ou le fonctionnaire compétent peut faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice ; qu'il résulte de leurs termes mêmes que ces dispositions ne font pas obligation au maire ou au préfet de prendre les mesures qu'elles prévoient ; que, par suite, l'autorité habilitée à se prononcer sur une demande de permis de construire, visant à régulariser l'édification antérieurement opérée d'un ouvrage dont la démolition a été ordonnée par une décision de justice devenue définitive, n'est pas tenue de rejeter cette demande ; qu'il lui appartient d'apprécier l'opportunité de la délivrance d'un permis de régularisation, compte tenu de la nature et de la gravité de l'infraction relevée

par le juge pénal, des caractéristiques du projet soumis à son examen et des règles d'urbanisme applicables ; Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le tribunal de grande instance de Lisieux a, par un jugement en date du 7 mai 1974, ordonné la destruction des fondements d'une première construction réalisée par la SCI l'Hippocampe ; que, saisi par la SCI l'Hippocampe d'une demande tendant, d'une part, à démolir pour partie ces fondements et, d'autre part, à autoriser la construction existante, le maire de Benerville-sur-Mer, après avoir pris en considération non seulement le jugement précité du tribunal de grande instance de Lisieux, mais aussi les caractéristiques du projet et les prescriptions du plan d'occupation des sols de la commune, n'a pas entaché sa décision d'erreur de droit en accordant, le 22 janvier 1996, un permis de construire et un permis de démolir à la SCI l'Hippocampe ; Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M<sup>me</sup> Dorwling-Carter et autres ne sont pas fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Caen a rejeté leur demande tendant à l'annulation du permis de construire délivré le 22 janvier 1996 ;

(...)

Décide : Annulation et rejet.

**179 CE 25 avril 2001 n° 207095, Epx Ahlborn**

**permis de construire modificatif — permis correctif portant sur des éléments indissociables d'un immeuble édifié en violation des prescriptions du permis — légalité — condition — régularisation de l'ensemble du bâtiment — modification concernant des bâtiments divisibles**

(Extraits)

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par un permis de construire accordé par le maire du Rouret (Alpes-Maritimes) le 16 juin 1990, la SCI Le Vieux Mas a été autorisée à édifier un ensemble immobilier composé de plusieurs bâtiments d'habitation distincts et qu'à la date du 18 mai 1994 à laquelle lui a été accordé un permis de construire modificatif en vue de la réalisation d'une villa supplémentaire, un procès-verbal des services de la police municipale avait constaté que la hauteur de deux des bâtiments déjà construits excédait celle autorisée par le permis du 16 juin 1990 ; Considérant que si, dans le cas où un immeuble est édifié en violation des prescriptions du permis de construire, un permis modificatif portant sur des éléments indissociables de cet immeuble ne peut être légalement accordé que s'il a pour objet de permettre la régularisation de l'ensemble du bâtiment, une telle exigence ne

trouve pas à s'appliquer dans le cas où le permis de construire initial concerne plusieurs immeubles distincts et où la modification demandée ne concerne pas ceux de ces immeubles qui ont été édifiés en violation de ce permis de construire ; qu'il suit de là que la cour administrative d'appel de Lyon n'a pas commis d'erreur de droit en estimant que la légalité du permis de construire modificatif du 18 mai 1994 n'était pas subordonnée à la régularisation de la situation des deux immeubles en cause dès lors que les travaux autorisés par ce permis étaient étrangers à l'éventuelle irrégularité de la construction de ces deux immeubles ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. et M<sup>me</sup> Ahlborn ne sont pas fondés à demander l'annulation de l'arrêt attaqué ;

(...)

Décide : Rejet.

**180 CAA Lyon 12 juin 2001 n° 96-2595, SNC Norminter Lyonnais**

**transfert du permis de construire — conditions — bénéficiaire du transfert — autorisation d'urbanisme commercial — nécessité (oui)**

(Extraits)

(...)

Sur la légalité des arrêtés des 15 février et 11 juin 1996 portant transfert du permis de construire :

Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article 29 de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973, dont les termes sont repris à l'article L 451-5 du Code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation de la commission départementale d'urba-

nisme commercial préalablement à l'octroi du permis de construire, dans les communes dont la population est inférieure à 40000 habitants, les projets de constructions nouvelles entraînant création de magasins de commerce de détail d'une surface de plancher hors œuvre supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, ou d'une surface de vente supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ; que l'article 29-1 de ladite loi, dans sa rédaction issue de la loi du 31 décembre 1990, dispose que : « Pour la détermination des seuils de

superficie prévus au 1 de l'article 29 ci-dessus, il est tenu compte de tous les magasins de commerce de détail qui font partie ou sont destinés à faire partie d'un même ensemble commercial. Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui : 1) soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ; 2) soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès divers établissements ; 3) soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ; 4) soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article 357-1 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun » ;

Considérant que, d'une part, par arrêté du 18 novembre 1994, le maire de la commune de Cohade a accordé à la SCI Notre-Dame des Anges un permis de construire un bâtiment à usage commercial comportant une surface de vente de 985 m<sup>2</sup> puis l'a transféré à la SNC Norminter Lyonnais par arrêté du 23 janvier 1996 ; que, d'autre part, par arrêté du 7 novembre 1994, le maire a accordé à la SCI Saint-Jean-des-Vignes, sur

une parcelle proche de celle faisant l'objet du permis précédent, un permis de construire un bâtiment d'une surface de vente de 999,82 m<sup>2</sup> et l'a transféré à la SNC Norminter Lyonnais par l'arrêté contesté du 15 février 1996, confirmé le 11 juin 1996 ; que les surfaces commerciales devaient être exploitées sous les enseignes Intermarché et Bricomarché appartenant à une même société et utilisant des services communs ; que les transferts de ces deux permis de construire ont eu pour effet, à la date du second transfert, de réunir deux établissements au sein d'une même structure juridique et de conférer à ces derniers, au regard de l'un ou moins des critères prévus par le dernier alinéa précité de l'article 29-1 de la loi du 27 décembre 1973, la qualification d'ensemble commercial ; que les surfaces de vente de ces deux commerces devaient donc être comptées ensemble ; que, dès lors que celles-ci étaient supérieures à 1000 m<sup>2</sup>, le permis de construire délivré le 7 novembre 1994 ne pouvait faire l'objet d'un transfert, le 15 février 1996, sans l'autorisation préalable de la commission départementale d'urbanisme commercial instituée par l'article L 451-5 du Code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la SNC Norminter Lyonnais n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Clermont-Ferrand a annulé les arrêtés susmentionnés du maire de la commune de Cohade des 15 février et 11 juin 1996 ;

Décide : Rejet.

## 181 CE 27 juin 2001 n° 203961, Sté Sogefrance-Promotion

**taxe locale d'équipement — fait générateur — permis de construire — permis modificatif diminuant la surface hors œuvre nette autorisée — nouveau fait générateur (non) — —**

(Extraits)

Considérant que la société Sogefrance-Promotion se pourvoit contre l'arrêt du 12 novembre 1998 par lequel la cour administrative d'appel de Nantes a rejeté ses requêtes tendant à l'annulation de deux jugements du tribunal administratif de Caen rejetant ses demandes de sursis à exécution et de décharge de la taxe locale d'équipement et des taxes annexes qui lui ont été réclamées par avis de mise en recouvrement du 25 octobre 1994 à raison de la construction d'un ensemble immobilier sur le territoire de la commune de Touques (Calvados) ; que la requérante demande l'annulation de cet arrêt en tant qu'il a statué sur ses conclusions en décharge des impositions litigieuses ;

Considérant qu'aux termes de l'article 1585 D, I du CGI, l'assiette de la taxe locale d'équipement est « constituée par la valeur de l'ensemble immobilier comprenant les terrains nécessaires à la construction et les bâtiments dont l'édification doit faire l'objet de l'autorisation de construire. Cette valeur est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher développée hors œuvre une valeur au mètre carré variable selon la catégorie des immeubles... » ; qu'aux termes de l'article 1585 G dudit Code : « La taxe est liquidée au tarif en vigueur à la date... de la délivrance du permis de construire ou du permis modificatif... » ; que l'article 1723 quater, I du même Code prévoit : « La taxe locale d'équipement... est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire. Elle doit être versée au comptable du Trésor de la situation des biens en deux fractions égales. Le premier versement est exigible à l'expiration d'un délai de dix-huit mois à compter de la date de délivrance du permis de cons-

truire... Le second versement est exigible à l'expiration d'un délai de trente-six mois à compter de la même date... En cas de modification apportée au permis de construire... le complément de taxe éventuellement exigible doit être acquitté dans le délai d'un an à compter de la modification » ; qu'aux termes de l'article 1723 quinquies : « Le redevable de la taxe peut en obtenir la décharge, la réduction ou la restitution totale ou partielle... s'il justifie qu'il n'a pas été en mesure de donner suite à l'autorisation de construire... Si, en cas de modification apportée au permis de construire, le constructeur devient débiteur d'un montant de taxe inférieur à celui dont il était débiteur ou qu'il a déjà acquitté... » ; que l'article 1599 B de ce Code et l'article L 142-2 du Code de l'urbanisme précisent que la taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement et la taxe départementale des espaces naturels sensibles sont recouvrées selon les mêmes modalités que la taxe locale d'équipement ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que la société Sogefrance-Promotion a obtenu, le 23 juillet 1992, un permis de construire un ensemble immobilier sur le territoire de la commune de Touques (Calvados) d'une surface hors œuvre nette de 11 573 m<sup>2</sup> ; qu'elle a été assujettie, à ce titre, à la taxe locale d'équipement et aux deux taxes susmentionnées pour un montant total de 2 160 216 F dont les échéances ont été fixées, par un bordereau de taxes du 7 septembre 1992, aux 23 janvier 1994 et 23 juillet 1995 ; que le permis modificatif qui lui a été délivré le 1<sup>er</sup> mars 1994 ayant ramené la surface hors œuvre nette de la construction projetée à 11 471 m<sup>2</sup>, le

montant des taxes a été réduit à la somme de 2 141 177 F par un deuxième bordereau du 5 juillet 1994 qui reportait les échéances aux 1<sup>er</sup> septembre 1995 et 1<sup>er</sup> mars 1997 ; que, le 25 octobre 1994, un troisième bordereau annulait le bordereau du 5 juillet 1994 en ce qu'il établissait un nouvel échéancier ;

Considérant que, pour affirmer que le permis délivré le 1<sup>er</sup> mars 1994 aurait dû être regardé comme le nouveau fait générateur des impositions litigieuses et que le bordereau du 25 octobre suivant avait donc rétabli à tort l'échéancier initial de versement des taxes, la requérante s'est bornée à soutenir qu'un permis de construire modificatif, dès lors qu'il modifie la surface hors œuvre nette autorisée, constitue de ce seul fait un nouveau fait générateur de la taxe locale d'équipement ; qu'ainsi la cour administrative d'appel, qui, en l'absence de toute argumentation en ce sens de la société, n'avait pas à rechercher d'office si le permis délivré à cette dernière le 1<sup>er</sup> mars 1994 avait autorisé d'autres modifications de son projet initial qu'une

réduction de 11 573 à 11 471 m<sup>2</sup> de la surface constructible, a pu, sans erreur de droit, écarter le moyen susénoncé en relevant « qu'il résulte des dispositions précitées que la délivrance d'un permis de construire modificatif ne peut constituer le fait générateur de la taxe locale d'équipement... que si ce permis modificatif entraîne une augmentation de la surface hors œuvre nette dont résulte, en conséquence, un complément de taxes... » ; qu'en statuant ainsi la cour a implicitement mais nécessairement jugé qu'une diminution de moins de 1 % de la surface constructible autorisée ne constituant qu'une simple adaptation du projet initial, n'était pas à elle seule, contrairement à ce que soutenait la requérante, de nature à retirer au permis délivré le 1<sup>er</sup> mars 1994 son caractère de permis modificatif et à lui conférer celui d'une nouvelle autorisation de construire ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le présent pourvoi doit être rejeté ;

Décide : Rejet.

