



Permis de construire tacite de la mairie

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai déposé une demande de permis de construire en mairie pour construire un pavillon dans un lotissement. J'ai reçu un récépissé avec un numéro d'enregistrement le tout daté du 21 janvier 2010, le délai notifié est de 2 mois. Je n'ai pas reçu de demande de pièce complémentaire.

Le 19 février, j'ai reçu par lettre simple un refus de permis de construire et celui-ci a été affiché en mairie. Ce refus a pour cause le non respect du règlement du lotissement (axe de faitage, accès à la parcelle et arbre manquant sur le plan).

J'ai essayé d'arranger les choses à l'amiable. La mairie s'est montrée conciliante (c'est un lotissement communal) mais les services de la DDE (le BAU) y sont opposés. Le maire est réticent à passer outre l'avis de la DDE. N'ayant pas eu de notification de refus par lettre recommandée, je souhaiterais me prévaloir d'un permis tacite au 21 mars (je ne suis pas en secteur protégé ou dans un autre cas où le permis de construire ne peut être tacite). Dans ce cas, normalement la mairie est obligée de m'en délivrer certificat si je le demande (Article R 424-13 du code de l'urbanisme).

Suis-je dans mon droit, quelles sont les démarches à effectuer et quels sont les recours possibles par la mairie et la DDE ?

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

N'ayant pas eu de notification de refus par lettre recommandée, je souhaiterais me prévaloir d'un permis tacite au 21 mars (je ne suis pas en secteur protégé ou dans un autre cas où le permis de construire ne peut être tacite). Dans ce cas, normalement la mairie est obligée de m'en délivrer certificat si je le demande (Article R 424-13 du code de l'urbanisme).

Suis-je dans mon droit, quelles sont les démarches à effectuer et quels sont les recours possibles par la mairie et la DDE ?

Si la mairie n'a pas refusé votre permis par voie de lettre recommandée et qu'elle n'est pas en mesure de prouver que vous avez effectivement eu connaissance du refus du permis de construire, alors vous pouvez effectivement vous prévaloir d'un permis de construire tacite.

Dans ce cas, si vous souhaitez faire les travaux, il convient d'effectuer les formalités d'affichage sur votre terrain:

L'article R.421-39 du code de l'urbanisme impose que cet affichage soit réalisé "de manière visible de l'extérieur par les soins du bénéficiaire de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier". Les modalités pratiques de l'affichage sont fixées par l'article A.421-7 CU :

Art. A. 421-7 CU : "L'affichage du permis de construire sur le terrain est assuré par les soins du bénéficiaire du permis de construire sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Ce panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale dudit bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature des travaux et, s'il y a lieu, la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction exprimée en mètres par rapport au sol naturel et l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publique pendant toute la durée du chantier."

L'affichage de l'autorisation est obligatoire même si cette dernière est obtenue tacitement. Dans ce cas, c'est la lettre de notification du délai d'instruction qui doit être affiché, ou à défaut la requête en instruction.

Une fois l'affichage effectuée, il faut attendre un délai de deux mois pour que le recours contentieux s'épuise et que le maire ne puisse plus procéder à un retrait du permis tacite.

Enfin, vous pouvez procéder à la construction.

Cela étant, je tiens à vous dire que bien que vous êtes dans votre droit, une telle opération est à risque, et le risque étant tellement fort (démolition) qu'il convient de bien faire attention.

Si le Code de l'urbanisme prévoit bien que la notification doit se faire par lettre recommandée et que ce texte a été confirmé par la jurisprudence (voir ci-après), il faut savoir que cette exigence n'est faite que pour une question de preuve. En conséquence, si l'administration parvient à prouver que vous avez eu effectivement connaissance du refus du permis, alors il est possible que le juge retire le permis tacite et prononce la démolition.

Article R*424-10

La décision accordant ou refusant le permis ou s'opposant au projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, ou, dans les cas prévus à l'article R. 423-48, par transmission électronique.

Il en est de même de l'arrêté fixant les participations exigibles du bénéficiaire d'un permis tacite ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Lorsque la décision accorde le permis sans prévoir de participation ni de prescription, elle peut être notifiée par pli non recommandé.

Lorsque la décision est prise par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci en adresse copie au maire de la commune.

Cour de cassation Chambre criminelle Rejet 29 mars 1995 N° 94-83.451
République française
Au nom du peuple français
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE CRIMINELLE, en son audience publique tenue au Palais de Justice à PARIS, le vingt-neuf mars mil neuf cent quatre vingt quinze, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le rapport de Mme le conseiller référendaire FERRARI, les observations de la société civile professionnelle BORE et XAVIER, et de la société civile professionnelle MASSE-DESSEN, GEORGES et THOUVENIN, avocats en la Cour, et les conclusions de M. l'avocat général PERFETTI ;

Statuant sur le pourvoi formé par :

- X... Daniel, agissant en qualité de maire de la commune d'AMBRONAY, contre l'arrêt de la cour d'appel de LYON, 4ème chambre, du 10 mai 1994, qui, à la requête de Georges Y..., a ordonné mainlevée de l'arrêté du maire prescrivant l'interruption des travaux par lui entrepris ;

