

Bulletin de Droit public immobilier

Rivière Morlon & Associés

A V O C A T S

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Retour sur les modalités du contrôle exercé par l'administration sur la qualité du demandeur d'une autorisation d'urbanisme en copropriété.

Dans un arrêt de principe, *Mme Quennesson*, du 15 février 2012 (req. n°333631), le Conseil d'État a mis fin à l'application de la théorie du propriétaire apparent, en estimant que **l'attestation par laquelle le pétitionnaire justifie de sa qualité à réaliser les travaux sur un immeuble, suffit à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, excepté dans les cas de fraude**. En matière de copropriété, les hypothèses dans lesquelles l'attestation du pétitionnaire a été jugée frauduleuse par le juge administratif sont limitées.

« L'ATTESTATION DE QUALITE » FOURNIE PAR LE PETITIONNAIRE EST SUFFISANTE POUR OBTENIR UNE AUTORISATION D'URBANISME

L'attestation prévue par l'art. R. 423-1 du CU suffit à établir la qualité du pétitionnaire

Dans sa rédaction en vigueur, l'article R.423-1 du code de l'urbanisme prévoit que les demandes d'autorisation d'urbanisme sont déposées par :

- **le ou les propriétaires du terrain, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;**
- **et, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire.**

Le Conseil d'État estime qu'il n'appartient donc plus à l'administration de vérifier si le demandeur d'une autorisation d'urbanisme est, ou non, propriétaire de la parcelle de l'assiette du projet ou encore s'il disposait d'un titre l'habilitant à le faire.

Le copropriétaire n'a pas à fournir le PV d'AG des copropriétaires l'autorisant à réaliser les travaux

Cette jurisprudence est bien évidemment applicable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour les travaux à réaliser sur les parties privatives ou sur les parties communes d'un immeuble en copropriété.

Le permis de construire étant délivré sous réserve du droit des tiers, la délivrance d'une attestation conforme aux dispositions de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme suffit, et **l'administration n'est pas tenue de vérifier si le pétitionnaire dispose de l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires pour réaliser de tels travaux. Le demandeur atteste seulement avoir la qualité de copropriétaire et/ou être autorisé à exécuter les travaux** (CE, 15 février 2012, *Mme Quennesson*).

LA CONNAISSANCE D'UNE MANŒUVRE FRAUDULEUSE DU PETITIONNAIRE AUTORISE TOUTEFOIS L'ADMINISTRATION A LE SANCTIONNER

Le contrôle de la qualité du pétitionnaire par l'administration qui a connaissance d'une fraude

Le Conseil d'État a dernièrement jugé que « saisi d'une demande d'autorisation d'urbanisme dont le pétitionnaire atteste qu'il a qualité pour la déposer, le service instructeur n'est pas tenu de vérifier la validité de cette attestation mais est tenu de refuser l'autorisation s'il a connaissance d'informations de nature à établir une manœuvre frauduleuse » (CE, 23 mars 2015, req. n° 348261).

Immeubles en copropriété : le défaut de l'accord de l'AG n'est pas, à lui seul, constitutif d'une fraude

En matière de copropriété, la fraude serait constituée en présence d'une demande d'autorisation déposée par le pétitionnaire qui n'a pas la qualité de copropriétaire et qui passe outre leur refus, ou par un **copropriétaire qui passe outre le refus de l'AG des copropriétaires et du juge civil** (TA de Paris, 3 novembre 2011, req n°1003390). En tout état de cause, la fraude ne serait pas constituée tant que les voies de recours devant le juge judiciaire n'ont pas été épuisées.

Rappels :

Une fausse attestation de qualité, délivrée par le pétitionnaire, est susceptible d'être qualifiée de frauduleuse et d'entacher d'illégalité l'autorisation d'urbanisme délivrée, laquelle pourra, dès lors, être retirée à tout moment (CE, 15 février 2012, *Mme Quennesson*, req n° 333631).

A Noter :

Cependant, de simples erreurs ou omissions contenues dans l'attestation (R. 423-1 du CU) ne peuvent suffire à qualifier la demande de frauduleuse. A la lecture des jurisprudences rendues en la matière, **la fraude serait par exemple constituée par le dépôt d'une demande d'autorisation, alors que le pétitionnaire :**

- **n'a aucun droit réel sur l'immeuble et qu'il a connaissance de l'opposition du propriétaire au projet (immeuble en location par exemple, CE, 6/12/2013, req. n° 354703) ;**

- **dispose d'un droit réel sur l'immeuble mais s'est déjà heurté au refus des autres titulaires de droits réels et, dans l'hypothèse où ce refus peut être surmonté par voie judiciaire, à celui du juge judiciaire qui ne lui a pas donné satisfaction (immeubles en copropriété, immeubles mitoyen, etc.).**

Eu égard aux incertitudes existantes en la matière, il est déconseillé de tenter une régularisation en cours d'instruction de la demande d'autorisation (par l'obtention de l'autorisation de l'AG des copropriétaires par exemple). Il est en conséquence recommandé au pétitionnaire de se prévaloir, dès le dépôt du dossier de demande, des autorisations de droit privé.

Département Droit public immobilier

Olivier BONNEAU
Avocat associé - docteur en droit public

Jean GOURDOU
Professeur agrégé de droit public

Fabien TESSON
Maître de conférences - droit public

Maxime BRETTELLE
Master II droit de l'urbanisme

Mélissa RIVIERE
Avocat

Fanny CLERC
Avocat

Clémence MARRAUD des GROTTES
Master II droit de l'urbanisme

Contact: ob@riviereavocats.com