## 182 CAA Nantes 29 juin 2001 n° 99-82, Epx Chauvel

**transfert du permis de construire — 1) conditions — permis non périmé — nécessité (oui) — 2) publicité du transfert — conditions — 3) contestation du transfert — moyen soulevé — non-respect de la règle d'urbanisme par le permis accordé — moyen inopérant (oui)**

(Extraits)

Considérant que l'attestation du maire d'Agneaux en date du 26 octobre 1998, se borne à indiquer, sans autres précisions, que la décision attaquée du 19 janvier 1998 autorisant le transfert à M<sup>me</sup> Gonano du permis de construire accordé à M. et M<sup>me</sup> Chauvel le 9 janvier 1995 et modifié le 28 mars 1995, a été affichée en mairie « en son temps » ; qu'elle ne suffit, dès lors, à établir ni la date du début de cet affichage, ni son caractère continu pendant deux mois conformément aux dispositions de l'article R 421-39 du Code de l'urbanisme ; qu'au surplus, il ne ressort pas davantage de la seule attestation circonstanciée produite par M. et M<sup>me</sup> Chauvel et M<sup>me</sup> Gonano, établie par l'occupante d'un logement de leur immeuble et partiellement remise en cause par une photographie produite par M. et M<sup>me</sup> Desmoulins, que l'acte contesté a fait l'objet d'un affichage continuellement visible sur le terrain pendant deux mois ; que par suite, M. et M<sup>me</sup> Chauvel et M<sup>me</sup> Gonano ne sont pas fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Caen a jugé que la demande de M. et M<sup>me</sup> Desmoulins tendant à l'annulation de la décision contestée de transfert en date du 19 janvier 1998, enregistrée le 19 juillet 1998, n'était pas tardive ;

Considérant qu'aux termes de l'article R 421-32 du Code de l'urbanisme : « Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de la notification visée à l'article R 421-34 ou de la délivrance tacite du permis de construire. Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année... » ;

Considérant que le permis de construire délivré à M. et M<sup>me</sup> Chauvel, autorisait, conformément à la demande, dans un immeuble situé 7 rue de Coutances à Agneaux, l'aménagement au rez-de-chaussée d'un logement et

d'un local commercial et la création d'un étage comportant cinq logements ; qu'il ressort des pièces du dossier produites en appel que M. et M<sup>me</sup> Chauvel ont effectué sur le rez-de-chaussée de l'immeuble des travaux qui ont conduit à l'occupation d'un logement en août 1996 et à la signature d'un bail pour la location du local commercial le 15 mars 1997 ; qu'ainsi, il ne ressort pas des pièces du dossier qu'à la date de l'arrêté attaqué du 18 janvier 1998 autorisant le transfert du permis de construire, les travaux avaient été interrompus pendant une durée supérieure à une année et que le permis de construire s'était trouvé périmé ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que c'est à tort que le tribunal administratif de Caen s'est fondé sur la péremption du permis de construire pour annuler l'acte attaqué ;

Considérant toutefois qu'il appartient à la cour administrative d'appel saisie de l'ensemble du litige par l'effet dévolutif de l'appel, d'examiner les autres moyens soulevés par M. et M<sup>me</sup> Desmoulins devant le tribunal administratif de Caen ;

Considérant que si M. et M<sup>me</sup> Desmoulins font valoir que l'acte attaqué méconnaît les dispositions de l'article UB 11 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune en ce qu'il porterait atteinte au caractère des lieux avoisinants, un moyen de cette nature est inopérant à l'égard de conclusions dirigées contre une décision portant transfert d'un permis de construire ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. et M<sup>me</sup> Chauvel et M<sup>me</sup> Gonano sont fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Caen a annulé l'arrêté susmentionné du maire d'Agneaux en date du 19 janvier 1998 ;

(...)

Décide : Annulation et rejet.

## 183 Cass. crim. 23 octobre 2001 n° 01-80.308, Association de sauvegarde du hameau de Crécy-la-Chapelle

**infraction d'urbanisme — transfert du permis de construire — exécution des travaux sur une partie du terrain conservé par l'ancien bénéficiaire du permis transféré — infraction constituée (non) — conformité de la construction au permis (oui)**

(Extraits)

Sur le moyen unique de cassation, pris de la violation des articles L 421-1, L 480-4, L 480-5, R 421-1-1 et R 421-7-1 du Code de l'urbanisme, 2, 427, 485, 512, 591 et 593 du Code de procédure pénale, défaut de motifs, manque de base légale ;

« en ce que l'arrêt infirmatif attaqué a relaxé Josiane Thillou épouse Levillain et Philippe Giraud du chef de construction sans permis de construire ;

« aux motifs qu'à la fin de l'année 1990, les époux Bravaux décidaient d'acquérir, par l'intermédiaire de l'agence immobilière 2000, dont Josiane Thillou épouse Levillain est la gérante, l'une des quatre parcelles identiques d'un terrain situé à Crécy-la-Chapelle, appartenant aux époux Levillain ; la vente de droits à bâtir en copropriété était conclue par acte notarié du 27 décembre 1993 et M. et M<sup>me</sup> Bravaux approuvaient le même jour le règlement de copropriété et l'état descriptif de division établis le 12 juillet 1991 ; un permis de construire groupé pour l'édification de quatre pavillons individuels sur ce terrain avait été accordé à Josiane Thillou le 21 novembre 1990, puis un permis de construire modificatif le 5 avril 1991 ; pour permettre aux époux Bravaux de construire leur pavillon, Josiane Thillou sollicitait le transfert du permis de construire ; par arrêté en date du 2 mai 1991, le maire de Crécy-la-Chapelle transférait le permis à Jean Bravaux ; à la mi-septembre 1991, les époux Bravaux étaient priés d'acquitter la taxe locale d'équipement pour les 4 lots et prenaient alors contact avec la DDE, qui les informait qu'il y avait eu transfert du permis de construire pour 4 pavillons ; ils déclaraient l'achèvement des travaux le 1<sup>er</sup> février 1992, cependant que Josiane Thillou entreprenait la construction de 3 pavillons sur les autres parcelles, puis cédait ses parts et les bâtiments, dont 2 étaient encore en cours d'édification, à Philippe Giraud ; les 23 juin et 5 août 1994, un agent de la DDE dressait procès-verbal à l'encontre de Josiane Thillou pour avoir divisé son terrain en 4 lots sans avoir obtenu préalablement une autorisation de lotir ; le 28 juillet 1994, le maire de Crécy-la-Chapelle prenait un arrêté interruptif de travaux à l'égard de Josiane Thillou, au motif que le terrain était classé en zone UCA du plan d'occupation des sols, où les lotissements étaient interdits par application anticipée en date du 2 août 1991 ; Josiane Thillou exerçait un recours en annulation de cet arrêté devant le tribunal administratif de Versailles aux motifs que le permis de construire délivré le 5 avril 1991 pour la construction de 4 bâtiments était légal et qu'un règlement de copropriété établi par un notaire avait été publié au bureau des hypothèques ; le 4 septembre 1995, la DDE adressait au procureur de la République près le tribunal de grande instance de Meaux copie du procès-verbal dressé le 5 août 1994, et une information était ouverte ; par jugement du 8 avril 1997, le tribunal administratif de Versailles rejetait la requête de Josiane Thillou en annulation de l'arrêté interruptif des travaux ; la DDE faisait connaître au magistrat instructeur que la prévenue avait enfreint aussi bien les règles

concernant le lotissement que celles relatives à la copropriété en l'absence d'un certificat d'urbanisme ; elle indiquait que le permis de construire groupé délivré à Josiane Thillou avait été transféré dans son intégralité aux époux Bravaux et que, dès lors, Josiane Thillou avait poursuivi des constructions sans être titulaire d'un permis de construire ; que Josiane Thillou a obtenu en 1991 un permis de construire, puis un permis modificatif pour édifier 4 pavillons sur 4 parcelles d'un même terrain ; qu'elle a fait construire 3 maisons, dont une était achevée et deux étaient hors d'eau au moment où l'arrêté de suspension des travaux a été pris ; qu'il n'est pas discuté que lesdites constructions sont conformes au permis de construire accordé et au plan d'occupation des sols alors en vigueur ; que le permis de construire est attaché au projet qui a fait l'objet de la demande, et non pas à son titulaire ; que, dès lors, le fait que le permis groupé ait été transféré dans son entier, d'ailleurs contre le gré de Josiane Thillou, et des époux Bravaux, à ces derniers, n'entache en rien la régularité des constructions conformes à ce permis ; qu'il ne saurait donc être reproché aux prévenus d'avoir exécuté des travaux en méconnaissance des autorisations délivrées, au sens de l'article L 480-4 du Code de l'urbanisme ; qu'il convient, en conséquence, en réformant le jugement déféré, de renvoyer les prévenus des fins de la poursuite exercée à leur rencontre (arrêt, pages 7 à 9) ;

« alors que s'il n'est pas délivré en considération de la personne mais d'un projet de construction, le permis de construire est toujours attribué à une personne déterminée qui seule bénéficie du droit de construire et demeure tenue des obligations du titulaire du permis ; qu'ainsi, en cas de transfert du permis de construire, le titulaire initial n'est plus, à compter de l'arrêté de transfert, titulaire du droit de construire ; qu'en estimant, au contraire, que le permis de construire est attaché au projet qui a fait l'objet de la demande et non pas à son titulaire, pour en déduire que, postérieurement au transfert, dans son entier, du permis litigieux, Josiane Thillou demeurait en droit de construire sur les parcelles dont elle était demeurée propriétaire, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des textes susvisés » ;

Attendu que les énonciations de l'arrêt attaqué mettent la Cour de cassation en mesure de s'assurer que la cour d'appel a, sans insuffisance ni contradiction, et en répondant aux chefs péremptoires des conclusions dont elle était saisie, exposé les motifs pour lesquels elle a estimé que la preuve de l'infraction reprochée n'était pas rapportée à la charge des prévenus, en l'état des éléments soumis à son examen, et a ainsi justifié sa décision déboutant les parties civiles de leurs prétentions ;

D'où il suit que le moyen, qui se borne à remettre en question l'appréciation souveraine, par les juges du fond, des faits et circonstances de la cause, ainsi que des éléments de preuve contradictoirement débattus, ne saurait être admis ;

Et attendu que l'arrêt est régulier en la forme ;

Décide : Rejette le pourvoi.

