



Définition de la notion d'achèvement des travaux - Modificatif

Par Antifraude

Bonjour, nous attendons une audience au tribunal administratif suite à un recours contre la construction de notre voisin. Celui-ci a déposé une demande de PCM pour régulariser les points d'illégalité. Cependant, il a terminé sa construction qu'il habite depuis 9 mois. Il tarde à envoyer sa DAACT en sollicitant plusieurs permis modificatifs mineurs. J'ai cru comprendre qu'il n'était pas possible de déposer un modificatif devant le TA si les travaux étaient achevés. Quelle est la définition de l'achèvement pour un juge administratif ? En vous remerciant. Cordialement

Par Al Bundy

Bonjour,

Le bénéficiaire d'un permis de construire qui a mis en ?uvre la totalité des travaux et aménagements prévus doit le déclarer au maire (art. L.462-1 du code de l'urbanisme).

Toutefois, rien ne l'empêche de déposer un ou plusieurs permis modificatifs, à condition qu'il n'ait pas déposé de DAACT et que le maire ne l'a pas contestée (CAA Nancy 21/01/2011 n°09NC1896).

Si le dépôt d'une DAACT est un indice fort permettant de considérer une construction comme achevée, l'appréciation de l'achèvement ou de l'inachèvement d'une construction, au regard du droit de l'urbanisme, se fait de façon concrète en considération de son état physique (Cass.civ. 11/05/2000, Mme Duguet).

Pour ne pas multiplier les sujets, et afin d'apporter des réponses à la question de l'écart entre la réalité et un permis modificatif, avez-vous vérifié dans le PLU que les modifications réalisées par votre voisin sont conformes au PLU ? Par ailleurs, ce n'est pas le juge administratif qui accorde ou non les modifications par un permis modificatif, c'est le maire. Le juge examine la légalité de l'autorisation et l'annule s'il estime qu'elle est illégale.

Par Antifraude

Oui j'ai vérifié le PLU et la construction réelle viole les règles du PLU. Mon voisin a déposé un 4ième permis modificatif et il sera présenté au juge du TA. Le problème est que la demande de PCM est conforme au PLU mais pas conforme à la réalité physique. Je me demande ce que le juge administratif va juger. Un document théorique conforme au PLU en tenant compte de la réalité ou pas ? Merci pour vos précisions. Bonne journée

Par Al Bundy

Quel est le motif de la saisine du juge administratif, la légalité du permis de construire et ses modificatifs ?

A partir du moment où vous lui demandez de se prononcer sur la légalité de ces autorisations, il n'a pas à les annuler si elles ne sont pas entachées d'illégalité.

Par Antifraude

La saisine du juge administratif concerne le permis initial mais le pétitionnaire a prévu de corriger une illégalité sur la hauteur de sa maison en déposant une demande de PCM dans son mémoire auprès du juge (ex : un des litiges concerne la hauteur). En théorie, la hauteur proposée sur le PCM semble conforme au PLU mais en réalité, la hauteur est supérieure à la proposition faite dans le PCM (et donc en violation du PLU). D'où mon interrogation ? Est-ce qu'un juge regarde seulement la théorie (le PCM) ? ou prend-il en compte la réalité physique avec une construction à priori achevée dont la hauteur réelle est supérieure à la hauteur théorique du PCM ? Cordialement