Vu les mémoires produits en demande et en défense ;

Sur le moyen unique de cassation pris de la violation des articles L. 480-2, R. 421-12, R. 421-30 du Code de l'urbanisme et 593 du Code de procédure pénale, défaut de motifs et manque de base légale ;

"en ce que l'arrêt attaqué a ordonné la mainlevée de l'arrêté du 20 août 1992 interrompant les travaux de construction entrepris par Georges Y... sur le territoire de la commune d'Ambronay ;

"aux motifs que le maire de la commune d'Ambronay reconnaît qu'il a omis d'adresser à Georges Y..., par lettre recommandée, l'arrêté lui refusant le permis de construire lequel a été adressé par lettre simple ;

que le maire devait adresser sa décision selon les formes légales et que, faute de l'avoir fait avant le 29 avril 1992, et n'ayant pas rapporté la décision dans le délai de deux mois, Georges Y... bénéficie d'un permis de construire tacite ;

que l'attestation du garde champêtre ne peut suppléer les formes prescrites par les articles R. 421-30 et R. 421-12 du Code de l'urbanisme ;

que, dans ces conditions, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a ordonné la mainlevée de l'arrêté interruptif de travaux (arrêt attaqué p. 3, alinéa 8, p. 4, alinéas 1, 2, 3) ;

"1) alors qu'un permis de construire tacite ne peut être invoqué qu'en l'absence de notification d'une décision expresse de refus dans le délai d'instruction de la demande ;

qu'à défaut pour le maire de procéder à la notification par voie de lettre recommandée avec accusé de réception, la preuve de la notification peut être faite par tous moyens ;

qu'en énonçant que seul l'envoi d'une lettre recommandée valait notification du refus de permis de construire malgré la connaissance acquise par Georges Y... grâce à la lettre simple envoyée dans le délai et dont la réception n'a pas été contestée et malgré la notification faite officiellement par le garde champêtre de la commune, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

"2) alors que le retrait d'un permis tacite illégal peut intervenir dans le délai du recours contentieux ;

qu'à défaut de publicité régulière du permis tacite, le retrait peut intervenir à tout moment ;

que la cour d'appel a considéré, par adoption des motifs du jugement, que le délai du recours contentieux expirait le 30 juin 1992, soit deux mois après la date du permis tacite et qu'en conséquence le permis de construire tacite n'avait pas fait l'objet d'un retrait régulier ;

qu'en s'abstenant de rechercher à quelle date le permis de construire tacite aurait été affiché en mairie et sur le chantier, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision" ;

Attendu que Georges Y... a formé une demande de permis de construire le 29 janvier 1992 en vue d'édifier un bâtiment de gardiennage près d'un plan d'eau ;

que notification lui a été faite le 18 février 1992 qu'à défaut de décision intervenue avant le 29 avril 1992, il bénéficierait d'un permis tacite ;

Attendu qu'advenue cette date, Georges Y... a entrepris les travaux ;

que, se fondant sur un arrêté du 25 avril 1992 portant refus du permis de construire, le maire a fait dresser procès-verbal à son encontre et, par arrêté du 20 août 1992, a ordonné l'interruption des travaux ;

que Georges Y... a alors fait citer le maire devant le tribunal correctionnel en mainlevée de cet arrêté, en application de l'article L. 480-2 du Code de l'urbanisme ;

Attendu que, pour faire droit à cette demande, la juridiction du second degré retient que l'arrêté du maire portant refus de permis de construire n'a pas été notifié à Georges Y... dans les formes légales avant le 29 avril 1992 et que la notification verbale qui lui en aurait été faite par le garde champêtre, d'ailleurs après cette date, n'a pu suppléer aux formalités prescrites ;

qu'enfin, le maire n'a pas rapporté dans le délai du recours contentieux le permis tacite obtenu ;

Attendu que le demandeur n'est pas recevable à soutenir pour la première fois devant la Cour de Cassation que Georges Y... n'aurait pas procédé à l'affichage sur le chantier de ce permis tacite ;

Attendu qu'en cet état et dès lors que la charge de la preuve de la notification de la décision portant refus de permis de construire et valant retrait du permis tacite dans le délai du recours contentieux, incombait à l'administration, la cour d'appel, qui a fait l'exacte application des textes visés au moyen, a justifié sa décision ;

D'où il suit que le moyen, qui, en sa seconde branche, est nouveau et mélangé de fait, ne saurait être accueilli ;

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

REJETTE le pourvoi ;

Ainsi jugé et prononcé par la Cour de Cassation, chambre criminelle, en son audience publique, les jour, mois et an que dessus ;

Où étaient présents : M. Simon conseiller le plus ancien, faisant fonctions de président en remplacement du président empêché, Mme Ferrari conseiller rapporteur, MM. Blin, Jorda conseillers de la chambre, Mme Verdun conseiller référendaire appelé à compléter la chambre, M. Perfetti avocat général, Mme Arnoult greffier de chambre ;

En foi de quoi le présent arrêt a été signé par le président, le rapporteur et le greffier de chambre ;

Très cordialement.