**184 CE 21 décembre 2001 n° 211663, SCI Le Complexe**

**permis de construire modificatif — 1) notion — augmentation de la surface hors œuvre nette — nouveau permis (non) — 2) participation pour dépassement du COS — nouveau fait générateur — conditions**

(Extraits)

Considérant qu'il ressort des pièces soumises au juge du fond que, par un permis de construire délivré le 20 février 1987, la SCI Le Complexe a été autorisée à restructurer les deux étages d'un immeuble à usage de bureaux, à accroître la superficie du deuxième étage et à bâtir deux étages supplémentaires destinés à l'habitation, l'ensemble de ces opérations aboutissant à une augmentation de la surface hors œuvre nette de 539,67 m<sup>2</sup> et faisant apparaître, au regard du plan d'occupation des sols de Paris approuvé le 28 février 1977, alors en vigueur, une insuffisance théorique de terrain de 166,94 m<sup>2</sup> ; qu'à la suite des aménagements autorisés par le permis de construire modificatif du 14 septembre 1987 et des justifications que la société a produites concernant la démolition de diverses constructions, cette insuffisance théorique a été ramenée à 46,93 m<sup>2</sup> ; qu'un nouveau permis de construire modificatif, délivré le 7 octobre 1988, a autorisé la création d'une véranda au quatrième étage et l'aménagement de deux places de stationnement dans la cour ; que ce permis, qui augmentait la surface hors œuvre nette de l'ensemble de 29,6 m<sup>2</sup>, est toutefois resté sans incidence sur l'insuffisance théorique de terrain constatée en raison de l'entrée en vigueur anticipée, le 4 juillet 1988, d'un nouveau plan d'occupation des sols de Paris modifiant les règles de construction dans la zone concernée ; que le 20 décembre 1988, le maire de Paris a informé la SCI Le Complexe de son assujettissement à une participation pour dépassement du coefficient des sols de 469300 F en raison de l'insuffisance théorique de terrain de 46,93 m<sup>2</sup> résultat du permis de construire du 20 février 1987, tel que modifié par celui du 14 septembre 1987 ; qu'enfin, un dernier permis de construire, délivré le 10 avril 1992, a permis à la société requérante de fermer les loggias du bâtiment, de ne pas détruire un garage et de conserver un plancher intermédiaire entre le rez-de-chaussée et le premier étage, augmentant ainsi la surface hors œuvre nette de 261,11 m<sup>2</sup>, sans qu'aucune participation supplémentaire ne soit demandée, eu égard aux nouvelles règles d'urbanisme applicables ; que la SCI Le Complexe a contesté la participation de 469300 F à laquelle elle avait été assujettie devant le TA de Paris qui, par un jugement en date du 29 novembre 1995, en a prononcé la décharge, pour un motif tiré de la publicité insuffisante dont aurait fait l'objet l'arrêté du 30 mars 1984, fondant la compétence du maire de Paris pour asseoir et liquider la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols ; que, par l'arrêt attaqué, la CAA a annulé ce jugement et remis à la charge de la société requérante la participation contestée, en se fondant sur les dispositions de l'article 31 de la loi du 29 décembre 1997, en vertu desquelles « sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, sont réputées régulières les impositions assises et liquidées jusqu'au 9 novembre 1995 en application de l'article R 424-1 du Code de l'urbanisme et sur le fondement de l'arrêté du préfet de Paris en date du 30 mars 1984, en tant qu'elles seraient contestées pour un motif tiré de l'incompétence du maire de Paris résultant du défaut d'affichage de l'arrêté précité » ;

Considérant que la CAA de Paris n'a pas répondu au moyen tiré de ce que la participation contestée trouvait son fondement dans le permis de construire délivré le 7 octobre 1988, postérieurement à l'entrée en vigueur des nouvelles règles d'urbanisme, et ne pouvait, par conséquent, être calculée sur la base des coefficients d'occupation du sol anciennement applicables ; qu'en omettant de se prononcer sur ce moyen, qui n'était pas inopérant, la Cour a entaché son arrêt d'une insuffisance de motifs ; qu'il y a lieu dès lors d'en prononcer l'annulation ;

Considérant que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de régler l'affaire au fond en application des dispositions de l'article L 821-2 du Code de justice administrative ;

(...)

Considérant que la SCI Le Complexe soutient que la participation qui lui est demandée doit être calculée en fonction des règles d'urbanisme en vigueur, non pas lorsque le projet initial a été autorisé, mais lorsqu'il a trouvé son aspect définitif, à la suite des modifications autorisées par le permis de construire du 10 avril 1992 ;

Considérant que le fait générateur de la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols est la délivrance du permis de construire ; que cette participation doit donc être déterminée selon les règles applicables à la date à laquelle le permis a été accordé ; que la délivrance d'un permis modificatif ne peut constituer le fait générateur d'une nouvelle participation se substituant à la précédente que dans le cas où ce permis doit, compte tenu de l'ampleur des modifications apportées au projet initial, être regardé comme un nouveau permis de construire se substituant au permis initial ;

Considérant qu'ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le permis de construire du 10 avril 1992 s'est borné à autoriser la société requérante à fermer les loggias du bâtiment, à ne pas détruire un garage et à conserver un plancher intermédiaire entre le rez-de-chaussée et le premier étage ; que si ces transformations ont porté la surface hors œuvre nette du bâtiment de 1070,49 m<sup>2</sup> à 1331,6 m<sup>2</sup>, elles n'ont remis en cause ni la conception générale du projet, ni l'implantation des bâtiments, ni leur hauteur ; qu'ainsi, dans les circonstances de l'espèce, le permis du 10 avril 1992 ne comportait pas de modification d'une importance suffisante pour pouvoir être regardé comme un permis nouveau se substituant au permis initial ;

Considérant que, contrairement à ce qu'affirme la société requérante, l'insuffisance de terrain entrant dans le calcul de la participation contestée a été ramenée de 166,94 m<sup>2</sup> à 46,93 m<sup>2</sup>, non pas en application des nouvelles règles d'urbanisme entrées en vigueur le 4 juillet 1988, mais du fait des aménagements autorisés par le permis de construire modificatif du 14 septembre 1987 et des justifications apportées concernant la démolition de diverses constructions ; que la circonstance que le permis de construire modificatif délivré le 7 octobre 1988 visait le plan d'occupation des sols mis en application anticipée le 4 juillet 1988 n'implique pas que l'administration ait dû, ni d'ailleurs entendu, faire application de ce nouveau plan au permis de construire du 20 février 1987, tel que

modifié par celui du 14 septembre 1987 ; qu'il y a donc lieu d'écarter le moyen tiré de ce que, de l'aveu même du service, la participation en litige aurait dû être calculée sur la base des règles d'urbanisme mises en application anticipée le 4 juillet 1988 ;  
 Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que le ministre de l'équipement, des transports et du logement est fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le TA de Paris a accordé à la SCI Le Complexe la décharge de la participation pour dépassement du

coefficient d'occupation des sols à laquelle elle a été assujettie pour un montant de 469300 F ;

Considérant que la SCI Le Complexe demande qu'il soit enjoint à l'Etat de lui rembourser la participation dont elle a été déchargée par le jugement du TA de Paris du 29 novembre 1995 ; qu'il résulte de ce qui précède que lesdites conclusions n'ont plus d'objet ;

Décide : 1° Annulation arrêt CAA et jugement TA.  
 2° Remise à charge.

## 185 CE 16 janvier 2002 n° 221745, Portelli

**permis de construire successifs — délivrance d'un nouveau permis portant sur le même terrain — délivrance à un bénéficiaire différent — conséquences — retrait implicite du premier permis (non)**

(Extraits)

Considérant que, par un premier jugement en date du 9 mai 1995, le tribunal administratif de Versailles a rejeté la demande de M<sup>mes</sup> Portelli et Escribano-Arrondel tendant à l'annulation de la délibération du conseil municipal de Saint-Leu-la-Forêt révisant partiellement le plan d'occupation des sols de cette commune et de la décision du maire du 22 janvier 1993 accordant un permis de construire à la société MDF Constructions ; que, par une décision du 29 décembre 1999 rectifiée par une décision du 2 juillet 2001, le Conseil d'Etat statuant au contentieux a confirmé ce jugement ; que, par un second jugement en date du 20 juin 1995, le même tribunal a rejeté la demande exclusivement dirigée contre le permis susmentionné ; que M<sup>mes</sup> Portelli et Escribano-Arrondel demandent l'annulation de l'arrêt du 28 mars 2000 par lequel la cour administrative d'appel de Paris a rejeté leur appel de ce dernier jugement ;

Considérant que le mémoire produit par la commune de Saint-Leu-la-Forêt devant la cour administrative d'appel de Paris a été communiqué aux parties le 13 mars 2000, veille de l'audience publique ; que si ce mémoire, qui concluait au non-lieu, faisait état de la décision du Conseil d'Etat du 29 décembre 1999 rendue sur appel des requérantes et donc nécessairement connue d'elles, celles-ci, qui avaient d'ailleurs formé un recours en rectification d'erreur matérielle contre cette décision, n'ont pas disposé d'un délai suffisant pour répondre aux conclusions nouvelles que contenait le mémoire de la commune et qui ont été accueillies par la cour ; que les requérantes sont, par suite, fondées à demander l'annulation de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Paris du 28 mars 2000 ;

Considérant qu'aux termes de l'article L 821-2 du Code de justice administrative : « Le Conseil d'Etat, s'il prononce l'annulation d'une décision d'une juridiction administrative statuant en dernier ressort, peut régler l'affaire au fond si l'intérêt d'une bonne administration de la justice le justifie » ; que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de régler l'affaire au fond ;  
 Sur les conclusions à fin de non-lieu présentées par les requérantes :

Considérant que si, postérieurement à l'introduction de la requête, un nouveau permis de construire a été délivré le 29 janvier 1998 sur le même terrain, cette autorisation, accordée à une société distincte du bénéficiaire du permis initial, n'a pu avoir pour effet de rapporter implicitement ce dernier ; que les requérantes ne sont, par suite, pas fondées à soutenir que leur requête dirigée contre le permis du 22 janvier 1993 serait devenue sans objet ;

Sur la légalité du permis de construire accordé le 22 janvier 1993 à la société MDF Constructions :  
 Sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée en défense au nom de la société MDF Constructions ;

Considérant que la présente requête oppose les mêmes parties et a le même objet que la requête sur laquelle a statué le Conseil d'Etat par ses décisions susmentionnées des 29 décembre 1999 et 2 juillet 2001 postérieurement à l'introduction de la présente requête ; qu'elle s'appuie sur des moyens soit identiques soit procédant des mêmes causes juridiques ; que l'autorité de chose jugée s'oppose à ce que M<sup>mes</sup> Portelli et Escribano-Arrondel puissent demander à nouveau l'annulation du permis de construire accordé à la société MDF Constructions ;

(...)

Décide : Annulation et rejet.

## 186 CE 6 mars 2002 n° 238478, Besombes

**permis de construire modificatif — notion — réalisation d'un carrefour giratoire — simple modificatif (oui) — retrait du permis initial (non)**

(Extraits)

Considérant que M<sup>me</sup> Besombes et quatre autres requérants ont demandé au tribunal administratif de Dijon de prononcer l'annulation et de suspendre l'exécution de l'arrêt du 30 mai 2001 du maire de Champigny-sur-Yonne accordant aux sociétés Viper et Ravidis le permis de construire un centre commercial et une station-service sur un terrain situé en bordure de la route nationale 6 ; que, par un arrêté du 14 juin 2001, le maire a accordé aux mêmes bénéficiaires un permis de construire sur le même terrain qui a également fait l'objet d'une demande aux fins d'annulation et de suspension par les mêmes requérants ; que, par

l'ordonnance attaquée, le juge des référés du tribunal administratif de Dijon a décidé qu'il n'y avait pas lieu de statuer sur les conclusions tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêt du 30 mai 2001 et rejeté comme irrecevables en raison de leur tardiveté les conclusions tendant à la suspension de celui du 14 juin 2001 ;

Considérant, en premier lieu, que si l'arrêt du maire de Champigny-sur-Yonne du 14 juin 2001 mentionne qu'il « annule et remplace » celui du 30 mai 2001 dont l'annulation et la suspension ont été demandées devant le tribunal administratif, il ressort de ses termes mêmes qu'en reprenant l'intégralité des dispositions du

premier arrêté à l'exception de l'une d'entre elles, il n'a eu d'autre objet que de ne pas retarder le début des travaux en les subordonnant à la condition de la réalisation préalable d'un carrefour giratoire ; qu'ainsi l'arrêté du 14 juin 2001 ne constitue qu'une décision modificative du premier permis délivré qu'il n'a pas eu pour effet de retirer ; qu'il suit de là qu'en se fondant sur le fait que l'arrêté du 14 juin 2001 avait retiré celui du 30 mai 2001 pour décider que la demande de suspension de l'arrêté du 31 mai 2001 avait perdu son objet, le juge des référés du tribunal administratif de Dijon a dénaturé la portée de l'arrêté du 14 juin 2001 ; que, dès lors, l'ordonnance attaquée doit être annulée ;

