

Bulletin de Droit public immobilier

Rivière Morlon & Associés

A V O C A T S

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Régularisation ou annulation partielle d'un permis de construire^{*1} : sécurité juridique de l'opération immobilière

Lorsqu'un permis de construire est exposé à un risque d'annulation, le pétitionnaire peut tenter d'en obtenir la régularisation ; à défaut, le juge administratif dispose du pouvoir de prononcer sous certaines conditions l'annulation partielle d'un permis de construire, comme il l'a fait dans un arrêt récent du [Conseil d'Etat du 1^{er} octobre 2015 \(n° 374338\)](#).

LA REGULARISATION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE EN COURS DE VALIDITE

Par le titulaire du permis de construire

Les praticiens n'ont pas attendu l'intervention du législateur pour tenter de régulariser un permis de construire -obtenu ou en cours d'exécution- **exposé à un risque d'annulation**.

Cette pratique a été validée par un important arrêt du Conseil d'Etat « [Fontaine de Villiers](#) » du 2/02/2004 :

« 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, etc. »

L'ANNULATION PARTIELLE D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE PAR LE JUGE ADMINISTRATIF

D'un permis « indivisible »

Depuis la loi E.N.L. du 13 juillet 2006, le juge administratif dispose également de la faculté **d'annuler partiellement un permis de construire** lorsque le vice qui l'entache peut être régularisé ([L. 600-5 du CU](#)).

L'[arrêt du 1^{er}/10/2015](#) précise les modalités d'application de ce texte :

1) Il **réaffirme** que l'annulation partielle peut avoir lieu **même si le projet n'est pas divisible** (cf. § suivant) ;

2) Il **précise** ses conditions d'application **à la lumière du régime des autorisations modificatives** :

- les travaux autorisés ne doivent pas être achevés,
- la régularisation du vice ne doit pas modifier l'économie générale du projet.

Sur demande du juge (L. 600-5-1 CU)

L'ordonnance du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme élargit l'application de cette pratique en créant l'article [L. 600-5-1 du CU](#) qui permet au juge administratif d'**inviter le pétitionnaire, en cours d'instance**, à déposer une autorisation modificative en vue de régulariser son permis de construire.

En pratique et dans la mesure où il ne s'agit que d'une **simple faculté pour le juge administratif**, le pétitionnaire n'attend pas, le plus souvent, pour déposer une demande autorisation modificative en vue, lorsque cela est possible, de régulariser le permis de construire au regard des arguments soulevés par le requérant qui le conteste.

D'un permis « divisible »

Cette faculté d'annulation partielle doit être distinguée (*dixit* [arrêt du 1^{er}/10/15](#)) de la possibilité traditionnelle pour le juge administratif d'annuler partiellement **les actes dits « divisibles »**^{*3}. Concrètement, en matière de permis de construire, le juge peut ainsi prononcer l'annulation partielle d'un projet global **qui aurait pu faire l'objet « d'autorisations distinctes »** ([CE 15/05/13, n° 341235](#)).

Par exemple, peut être considéré comme divisible un projet qui porte sur des immeubles séparés ([CE 16/01/70, n° 59145](#)) et « indivisible » un projet ne portant que sur un seul immeuble (possibilité ici d'annuler partiellement sur le fondement de l'article L. 600-5 du CU cf. § précédent).

À noter

*Le dépôt d'un permis de construire modificatif n'est pas possible après l'achèvement des travaux matérialisé par le dépôt de la DACT^{*2}. **Un nouveau permis devra alors être déposé.**

*Le JA admet, sur le fondement de la théorie des actes divisibles, que les prescriptions grevant les autorisations d'urbanisme puissent être contestées par le pétitionnaire (cf. [BDPI n° 2015-07](#)).

Exemples d'annulations partielles art. L. 600-5 CU

→ l'insuffisance du nombre de places de stationnement d'un projet : [CAA Lyon, 4/06/15 req. n° 14LY00058](#) ;

→ la dimension insuffisante des aires de stationnement d'un projet : [CAA Nantes, 17/04/15, req. n° 14NT00537](#).

Abréviations & Compléments

*1 ou PA, DP etc.

*2 déclaration d'achèvement,

*3 Renaud Thiele, « *Annulations partielles et annulations conditionnelles* », AJDA 2015, p. 1357.

Département Droit public immobilier

Olivier Bonneau,
Avocat associé - Docteur en droit public

Jean Gourdou,
Professeur agrégé de droit public

Fabien Tesson,
Maître de conférences en droit public

Mélissa Rivière,
Avocat - Master II droit public des affaires

Fanny Clerc,
Avocat - Master II droit de l'urbanisme

Maxime Bretelle,
Juriste - Master II droit de l'urbanisme

Contact : ob@riviereavocats.com

8 décembre 2015 □ Rivière, Morlon et Associés □ +33(0)5 56 79 96 00

www.riviereavocats.com
Ce bulletin est une publication éditée par l'AARPI Rivière Morlon et Associés et diffusée gratuitement auprès d'un nombre limité de personnes et mise à disposition sur le site internet www.riviereavocats.com. Ce bulletin n'a qu'une vocation d'information générale non exhaustive et ne saurait constituer ou se substituer à un acte de conseil juridique. Le Cabinet ne saurait être tenu responsable des conséquences résultant de l'utilisation des informations contenues dans ce bulletin. Conformément à la loi « Informatique et Libertés » n°78-17 modifiée vous pouvez demander à accéder, faire rectifier ou supprimer les informations vous concernant en envoyant un courriel à communication@riviereavocats.com