Considérant qu'il y a lieu en l'espèce de faire application de l'article L 821-2 du Code de justice administrative et de régler l'affaire au titre de la procédure de référé engagée ;

Sur les conclusions tendant à la suspension de l'arrêté du 30 mai 2001 :

Considérant qu'aux termes du premier alinéa de l'article L 521-1 du Code de justice administrative : « Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision » ;

Considérant que les travaux autorisés par le permis de construire délivré le 30 mai 2001 sont susceptibles de commencer immédiatement et d'entraîner des conséquences difficilement réversibles ; que les requérants, qui résident à proximité du lieu d'implantation des constructions projetées, justifient ainsi de l'urgence à demander la suspension de l'exécution du permis de construire ces bâtiments ;

Considérant que les moyens invoqués par les requérants tirés de l'illégalité de la mise en application anticipée du plan d'occupation des sols révisé en application de l'article L 123-4 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 en raison de son caractère incompatible avec les orientations du schéma directeur du nord sénonais et de l'insuffisance du rapport de présentation du plan d'occupation des sols révisé sont propres à créer en l'état de l'instruction un doute sérieux sur la légalité du permis de construire contesté ;

Considérant que les conditions d'application de l'article L 521-1 du Code de justice administrative étant ainsi réunies, il y a lieu d'accueillir les conclusions de la demande de M<sup>me</sup> Besombes et autres tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du 30 mai 2001 du maire de Champigny-sur-Yonne autorisant les sociétés Viper et Ravidis à construire un centre commercial et une station-service ;

Sur les conclusions tendant à la suspension de l'arrêté du 14 juin 2001 :

Considérant qu'en jugeant que l'arrêté du 14 juin 2001 qui, ainsi qu'il a été dit ci-dessus a pour seul objet et pour seul effet de modifier la date de commencement des travaux autorisés par l'arrêté du 30 mai 2001, avait fait l'objet d'un affichage régulier, dans les conditions prévues par les dispositions des articles R 490-7, a et b du Code de l'urbanisme, le juge des référés a, sans les dénaturer, souverainement apprécié les pièces qui lui étaient soumises ; qu'en jugeant que, dans ces conditions, la requête dirigée contre l'arrêté du 14 juin 2001, enregistrée le 20 août 2001, avait été présentée tardivement et que les conclusions tendant à la suspension de l'exécution de cette décision étaient irrecevables, le juge des référés du tribunal administratif de Dijon n'a pas commis d'erreur de droit ;

(...)

Décide : Annulation.

## 187 CE 8 mars 2002 n° 215190, Breault

**permis de construire modificatif — demandeur — qualité à la date de la demande — titre habilitant à construire — obligation pour le maire de s'assurer du respect de cette condition (oui)**

(Extraits)

(...)

Sur l'arrêt en tant qu'il statue sur le second permis modificatif délivré le 26 mars 1996 :

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que M. Bouzaglou, propriétaire d'une parcelle pour laquelle un permis de construire lui a été délivré le 3 août 1995, a obtenu, par le permis modificatif délivré le 13 octobre 1995, le droit d'augmenter la surface de la construction implantée sur la première parcelle, au vu d'une promesse de vente consentie par son frère, valable jusqu'au 31 décembre 1995, portant sur une parcelle voisine ; qu'il a ensuite obtenu, par un second permis modificatif délivré le 26 mars 1996, le droit d'augmenter encore la surface hors œuvre nette de construction, au vu d'une autre promesse de vente consentie le 5 février 1996 pour une troisième parcelle et valable jusqu'au 31 décembre 1996 ;

Considérant qu'aux termes de l'article R 421-1 du Code de l'urbanisme : « La demande de permis de construire est présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain » ; qu'à l'occasion

d'une demande de permis modificatif ayant pour objet d'augmenter la surface de plancher qu'il est autorisé à édifier, le pétitionnaire doit justifier de sa qualité de propriétaire, de mandataire ou de sa possession d'un titre l'habilitant à construire pour l'ensemble des parcelles servant d'assiette au projet afin que puisse être apprécié le respect des règles de densité ; que, par suite, en jugeant que le maire n'était pas tenu de s'assurer, à l'occasion de la délivrance du second permis modificatif, que M. Bouzaglou justifiait à cette date de titres l'habilitant à construire sur l'ensemble du terrain, constitué de trois parcelles, pour lequel il sollicitait une autorisation, la cour administrative d'appel a commis une erreur de droit ; qu'il y a lieu d'annuler son arrêt en tant qu'il statue sur le permis délivré le 26 mars 1996 et, en application des dispositions de l'article L 821-2 du Code de justice administrative, de statuer sur les requêtes présentées devant la cour par la commune de Fontenay-sous-Bois et par M. Bouzaglou, dirigées contre le jugement du 23 décembre 1996 par lequel le tribunal administratif de Melun a annulé le permis délivré le 26 mars 1996 à M. Bouzaglou ;

Sur les requêtes d'appel de la commune de Fontenay-sous-Bois et de M. Bouzaglou dirigées contre le jugement du 23 décembre 1996 du tribunal administratif de Melun :

Considérant que le permis modificatif du 26 mars 1996, prenant en compte pour le calcul du coefficient d'occupation des sols l'ensemble des trois parcelles d'assiette, a été délivré au vu du titre de propriété de M. Bouzaglou sur une première parcelle et d'une promesse de vente à son profit, valable jusqu'au 31 décembre 1996, pour une troisième parcelle ; que M. Bouzaglou ne présentait en revanche, à la date du 26 mars 1996, plus aucun titre valide l'habilitant à construire sur la deuxième parcelle comprise dans le

terrain d'assiette du projet ; que, dès lors, le maire ne pouvait sans méconnaître l'article R 421-1 du Code d'urbanisme précité, lui délivrer de permis de construire ; que, par suite, la commune de Fontenay-sous-Bois et M. Bouzaglou ne sont pas fondés à se plaindre de ce que, par le jugement du 23 décembre 1996, le tribunal administratif de Melun a annulé le permis du 26 mars 1996 ;

Considérant qu'aucun autre des moyens invoqués n'est de nature à entraîner l'annulation du permis attaqué délivré le 26 mars 1996 ;

(...)

Décide : Annulation et rejet.

## 188 CE 22 novembre 2002 n° 204244, François-Poncet

*permis de construire modificatif — notion — division parcellaire (oui)*

(Extraits)

(...)

Considérant que l'administration soutient dans sa défense que les arrêtés du 15 novembre 1990 ont pour seul effet de scinder en deux l'autorisation délivrée le 18 mai 1982 à la société Le Grand Carénage, qu'ils doivent être regardés comme des permis de construire modificatifs et ne peuvent, par suite, être contestés dans celles de leurs dispositions qui seraient devenues définitives ; qu'il ressort toutefois des pièces du dossier que le permis de construire initial délivré le 18 mai 1982 à la société Le Grand Carénage prévoyait l'édification d'un hôtel et de quarante maisons individuelles sur treize parcelles référencées au cadastre AW 11 à AW 23, alors que les arrêtés contestés ont été pris sur la base d'une nouvelle division parcellaire des terrains d'assiette intervenue postérieurement au permis initial, le permis délivré le 15 novembre 1990 à la société Le

Grand Carénage portant sur un hôtel et vingt-deux maisons situées sur vingt-deux parcelles cadastrales, et le permis transféré à la même date à la société Immo-bart autorisant, quant à lui, la construction de dix-huit maisons individuelles situées sur autant de parcelles ; que cette nouvelle division parcellaire, alors que le permis initial n'a pas été instruit en application des dispositions de l'article R 421-7-1 du Code de l'urbanisme qui permettent une division ultérieure en propriété ou en jouissance des terrains d'assiette, constitue une modification d'une nature et d'une importance telles que les arrêts contestés doivent être regardés non comme des décisions modificatives d'un permis de construire antérieur, mais comme délivrant deux nouveaux permis de construire dont la légalité doit être examinée en elle-même ;

(...)

Décide : Annulation.

## 189 CAA Marseille 5 décembre 2002 n° 99-1599, Cne de Mandelieu-la-Napoule

*permis de construire modificatif — permis rectificatif — régularisation de l'illégalité du permis initial — conditions — permis modificatif exécutoire — nécessité (oui)*

(Extraits)

(...)

Sur la régularité du jugement attaqué :

Considérant, d'une part, que si, par un arrêté en date du 21 juin 1999, le maire de la commune de Mandelieu-la-Napoule a délivré à la société Cirmad Grand Sud un permis de construire modificatif dont l'objet était, selon les allégations de la commune, de régulariser le permis de construire initial délivré le 9 février 1998, cet arrêté, qui n'a d'ailleurs été transmis au préfet

des Alpes-Maritimes, dans le cadre du contrôle de légalité, que le 7 juillet 1999 et n'était par suite pas devenu exécutoire à la date du jugement attaqué, rendu le 30 juin 1999, ne s'est pas substitué à celui dont l'annulation était poursuivie par le préfet dans son déféré ; que ce dernier n'ayant donc pas perdu son objet, c'est à bon droit que les premiers ont statué sur le déféré préfectoral dont ils étaient saisis ;

(...)

Décide : Rejet.

## 190 CE 30 décembre 2002 n° 178009, Beaume

*transfert du permis de construire — délivrance — contentieux — retard — responsabilité de l'administration — reconnaissance en l'espèce (non)*

(Extraits)

Considérant que par un jugement avant-dire-droit du 14 juin 1991, le tribunal administratif de Marseille a jugé que le retard avec lequel le permis de construire tacite obtenu par M. Y... le 30 novembre 1982 avait été transféré par arrêté préfectoral du 24 août 1984 à M. X..., acquéreur du terrain d'assiette du projet de construction, était constitutif d'une faute et a déclaré l'Etat responsable de la moitié du préjudice subi par M. X..., en prescrivant un supplément d'instruction aux fins, pour ce dernier, de produire tout document susceptible d'établir la nature et le montant des chefs de préjudices allégués ; que par un jugement du 5 février

1993 le tribunal a fixé à 58296 F, compte tenu du partage de responsabilité, le montant de l'indemnité mise à la charge de l'Etat ; que, par l'arrêt attaqué, la cour administrative d'appel de Lyon a jugé qu'aucun des préjudices invoqués par M. X... n'était directement imputable à la faute de l'Etat et a annulé le jugement du 5 février 1993 ;

Considérant que le jugement avant-dire-droit du 14 juin 1991 déclarant l'Etat responsable de la moitié du préjudice subi par M. X... ne faisait pas obstacle à ce que la cour administrative d'appel, saisie par le ministre d'un appel du jugement du 5 février 1993, fasse droit à ces conclusions en relevant l'absence de

lien de causalité direct entre la faute de l'Etat et les préjudices invoqués par M. X..., alors même que le jugement du 14 juin 1991 n'avait fait l'objet d'aucune conclusion d'appel de la part du ministre ; qu'ainsi le moyen tiré par M. X... d'une prétendue violation de la chose jugée par le tribunal administratif doit être écarté ;

Considérant qu'en estimant que la perte de valeur vénale du terrain de M. X... était directement imputable, non à la faute commise par l'Etat en transférant tardivement le permis de construire, mais au classement en zone naturelle Nda par le plan d'occupation des sols de la commune de Neffes approuvé par délibération du 6 février 1986, la cour n'a pas inexactement qualifié les faits qui lui étaient soumis ;

Considérant qu'en écartant les chefs de préjudice tenant, outre certains frais accessoires, à la différence

de valeur entre la construction qui aurait pu être édifiée conformément au permis de construire transféré au profit du requérant le 24 août 1984 et la construction sommaire effectivement réalisée, au motif qu'ils n'étaient pas la conséquence directe de la faute de l'administration, dès lors que M. X... disposait, à compter de la notification du transfert du permis de construire, du délai utile pour en obtenir la prorogation avant sa péremption, la cour n'a pas non plus entaché son arrêt d'une qualification juridique erronée ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. X... n'est pas fondé à demander l'annulation de l'arrêt attaqué ;

(...)

Décide : Rejet.

## 191 CE 26 février 2003 n° 249264 sect., Sté Les belles demeures du Cap-Ferrat

*transfert du permis de construire — accord du titulaire initial*

(Extraits)

(...)

Considérant que, le 29 novembre 2000, une promesse de vente relative à un terrain a été consentie pour un an à la société Les belles demeures du Cap-Ferrat ; que par une stipulation de ce contrat, cette société donnait son accord pour que, s'il n'était pas donné suite à cette promesse, le permis de construire qu'elle aurait pu obtenir pour ce terrain soit transféré au propriétaire ; qu'un permis lui a été délivré le 9 août 2001 par le maire de Saint-Jean Cap Ferrat ; que toutefois la promesse, n'ayant pas été levée, le terrain fut vendu le 30 novembre 2001 à la SNC Villa Saint-Jean ; que la société Les belles demeures du Cap-Ferrat a contesté devant le juge civil, d'une part, les conditions dans lesquelles elle aurait été empêchée de lever la promesse de vente et, d'autre part, la validité de la vente du 30 novembre 2001 ; qu'elle a par ailleurs informé le maire, le 12 décembre 2001, qu'elle s'opposait au transfert du permis de construire du 9 août 2001 ; qu'à la suite de l'intervention de l'arrêt du 24 avril 2002 prononçant ce transfert, elle a saisi le tribunal administratif de Nice de conclusions tendant à l'annulation de cet arrêté et demandé au juge des référés de ce tribunal d'en suspendre l'exécution ;

Considérant, d'une part, que le moyen tiré de ce que le transfert du permis de construire a été prononcé bien que le bénéficiaire initial du permis ait fait connaître au maire qu'il revenait sur l'autorisation de principe contenue dans la promesse de vente du 29 novembre 2000 paraît, en l'état de l'instruction, — et à l'exclusion des autres moyens présentés — propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de l'arrêt du 24 avril 2002 ; Considérant, d'autre part, que l'exécution de l'arrêt transférant le permis autorise le nouveau bénéficiaire à utiliser les droits attachés aux plans annexés à la demande de permis présentée par le premier bénéficiaire, lequel reste par ailleurs solidairement tenu au paiement de la taxe locale d'équipement ; qu'en outre des contentieux judiciaires pendants visent à déterminer les droits respectifs des deux sociétés à construire sur le terrain ; qu'ainsi l'exécution de l'arrêt est de nature à préjudicier aux intérêts de la société requérante dans des conditions constituant une situation d'urgence au sens des dispositions de l'article L 521-1 du Code de justice administrative ; Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'ordonner la suspension de l'exécution de l'arrêt du 24 avril 2002 ;

(...)

Décide : Annulation et suspension.

## 192 CE 15 avril 2003 n° 256023, Le Garff

*transfert du permis de construire — contentieux — référé liberté*

(Extraits)

Considérant qu'aux termes de l'article L 521-2 du Code de justice administrative : « Saisi d'une demande en ce sens justifiée par l'urgence, le juge des référés peut ordonner toutes mesures nécessaires à la sauvegarde d'une liberté fondamentale à laquelle une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public aurait porté, dans l'exercice d'un de ses pouvoirs, une atteinte grave et manifestement illégale. Le juge des référés se prononce dans un délai de quarante-huit heures » ;

Considérant que M<sup>me</sup> X et M<sup>me</sup> Y, sa fille, ont, sur le fondement de l'article L 521-2 du Code de justice administrative, saisi le juge des référés du tribunal administratif de Cergy-Pontoise pour qu'il soit fait injonction au maire de Survilliers de faire droit à la demande qu'elles avaient présentée pour obtenir le transfert, au profit de M<sup>me</sup> X, du permis de construire délivré à M<sup>me</sup> Y le 17 janvier 2001 ; que lors de

l'audience publique qui a été tenue le 27 mars, le juge des référés, au vu des indications orales du représentant de la commune, transcrites au procès-verbal de l'audience et selon lesquelles satisfaction serait donnée à M<sup>me</sup> X et à M<sup>me</sup> Y, a différé la clôture de l'instruction jusqu'au 28 mars à 14 heures ; que par télécopie adressée après l'audience le 27 mars, le maire a confirmé au juge des référés son accord pour prononcer le transfert ; qu'il a également transmis un arrêté daté du même jour, signé d'un de ses adjoints et prononçant ce transfert ; qu'au vu de ces éléments le juge des référés a, par ordonnance du 31 mars, décidé qu'il n'y avait pas lieu de statuer sur les conclusions à fin d'injonction et de suspension présentées par M<sup>mes</sup> X et Y et a rejeté comme irrecevables dans le cadre d'une instance engagée sur le fondement de l'article L 521-2 du Code de justice administrative leurs conclusions en indemnité ;

Considérant que M<sup>me</sup> X et M<sup>me</sup> Y font appel de cette ordonnance ;

Considérant toutefois qu'à l'appui de leur appel elles n'apportent pas d'élément de nature à remettre en cause le bien-fondé de l'ordonnance attaquée qui n'est pas entachée d'irrégularité ; que notamment les circonstances, à les supposer établies, que l'arrêté de transfert daté du 27 mars n'aurait pu être signé que le 28 et l'aurait été par une personne ne disposant pas d'une délégation régulière, sont sans incidence sur la solution du litige engagé devant le juge des référés ;

Considérant que les conclusions tendant à ce que la commune soit condamnée à verser à M<sup>me</sup> X une provision de 1 000 € à valoir sur les dommages-intérêts pour les tortures morales infligées sont, en tout état de cause, dépourvues de tout fondement ;

Considérant que les dispositions de l'article L 761-1 du Code de justice administrative font obstacle à ce que la commune soit condamnée à verser sur ce fondement une somme de 1 000 € à M<sup>me</sup> X ;

Considérant que l'ensemble de la requête doit ainsi être rejeté selon la procédure de l'article L 522-3 du Code de justice administrative ;

Considérant qu'en égard au caractère manifestement abusif de l'appel interjeté par M<sup>me</sup> X et M<sup>me</sup> Y, il y a lieu, en application de l'article R 741-12 du Code de justice administrative, de les condamner à une amende de 500 € ;

Ordonne : Rejet et condamnation à une amende pour recours abusif.

### 193 CE 2 février 2004 n° 238315, SCI La Fontaine de Villiers

**permis de construire modificatif — permis correctif des illégalités du permis initial — correction d'une règle de procédure — avis de l'architecte des bâtiments de France — possibilité (oui) — effets — irrégularité ne pouvant plus être invoquée à l'encontre du permis initial (oui)**

(Extraits)

Considérant que lorsqu'un permis de construire a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'un permis modificatif dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises ; que les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial ;

Considérant qu'aux termes de l'article R 421-38-4 du Code de l'urbanisme : « Lorsque la construction est située dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (...) » ; qu'aux termes de l'article R 421-38-5 du même Code : « Lorsque la construction se trouve dans un site inscrit, (...) le permis de construire est délivré après consultation de l'architecte des Bâtiments de France » ; qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet de construction présenté par la SCI La Fontaine de Villiers est situé dans le site inscrit de la vallée de Chevreuse et dans le champ de visibilité de la maison atelier du peintre Foujita, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ; que si l'architecte des Bâtiments de France n'a pas été consulté sur ces deux questions avant que le maire de Villiers-le-Bâcle (Essonne) n'accorde, par un arrêté du 16 janvier 1998, un permis de construire à la SCI La Fontaine de Villiers, il a en revanche donné son accord, au vu de l'ensemble du dossier, au projet autorisé par le permis modificatif accordé le 30 octobre suivant à la même société ; que la légalité du permis ainsi délivré à la SCI La Fontaine de Villiers doit être appréciée en tenant compte des modifications apportées à l'arrêté du 16 janvier 1998 par l'arrêté du 30 octobre 1998 ; qu'il en résulte que la cour administrative d'appel, saisie d'une demande d'annulation du permis délivré le 16 janvier 1998, a fait une erreur de droit en jugeant que ce permis était illégal en raison de l'absence de consultation de l'architecte des Bâtiments de France ; que, dès lors, son arrêt doit être

annulé ; qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application des dispositions de l'article L 821-2 du Code de justice administrative et de statuer au fond ;

Considérant que, dans un mémoire enregistré le 27 octobre 1998 au greffe du tribunal administratif de Versailles, les requérants de première instance ont soulevé le moyen tiré de ce que l'avis émis le 30 juin 1998 par l'architecte des Bâtiments de France était irrégulier au motif qu'il ne se prononçait pas sur le choix des couleurs de certaines parties de la construction projetée ; que les requérants ont aussi, dans un mémoire enregistré le 30 octobre 1998 au greffe du tribunal administratif de Versailles, soulevé le moyen tiré de ce que l'arrêté du 30 octobre 1998 délivrant un permis de construire modificatif à la SCI La Fontaine de Villiers n'avait pu légalement prévoir, en son article 4, qu'il était exécutoire à compter de sa réception ; que le tribunal administratif n'a pas répondu à ces moyens ; qu'il s'ensuit qu'il y a lieu d'annuler son jugement ;

Considérant qu'il y a lieu d'évoquer et de statuer immédiatement sur la demande de M. Lecoquierre Duboys de la Vigerie ;

Sur les interventions :

Considérant que l'association Villages d'Île-de-France a intérêt à l'annulation du permis de construire attaqué ; que son intervention est, par suite, recevable ;

Considérant en revanche que l'association des habitants de Villiers-le-Bâcle, dont l'objet social est de promouvoir l'animation sociale, culturelle et économique et de défendre les intérêts matériels et moraux de tout ou partie des habitants de Villiers-le-Bâcle ne justifie pas d'un intérêt lui donnant qualité pour intervenir à l'appui du recours pour excès de pouvoir ; que son intervention n'est, dès lors, pas recevable ;

Sur la légalité externe du permis de construire attaqué :

Considérant qu'à la date du dépôt de la demande de permis de construire, la SCI La Fontaine de Villiers était titulaire d'une promesse de vente des terrains d'assiette du projet ; qu'elle justifiait ainsi d'un titre l'habilitant à construire sur ces parcelles ;

Considérant qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que les terrains d'assiette du projet comprendraient des vestiges archéologiques ; qu'il s'ensuit que le directeur des antiquités n'avait pas à être consulté en application de l'article 1<sup>er</sup> du décret du 5 février 1986 ;

Considérant qu'en indiquant que les matériaux apparents en façade seront de couleur ton pierre divers, le dossier joint à la demande de permis satisfait aux prescriptions de l'article L 421-2 du Code de l'urbanisme qui prévoit que le projet de construction doit notamment définir le choix des couleurs ; que la notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet, exigée par le 7° de l'article R 421-2 du Code de l'urbanisme, figurait au dossier joint à la demande de permis de construire déposée le 18 novembre 1997 ; que si tous les documents graphiques exigés par le 6° du même article ne figuraient pas à ce dossier, ils ont été joints à la demande de permis modificatif déposée le 29 mai 1998 ;

Considérant qu'ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la consultation de l'architecte des Bâtiments de France préalablement à la délivrance du permis modificatif accordé le 30 octobre 1998 a eu pour effet de régulariser le permis initial qui n'avait pas été précédé de cette consultation ; qu'il ressort des pièces du dossier que l'architecte s'est prononcé sur les aspects essentiels de la construction envisagée et notamment, contrairement à ce que soutiennent les requérants, sur les couleurs des parties extérieures des bâtiments ; qu'en indiquant que le projet envisagé dans ses dispositions actuelles est de nature à porter atteinte au caractère historique de l'immeuble dans le champ de visibilité duquel il se trouve tout en délivrant un avis favorable, l'architecte n'a entaché son avis d'aucune contradiction dès lors

que l'avis favorable n'a été délivré que sous réserve de l'observations des prescriptions qu'il prévoit ;

Sur la légalité interne du permis de construire attaqué :

Considérant qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que l'emprise des bâtiments projetés serait contraire aux dispositions du secteur de plan masse auxquelles ils sont soumis en application de l'article UA 7 du règlement du plan d'occupation des sols ; que le moyen tiré de ce que la construction projetée porterait atteinte aux caractères des lieux avoisinants et des deux édifices classés dans le champ de visibilité desquels elle est située n'est assorti d'aucune précision permettant d'en apprécier le bien-fondé ;

Considérant si les arrêtés du maire de Villiers-le-Bâcle délivrant à la SCI La Fontaine de Villiers un permis de construire et deux permis modificatifs, qui prévoient leur transmission au préfet, prévoient également qu'ils sont exécutoires à compter de leur notification, conformément d'ailleurs à l'article L 421-2-4 du Code de l'urbanisme, ces dispositions n'ont en aucun cas pour effet de dispenser le constructeur des obligations qui résultent de l'article 4 de la loi du 2 mai 1930, en ce qui concerne les travaux dans un site classé ; qu'ils ne sont dès lors pas, sur ce point, entachés d'illégalité ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que de M. Lecoquierre Duboys de la Vigerie n'est pas fondé à demander l'annulation de l'arrêté attaqué ;

(...)

Décide : Annulation.

## 194 CE 4 février 2004 n° 254223, Epx Molinari

**permis de construire modificatif — notion — transformation d'un comble en pièce habitable — rehaussement de toiture — création d'ouvertures — création de 11 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette — nouveau permis (non)**

(Extraits)

Considérant que le maire de Trouville-sur-Mer (Calvados) a accordé, le 24 août 1990, un permis de construire à M<sup>me</sup> Ginette Michaud, en vue de l'extension de sa maison d'habitation ; qu'il lui a délivré, le 16 juin 1999, un permis de construire modificatif, à titre de régularisation, consistant en l'alignement de la hauteur du faîtage sur celle de la maison voisine, par un rehaussement de 50 cm, sans modification de la hauteur à l'égout du toit, en l'apposition de deux châssis de toit par façade et en la création d'une surface hors œuvre nette supplémentaire de 11 m<sup>2</sup> ; que, par un jugement du 22 septembre 2000, le tribunal de grande instance de Lisieux, statuant en matière civile, a sursis à statuer sur la requête que lui avaient présentée M. et M<sup>me</sup> Molinari, jusqu'à ce que la juridiction administrative ait apprécié la légalité du permis de construire délivré à M<sup>me</sup> Michaud ; qu'à la suite de ce jugement, les époux Molinari ont saisi le tribunal administratif de Caen d'un recours en appréciation de légalité ; que, par jugement du 2 mai 2001, le tribunal administratif de Caen a rejeté la requête des époux Molinari ; que ces derniers ont interjeté appel de ce jugement devant la cour administrative d'appel de Nantes ; que, par ordonnance du 12 février 2003, le président de cette dernière a transmis au Conseil d'Etat la requête dont la cour administrative d'appel avait été saisie ;

Sur la légalité du permis de construire modificatif :

(...)

Sur le moyen tiré de ce que les travaux rendaient nécessaire, par leur importance, la délivrance d'un nouveau permis :

Considérant que le 2° alinéa de l'article L 421-1 du Code de l'urbanisme dispose qu'exception faite des dérogations au régime général du permis de construire, le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les travaux qui font l'objet du permis modificatif ont eu pour seul objet d'apporter des changements limités au projet initialement autorisé ; que la circonstance que les combles ont été transformés en pièce habitable n'ont eu pour effet ni de changer la destination d'une partie de la construction, qui demeure à usage d'habitation, ni d'affecter la conception générale du projet initial ; qu'ils ne relevaient donc pas d'un permis distinct mais d'une simple modification du permis de construire initial délivré le 24 août 1990 ;

(...)

Décide : Rejet

## 195 CE 15 juillet 2004 n° 215998, min. équipement c/ SNC Norminter

**transfert de permis de construire — 1) taxe locale d'équipement — recouvrement — redevable — bénéficiaire du permis transféré redevable à raison des constructions concernées par le transfert — 2) exonération de TLE — reconstruction après sinistre — propriétaire sinistré à l'exclusion du bénéficiaire du permis transféré ultérieurement — 3) assiette de la TLE — totalité des bâtiments faisant l'objet du permis transféré**

(Extraits)

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que la société Socoma a été autorisée, par un permis de construire accordé par le maire d'Anzin (Nord) le 22 mars 1990, modifié le 22 août 1990, à édifier deux bâtiments commerciaux ; que la SNC Norminter, qui a obtenu, le 29 octobre 1990, le transfert à son nom de ce permis de construire, a été assujettie, par un titre de perception du 22 octobre 1992, à la taxe locale d'équipement pour un montant de 204847 F au titre de ces constructions ; que le ministre de l'équipement, des transports et du logement se pourvoit contre l'arrêt du 9 novembre 1999 par lequel la cour administrative d'appel de Douai, annulant le jugement du tribunal administratif de Lille qui avait rejeté la demande formée par la SNC Norminter, lui a accordé la décharge de ces impositions ;

Considérant qu'aux termes de l'article 1723 quater du CGI, dans sa rédaction applicable au litige : « I. La taxe locale d'équipement visée à l'article 1585 A est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire. Elle doit être versée au comptable du Trésor de la situation des biens en deux fractions égales. Le premier versement est exigible à l'expiration d'un délai de dix-huit mois à compter de la date de délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée. Le second versement est exigible à l'expiration d'un délai de trente-six mois à compter de la même date. (...) En cas de modification apportée au permis de construire ou à l'autorisation tacite de construire, le complément de taxe éventuellement exigible doit être acquitté dans le délai d'un an à compter de la modification » ; qu'aux termes des dispositions de l'article 406 ter de l'annexe III à ce Code : « (...) Lorsque l'autorité administrative autorise le transfert d'un permis de construire qui a rendu exigible la taxe locale d'équipement, elle doit en informer sans délai le préfet pour émission d'un nouveau titre » ; qu'il résulte de ces dispositions que, lorsque l'administration autorise le transfert d'un permis de construire à une personne autre que le titulaire initial, celle-ci devient le bénéficiaire, au nom duquel les titres de perception doivent être émis, de l'autorisation de construire prévue par ces dispositions ; que, par suite, en jugeant que le transfert à la SNC Norminter, autorisé par l'administration le 29 octobre 1990, du permis de construire dont la société Socoma était précédemment bénéficiaire, n'avait pas eu pour conséquence de rendre la SNC Norminter redevable de la taxe locale d'équipement à laquelle elle a été assujettie par un titre de perception en date du 22 octobre 1992 à raison des constructions concernées par ce transfert, la cour a commis une erreur de droit ; que, par suite, le ministre de l'équipement, des transports et du logement est fondé à demander l'annulation de l'arrêt attaqué ;

Considérant qu'il y a lieu, par application de l'article L 821-2 du C. just. adm., de régler l'affaire au fond ;

Considérant que la SNC Norminter se prévaut, à titre principal, des dispositions de l'article 1585 D du CGI dans leur rédaction applicable au litige, aux termes desquelles : « II. Lorsqu'après la destruction d'un bâtiment par sinistre le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher développée hors oeuvre correspondant à celle du bâtiment détruit n'est pas prise en compte pour le calcul de la taxe, à la double condition : a. que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre ; b. que le sinistré justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe locale d'équipement normalement exigible sur les reconstructions » ; mais que, d'une part, il résulte de ce qui précède que la SNC Norminter, devenue bénéficiaire du permis de construire par suite de son transfert autorisé le 29 octobre 1990, était redevable de la taxe locale d'équipement afférente aux constructions concernées par ce transfert, alors même que le précédent titulaire du permis de construire aurait été, à la date de sa délivrance, en droit d'invoquer, pour son compte, le bénéfice de ces dispositions ; que, d'autre part, il résulte de l'instruction qu'en devenant titulaire du permis de construire délivré en vue de la reconstruction d'un bâtiment précédemment sinistré, la SNC Norminter n'était devenue elle-même ni propriétaire sinistré ni ayant droit à titre gratuit au sens de ces mêmes dispositions, qu'elle ne peut donc utilement invoquer ;

Considérant, que, contrairement à ce que soutient, à titre subsidiaire, la SNC Norminter, qui au demeurant ne se prévaut pas utilement de ce que le premier des deux bâtiments visés par le permis de construire modifié dont elle a obtenu le transfert aurait été achevé lors de la délivrance de l'autorisation de transfert, il résulte de l'instruction que la demande de transfert du permis de construire formulée le 6 septembre 1990, de même que l'arrêté du 29 octobre 1990 du maire d'Anzin, portent sur la totalité de ce permis de construire ; que la société doit ainsi être regardée comme devenue bénéficiaire, du fait du transfert, de la totalité de l'autorisation de construire, et par suite redevable de la taxe locale d'équipement pour l'ensemble des bâtiments dont s'agit ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la SNC Norminter n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par son jugement du 22 février 1996, le tribunal administratif de Lille a rejeté sa demande ;

Décide : Annulation et rejet.

## 196 CE 20 octobre 2004 n° 257690, SCI Logana

**transfert du permis de construire — conditions — accord du titulaire initial ancien propriétaire du terrain (oui)**

(Extraits)

Sans qu'il soit besoin d'examiner l'autre moyen de la requête ;

Considérant que si le permis de construire n'est pas délivré en considération de la personne qui en devient titulaire, il revêt néanmoins le caractère d'un acte individuel créateur de droit ; que, par suite, lorsque, pendant la période de validité d'un permis de construire, la responsabilité de la construction est transférée du titulaire du permis à une ou plusieurs autres personnes, l'administration ne peut transférer le permis précédemment accordé qu'avec l'accord du titulaire de l'autorisation, même si celui-ci n'est plus propriétaire du terrain à la date de la demande de transfert ;

Considérant qu'en se fondant sur la circonstance que l'accord de la SCI Logana, titulaire initial des deux permis de construire accordés les 30 septembre 1990 et 2 juillet 1996, et transférés à la SCI Margia par une décision du maire de Menton en date du 3 juin 1998, n'était pas nécessaire, au motif que la SCI Logana n'était plus propriétaire du terrain d'assiette des constructions à la suite de sa vente par adjudication, la cour administrative d'appel de Marseille a entaché son arrêt

d'une erreur de droit ; que, dès lors, la SCI Logana est fondée à en demander l'annulation ;

Considérant que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de régler l'affaire au fond en application de l'article L 821-2 du Code de justice administrative ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la demande de transfert des permis de construire précités, présentée par la SCI Margia, nouveau propriétaire, à la suite d'une adjudication, du terrain d'assiette des constructions ne comportait pas l'accord de la SCI Logana, titulaire initial des deux permis de construire dont le transfert était sollicité ; que cet accord aurait dû figurer au dossier, nonobstant le fait que la SCI Logana n'était plus propriétaire du terrain d'assiette des projets de construction ; qu'il en résulte que la SCI Margia et la commune de Menton ne sont pas fondées à soutenir que c'est à tort que le tribunal administratif de Nice a annulé la décision du maire de Menton, en date du 3 juin 1998, décidant le transfert de ces permis de construire ;

(...)

Décide : Annulation.

## 197 CE 10 décembre 2004 n° 249009, SCI Résidence du Hameau

**transfert du permis de construire — versement pour dépassement du plafond légal de densité — recouvrement — redevable — bénéficiaire du permis transféré**

(Extraits)

Sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non-recevoir opposées par la commune de Neuilly-sur-Seine ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumises aux juges du fond que la commune de Neuilly-sur-Seine, titulaire d'un permis de construire délivré le 3 juillet 1992 portant sur la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant des logements, une crèche, une résidence pour personnes âgées et des équipements publics, a été assujettie par décision du 20 décembre 1993 à un versement pour dépassement du plafond légal de densité d'un montant de 1 391 558,44 B correspondant à la seule part départementale de ce versement ; que, par un arrêté du 30 mai 1994, ce permis de construire a été transféré à la SCI Résidence du Hameau ; que, par une décision du même jour, le directeur départemental de l'équipement des Hauts-de-Seine, après avoir prononcé le dégrèvement total du versement dû par la commune de Neuilly-sur-Seine, a mis à la charge de la SCI Résidence du Hameau une somme de 5 490 112,92 B au titre de ce versement incluant tant la part départementale que la part communale ; que cette dernière se pourvoit contre l'arrêt en date du 16 mai 2002 par lequel la cour administrative d'appel de Paris a rejeté sa requête dirigée contre le jugement en date du 10 décembre 1997 du tribunal administratif de Paris rejetant sa demande tendant à l'annulation de cette décision ;

Considérant qu'aux termes de l'article L 112-2 du Code de l'urbanisme : « L'édification d'une construction d'une densité excédant le plafond légal est subordonnée au versement par le bénéficiaire de l'autorisation de construire d'une somme égale à la valeur du terrain dont l'acquisition serait nécessaire pour que la

densité de la construction n'excède pas ce plafond. L'attribution, expresse ou tacite, du permis de construire entraîne pour le bénéficiaire de l'autorisation de construire l'obligation d'effectuer ce versement. » ; qu'aux termes de l'article 1723 octies du CGI : « Conformément à l'article L 332-2 du Code de l'urbanisme (...), le montant du versement pour dépassement du plafond légal de densité, défini à l'article L 112-2 du même Code, est dû par le bénéficiaire de l'autorisation de construire (...) » ; qu'aux termes du dernier alinéa de l'article 1723 decies du même Code : « Sont tenus solidairement au versement prévu à l'article L 112-2 du Code de l'urbanisme : (...) b. Les titulaires successifs de l'autorisation de construire (...) » ;

Considérant que si la SCI Résidence du Hameau soutient que la cour administrative d'appel de Paris aurait commis une erreur de droit en jugeant qu'étant devenue, du fait du transfert opéré par l'arrêté du 30 mai 1994, la nouvelle bénéficiaire du permis de construire, elle était, par là-même, devenue redevable du versement pour dépassement du plafond légal de densité dont l'acquittement était attaché à la construction des bâtiments qu'elle allait pouvoir réaliser, il résulte des dispositions précitées du Code de l'urbanisme et du CGI qu'en cas de transfert du permis de construire, le versement est dû par le nouveau titulaire de l'autorisation de construire, bénéficiaire du transfert, le bénéficiaire initial du permis restant seulement tenu par la solidarité instituée par l'article 1723 decies précité du CGI ; que, dès lors, la SCI Résidence du Hameau n'est pas fondée à demander l'annulation de l'arrêt attaqué ; que, par suite, ses conclusions aux fins de sursis à exécution ne peuvent qu'être rejetées ;

Décide : Rejet.

### 198 CE 29 juin 2005 n<sup>os</sup> 262328 et 262507, Sté Semmaris et min. équipement

**permis de construire successifs — délivrance en cours d'instance d'un nouveau permis de construire portant sur le même terrain — délivrance à un même bénéficiaire — conséquence sur le contentieux du premier permis — non-lieu à statuer (non)**

(Extraits)  
(...)

Considérant que, par un arrêté du 14 mars 2000, le préfet du Val-de-Marne a délivré à la Semmaris un permis de construire quatre bâtiments réservés au stockage de produits commercialisés sur le marché d'intérêt national, d'une surface hors œuvre nette de 43 739 m<sup>2</sup>, sur un terrain de 120 000 m<sup>2</sup>, dénommé zone Delta, situé sur les communes de Chevilly-Larue, Fresnes et Rungis et bordé par la route départementale 65 au Nord et par les autoroutes A 6 et A 86 au Sud et à l'Est ; que par un arrêt du 1<sup>er</sup> octobre 2003, la cour administrative d'appel de Paris a confirmé l'annulation de ce permis de construire, prononcé par un jugement du 19 juillet 2002 du tribunal administratif de Melun ; que la Semmaris et le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer se pourvoient contre cet arrêt ;

Sur les conclusions à fin de non-lieu présentées par l'association « Les riverains de la voie des laitières » et les autres défendeurs :

Considérant que si le préfet du Val-de-Marne, après le jugement d'annulation susmentionné du 19 juillet 2002, a délivré le 4 novembre 2002 à la Semmaris un deuxième permis de construire pour le même projet puis, à la suite de la suspension de l'exécution de ce deuxième permis, en a délivré un troisième le 20 octobre 2003, ces décisions qui n'ont en rien modifié l'état de droit résultant du jugement du tribunal administratif, ne sont pas de nature à rendre sans objet les instances d'appel puis de cassation engagées par le bénéficiaire du premier permis annulé ;

(...)

Décide : Annulation et rejet des conclusions tendant à l'annulation du permis de construire délivré le 14 mars 2000.

### 199 Avis CE 6 juillet 2005 n<sup>o</sup> 277276, Corcia et association des riverains des Hespérides et du Mourre-rouge « A la pointe »

**permis de construire modificatif — qualification de nouveau permis — retrait du permis initial — conditions de délai**

(Extraits)  
(...)

Vu le jugement, en date du 1<sup>er</sup> février 2005, par lequel le tribunal administratif de Nice renvoie au Conseil d'Etat, sur le fondement de l'article L 113-1 du Code de justice administrative, la question de savoir :

1<sup>o</sup>) si la délivrance d'un permis de construire modificatif, qualifié de nouveau permis par l'administration ou le juge administratif, est susceptible de rapporter implicitement mais nécessairement le permis de construire précédemment délivré, postérieurement au délai de quatre mois suivant sa délivrance ;

(...)

Rend l'avis suivant :

Sur la première question posée par le tribunal administratif de Nice :

Ainsi que l'a jugé le Conseil d'Etat, statuant au contentieux par une décision du 26 octobre 2001, sous réserve de dispositions législatives ou réglementaires contraires, et hors le cas où il est satisfait à une demande du bénéficiaire, l'administration ne peut retirer une décision individuelle explicite créatrice de droits, si elle est illégale, que dans le délai de quatre mois suivant la prise de cette décision.

Si un permis de construire modificatif peut être requalifié du fait de son objet et de sa portée, en nouveau permis de construire, qui se substitue alors au permis initial, la délivrance d'un tel permis n'entre pas dans le champ de cette jurisprudence, dès lors qu'elle intervient sur la demande du bénéficiaire qui entend modifier son projet de construction.

Sur la seconde question posée par le tribunal administratif de Nice :

(...)

### 200 CAA Versailles 8 juin 2006 n<sup>o</sup> 04-3538, Maia Dos Santos

**permis valant division — champ d'application — bâtiments construits pour le compte d'une seule personne — bâtiments destinés à la location — intention de diviser (non)**

(Extraits)  
(...)

Considérant que le 20 décembre 2001 la commune de Mareil-le-Guyon a accusé réception des cinq demandes de permis de construire déposées par M. Maia Dos Santos en vue de la construction de cinq maisons sur un terrain de 8 168 m<sup>2</sup> situé au lieudit « La Garenne » ; que, par cinq décisions du 27 décembre 2001, le maire de la commune, estimant que le terrain d'assiette des constructions projetées devait nécessairement faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, a refusé de faire droit à ces demandes et a informé le pétitionnaire qu'il lui appartenait de déposer

soit une demande unique de permis de construire groupé, en application de l'article R 421-7-1 du Code de l'urbanisme, soit une demande préalable d'autorisation de lotir, en application de l'article R 315-1 du même Code ;

Considérant qu'aux termes de l'article R 421-7-1 du Code de l'urbanisme : « Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par les documents énumérés à l'article R 315-5 (a) et, le

cas échéant, à l'article R 315-6 ... » ; qu'aux termes de l'article R 315-1 du Code de l'urbanisme : « Constitue un lotissement au sens du présent chapitre toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété (...) L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations (...) » ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le projet litigieux porte sur la construction de cinq maisons individuelles sur un même terrain appartenant à M. Maia Dos Santos ; que ces maisons sont destinées, selon les déclarations du pétitionnaire, à faire l'objet d'une location et qu'il n'est pas établi, contrairement à ce que soutient la commune, que chacune de ces habitations soit destinée à devenir la propriété exclusive et particulière de chaque occupant ; que si la commune de Mareil-le-Guyon soutient également que la location de ces logements implique, conformément à

l'article 1709 du Code civil, la jouissance privative des habitations louées, cet usage personnel ne saurait être assimilé, par lui-même, à une opération de division du sol en propriété ou en jouissance visée par les dispositions précitées du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article R 315-1 et de l'article R 421-7-1 du Code de l'urbanisme, un tel usage n'impliquant le bénéfice d'aucun droit à construire ; qu'ainsi, le terrain d'assiette du projet n'ayant pas vocation à faire l'objet d'une division en propriété ou même en jouissance, c'est à tort que le Tribunal administratif de Versailles a considéré que le projet nécessitait la délivrance d'un permis de construire groupé prévu par les dispositions précitées de l'article R 421-7-1 du Code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. Maia Dos Santos est fondé, par ce seul motif, à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Versailles a rejeté sa demande ;

(...)

Décide : Annulation.

## 201 CE 27 octobre 2006 n° 278226, Sté Lidl

**transfert du permis de construire — conditions — permis en cours de validité — date d'appréciation — décision de transfert (oui)**

(Extraits)

(...)

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumises aux juges du fond qu'un permis de construire un bâtiment à destination de commerce alimentaire sur un terrain sis route de Saint-Juéry à Albi a été délivré à la SCI Les Garrigues par un arrêté du maire de la commune d'Albi en date du 2 mars 1995, notifié le 4 mars 1995 ; qu'une demande de transfert de cette autorisation a été présentée le 28 février 1997 par la SCI Les Garrigues et la SNC LIDL au profit de cette dernière ; que par arrêté du 10 avril 1997, modifié le 1 août 1997, le maire d'Albi a rejeté cette demande au motif que le permis de construire était périmé depuis le 4 mars 1997 ; que la SNC LIDL se pourvoit en cassation contre l'arrêt du 31 décembre 2004 par lequel la cour administrative d'appel de Bordeaux a rejeté sa demande tendant à l'annulation de cet arrêté ;

Considérant que le permis de construire n'est pas délivré en considération de la personne qui en devient titulaire ; que lorsque, pendant la période de validité d'un permis de construire, la responsabilité de la cons-

truction est transférée à une autre personne, il n'y a pas lieu pour celle-ci de demander la délivrance d'un nouveau permis mais simplement le transfert du permis précédemment accordé avec l'accord du propriétaire du terrain et, le cas échéant, l'accord du titulaire de l'autorisation s'il n'est plus propriétaire du terrain à la date de la demande de transfert ; que l'autorisation de transfert est subordonnée à la condition que le permis de construire soit toujours en vigueur à la date à laquelle l'autorité compétente se prononce sur son transfert ; que par suite, contrairement à ce que soutient la SNC LIDL, la cour administrative d'appel de Bordeaux n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant qu'alors même que la demande de transfert du permis avait été présentée le 28 février 1997, avant la date d'expiration de sa validité, le maire de la commune d'Albi avait pu valablement rejeter la demande au motif qu'à la date à laquelle il s'est prononcé par arrêté municipal sur ce transfert, le permis de construire était périmé depuis le 4 mars 1997 ;

(...)

Décide : Rejet.

# Bibliographie

---

## I. OUVRAGES

Jurisqueleur, Droit administratif, fascicule n° 450-10 et s., Editions du Juris-Classeur.

Chantal Corinaldesi, « *Le transfert du permis de construire* » : Thèse de Doctorat – Faculté de Nice 1998.

---

## II. ARTICLES

### **Sur l'article R 421-7-1 du Code de l'urbanisme**

Bernard Stemmer, « *Réflexions sur le morcellement ou l'unité d'assiette d'un ensemble pluri-immobilier* » : Bulletin de Conseil Supérieur du Notariat Avril 1971 p. 46.

Bernard Stemmer, Semaine Juridique Edition N 1983 II p. 75.

### **Sur les permis successifs sur un même terrain**

Claude Bonichot, note sous arrêts : BJDU 2/1996 p. 127.

Jean-Paul Gilli, « Grands arrêts du droit de l'urbanisme » p. 537.

M. Lamorlette, Lamy Droit Immobilier n° 66 février 2000.

### **Sur les permis modificatifs**

Fernand Bouyssou, « *Permis à cascade, transfert et prorogation* » : Droit et Ville 1979 n° 8 p. 258.

Jean Courrech, « *La modification des autorisations d'urbanisme* », JCP N 1988 I p. 193.

Bernard Stemmer, « Permis de construire modificatifs, nouveaux permis et « double permis » », JCP N 1985 Prat 9481.

### **Sur les transferts de permis**

Chantal Corinaldesi et Bernard Stemmer, « Transfert partiel de permis de construire et taxes d'urbanisme » : JCP N 1995 Prat 3518.

# Table chronologique de la jurisprudence reproduite

<b>1965</b>	CE 10 décembre 1965 n°s 53773 et 60304, Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Pharo-Pasteur	30, 44	99
<b>1972</b>	CE 10 juillet 1972 n° 83186, Longué	49	100
<b>1975</b>	CE 3 janvier 1975 n° 93325, SCI Foncière Cannes-Bénéfiat	38, 55	101
	CE 12 décembre 1975 n° 95405, Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Résidence Les Lilas »	19	102
<b>1977</b>	CE 16 mars 1977 n° 3893, Epx Marchesseau	85	103
<b>1978</b>	CE 6 octobre 1978 n°s 1898 et 1921, Association de quartier « La Corvée la Roche des Fées »	11	104
<b>1979</b>	CE 13 juin 1979 n° 13214, Lopez	10	105
<b>1980</b>	CE 1 <sup>er</sup> février 1980 n° 6002, Cne de Fleury-Mérogis	27	106
	CE 25 avril 1980 n° 13657 sect., SCI Les Alyscamps	30, 34	107
<b>1981</b>	TA Nice 8 décembre 1981 n°s 23158 et 23208, SCI Socores	37	109
<b>1982</b>	CE 3 février 1982 n° 23224, SCI Résidence de Saint-Mandé	75	110
	TA Poitiers 31 mars 1982 n° 707-80, Fédération des associations commerciales de la Charente	42	111
	CE 19 mai 1982 n° 17256, Papy et Touton	19	112
	CE 4 juin 1982 n° 26684 sect., Sté Tradimo	8	113
	CE 26 juillet 1982 n° 23604 sect., Le Roy	15	114
	CE 8 décembre 1982 n° 35433, Cne de La Courneuve	6	115
<b>1983</b>	CE 25 février 1983 n° 32070, SCI Les Tamaris	11	116
	CE 4 mars 1983 n° 22648, Ceccon	10	117
	CE 18 mars 1983 n° 35255, Siefert	26	118
	CE 4 mai 1983 n° 33620, Chapel	84	119
	CE 23 mai 1983 n° 11409, Epx Gosselin	26	108
<b>1984</b>	CE 9 mars 1984 n°s 54858 et 54859, Giraud	35, 49	120
<b>1985</b>	CE 7 juin 1985 n° 39492, SA d'HLM L'habitat communautaire locatif	7	121
<b>1986</b>	CE 9 juillet 1986 n° 51172, Thalamy	26	122
<b>1987</b>	CE 17 juin 1987 n° 71652, SCI Les Casals	20	123
	CE 24 juillet 1987 n° 61164, Epx Rayrole	44	124
	CE 2 octobre 1987 n° 66391, min. équipement c/ Brière	16	125
<b>1988</b>	Cass. crim. 19 janvier 1988 n° 87-84.380, Jacquot	68	126

	CE 23 septembre 1988 n° 72387, Sté « Les maisons Goéland »	24	127
<b>1989</b>	CE 13 mars 1989 n° 76736, Giraud	45	128
	CE 8 novembre 1989 n° 73407, Degouy	61	129
<b>1990</b>	CE 21 septembre 1990 n° 87547, Pages	61	130
	CE 14 novembre 1990 n° 88484, Chabert	20	131
	TA Montpellier 6 décembre 1990 n°s 90-2727 et 90-2728, Rocchietti c/ Préfet du Gard	60	132
<b>1991</b>	CE 9 décembre 1991 n° 95090, SCI L'Océan	20	133
<b>1992</b>	CE 24 février 1992 n° 119134, Sté Cogédim Île-de-France	40	134
	CE 6 avril 1992 n° 87168, Epx Lazerges	19	135
	CA Aix-en-Provence 15 octobre 1992 n° 899/1992, 16° ch., Coriat	67	136
<b>1993</b>	CE 5 mars 1993 n° 95395, Cne de Sinceny	16	137
	Cass. 3° civ. 28 avril 1993 n° 90-18.820, Esser c/ Immoser	64	138
	CE 16 juin 1993 n° 129162, Société française de construction de pavillons individuels	12	139
	CE 18 juin 1993 n° 118690, Cne du Barroux	34	140
	CE 23 juin 1993 n° 118776, Amadiou	6	141
	CAA Nantes 23 septembre 1993 n° 93-487, Sté Le Pentagone	59	142
	CE 29 octobre 1993 n° 104037, Gantier	46	143
	CE 1 <sup>er</sup> décembre 1993 n° 110339, Ville de Beaune	7	144
	CE 6 décembre 1993 n° 103884, Epx Bohn	24	145
	CE 29 décembre 1993 n° 120867, Schwab	7	146
<b>1994</b>	CA Dijon 12 janvier 1994 n° 92-2716, 1 <sup>er</sup> ch. 1 <sup>er</sup> sect., Buisson c/ Sté MBP	63	147
	CE 30 mai 1994 n° 112794, Cne de Châtel-Saint-Germain	7	148
	CE 3 juin 1994 n° 127671, Julienne	59	149
	CE 4 juillet 1994 n° 116778, SCI Les Palmiers	19	150
	CE 26 septembre 1994 n°s 128074 et 130080, Epx Steiger	39, 60	151
	CE 2 novembre 1994 n° 136757, Reymond	34	152
<b>1995</b>	CAA Paris 29 septembre 1995 n° 94-1350, Hocquard	47	153
<b>1996</b>	CE 26 janvier 1996 n° 118683, Sté Sorman	6	154
	CE 10 mai 1996 n° 140027, SCI Le Rayon vert	11	155
	CE 8 juillet 1996 n° 123437, Piccinini	29	156
	CE 10 juillet 1996 n° 124667, Sfez	57	157
	CE 6 novembre 1996 n° 135168, Sanchez	24	158
	CAA Lyon 12 novembre 1996 n° 94-810, Tordo	53, 86	159

<b>1997</b>	CE 8 janvier 1997 n° 137493, Chrétien	23	160
	CE 15 janvier 1997 n° 100494, Association pour la sauvegarde des espaces verts et du cadre de vie de Chatenay-Malabry	16	161
	TA Nice 13 mai 1997 n° 93-3645, SCI Le Pavillon c/ Préfet du Var	34	162
	CE 4 juin 1997 n° 131233, Ville de Montpellier	6, 45	163
	Cass. crim. 18 juin 1997 n° 96-83.082, Leloup	29	164
	CAA Nantes 12 novembre 1997 n° 94-1025, Ogec Saint-Pierre	40	165
	CE 29 décembre 1997 n° 104903, SCI Résidence Isabella	8, 18	166
<b>1998</b>	TA Versailles 27 janvier 1998 n° 9635, Moser c/ Cne de Butry-sur-Oise	8	167
	CAA Paris 17 février 1998 nos 96-2297 et 96-2365, Epx Gisserot	11, 17	168
	CAA Nantes 27 mai 1998 n° 96-1661, Préfet du Finistère	42	169
<b>1999</b>	CAA Marseille 21 janvier 1999 n° 96-2171, Sté Terre et Pierre	18	170
	CE 8 février 1999 n° 171946, Cne de La Clusaz	84, 87	171
	CE 31 mars 1999 n° 156630, Vicqueneau	75	172
	Cass. crim. 29 juin 1999 n° 98-83.839, Barthe	68	173
	CE 28 juillet 1999 n° 182167, SA HLM Le nouveau logis centre-limousin	6	174
	CAA Nantes 3 novembre 1999 n° 97-1407, Giraud	34, 47, 60	175
<b>2000</b>	CAA Lyon 9 mai 2000 nos 98-793 et 98-2054, Association de défense du site d'Annecy-le-Vieux	40	176
<b>2001</b>	CAA Nantes 7 février 2001 n° 00-1467, Levenne	58	177
	CE 26 février 2001 n° 211318, Dorwling-Carter	29	178
	CE 25 avril 2001 n° 207095, Epx Ahlborn	16	179
	CAA Lyon 12 juin 2001 n° 96-2595, SNC Norminter Lyonnais	42	180
	CE 27 juin 2001 n° 203961, Sté Sogefrance-Promotion	20	181
	CAA Nantes 29 juin 2001 n° 99-82, Epx Chauvel	35, 38, 60	182
	Cass. crim. 23 octobre 2001 n° 01-80.308, Association de sauvegarde du hameau de Crécy-la-Chapelle	68	183
	CE 21 décembre 2001 n° 211663, SCI Le Complexe	6, 20	184
<b>2002</b>	CE 16 janvier 2002 n° 221745, Portelli	76	185
	CE 6 mars 2002 n° 238478, Besombes	6	186
	CE 8 mars 2002 n° 215190, Breault	12	187
	CE 22 novembre 2002 n° 204244, François-Poncet	7	188
	CAA Marseille 5 décembre 2002 n° 99-1599, Cne de Mandelieu-la-Napoule	17	189
	CE 30 décembre 2002 n° 178009, Beaume	61	190
<b>2003</b>	CE 26 février 2003 n° 249264 sect., Sté Les belles demeures du Cap-Ferrat	47	191

	CE 15 avril 2003 n° 256023, Le Garff	62	192
<b>2004</b>	CE 2 février 2004 n° 238315, SCI La Fontaine de Villiers	16, 17	193
	CE 4 février 2004 n° 254223, Epx Molinari	6	194
	CE 15 juillet 2004 n° 215998, min. équipement c/ SNC Norminter	70	195
	CE 20 octobre 2004 n° 257690, SCI Logana	48	196
	CE 10 décembre 2004 n° 249009, SCI Résidence du Hameau	70, 71	197
<b>2005</b>	CE 29 juin 2005 n°s 262328 et 262507, Sté Semmaris et min. équipement	75	198
	Avis CE 6 juillet 2005 n° 277276, Corcia et association des riverains des Hespérides et du Mourre-rouge « A la pointe »	75	199
<b>2006</b>	CAA Versailles 8 juin 2006 n° 04-3538, Maia Dos Santos	87	200
	CE 27 octobre 2006 n° 278226, Sté Lidl	38	201