

L'obligation de notification au bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme (arrêt CAA Lyon, 9 avril 2013, *Association des habitants de Vésegnin*, n°13LY00066)

Présenté par : **Mlle Audrey EGIZIANO**, doctorante contractuelle en droit public

Date : 13/06/2013

Séminaire doctoral d'actualités juridiques

Faculté de droit et d'économie

Université de La Réunion



Chers collègues,

Comme vous le savez, je suis doctorante en droit de l'urbanisme. Mais dans ma grande mansuétude, j'ai décidé d'axer mon actualité sur un thème susceptible d'intéresser tout administrativiste – donc tout juriste qui se respecte – : le contentieux de l'urbanisme.

En droit de l'urbanisme, les recours contentieux obéissent à des règles spéciales notamment à celles posées aux articles R. 600-1 et R. 600-2 du code de l'urbanisme, et ce dans un but de sécurité juridique.

L'article R. 600-2 pose le délai de recours à deux mois, de façon classique. L'originalité réside cependant dans le point de départ de ce délai. Celui-ci ne court qu'à partir du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau, mentionnant l'autorisation d'urbanisme et la fameuse particularité des recours administratif et contentieux en matière d'urbanisme individuel, à savoir l'obligation de notification prévue à l'article R.600-1.

Cet article oblige toute personne attaquant un certificat d'urbanisme, une décision de non-opposition à une déclaration préalable, un permis de construire, un permis de démolir, ou un permis d'aménager, à notifier son recours à la fois à l'auteur de la décision litigieuse, et au bénéficiaire de celle-ci. Si cette formalité n'est pas respectée, la requête est irrecevable.

Cette obligation de notification joue également en cas de simple recours administratif puisque le non accomplissement de cette formalité entache l'éventuel recours contentieux d'irrecevabilité. En effet, en cas de recours administratif préalable (en cas de recours

gracieux), le délai de recours contentieux est supposé être prorogé. Néanmoins, le requérant ne bénéficiera de cette prorogation que s'il a notifié au titulaire de l'autorisation le recours administratif. Si cette notification n'est pas effectuée, le délai de recours contentieux n'est pas interrompu, et les risques sont alors grands que le juge déclare le recours contentieux tardif¹.

Sur cette base, la cour administrative d'appel de Lyon a apporté en avril 2013 un complément prenant toute son importance en pratique en posant la règle suivante : « si une autorisation d'urbanisme est délivrée à plusieurs personnes morales distinctes, la notification de l'article R. 600-1 doit être effectuée à l'égard de chacune desdites personnes ». Il s'agit là finalement d'une décision de bon sens mais qui peut engendrer quelques difficultés en pratique. En l'espèce, une association attaque le permis de construire délivré le 24 février 2011 à deux sociétés. Elle formule un recours gracieux le 20 avril auprès de la commune de Prévessin-Moëns, après l'avoir notifié à l'une des sociétés bénéficiaires du permis litigieux. N'obtenant pas satisfaction, l'association forme un recours contentieux le 22 juillet 2011. Cependant le tribunal administratif de Lyon rejette la requête pour forclusion car le recours gracieux formé en avril n'a pas été notifié dans les conditions prescrites par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme. Ce recours gracieux n'a été notifié qu'à l'un des bénéficiaires. C'est ainsi que la cour administrative d'appel de Lyon est menée à répondre à la question de savoir si l'obligation de notifier le recours gracieux est satisfaite dès lors qu'un seul co-titulaire du permis est informé du recours.

La cour considère qu'« eu égard notamment à la volonté d'assurer une meilleure sécurité juridique des bénéficiaires d'autorisation d'occupation du sol, lorsqu'un permis de construire est délivré à plusieurs personnes morales distinctes, la notification doit être effectuée à l'égard de chacune desdites personnes ». Par conséquent, la notification du recours gracieux n'ayant été adressée qu'à l'un des co-titulaires, n'a pas pu interrompre le délai de recours contentieux. Le recours déposé le 22 juillet à l'encontre du permis délivré le 24 février se révèle donc tardif, et irrecevable.

1 Avis CE, sect., 1er mars 1996, *Association Soisy-Etiolles Environnement*, n°175126 : le défaut d'accomplissement des formalités de notification du recours gracieux dans le délai requis rend en principe irrecevable le recours contentieux qui en prendrait la suite ; sauf si ledit recours contentieux a été introduit dans le délai de recours contentieux de droit commun de deux mois et s'il a lui-même été notifié régulièrement dans le délai requis.

Cette rigidité dans la nécessité de notifier le recours à tous les titulaires de l'autorisation d'urbanisme litigieuse doit être distinguée de la souplesse adoptée par le juge administratif en cas de notification à une personne liée de droit au titulaire véritable de l'autorisation litigieuse. Cela s'est vu notamment en 2008, où la prorogation du délai du recours contentieux est admise alors que la notification du recours administratif avait été adressée non pas à la titulaire de l'autorisation litigieuse mais à son époux. Le Conseil d'État décide en effet que « dès lors qu'il n'était pas contesté que M. et Mme X ne sont pas séparés de corps, la notification à M. X au domicile commun du couple d'une lettre qui aurait dû être adressée à sa conjointe satisfait aux exigences de cet article »². De même, il a été jugé que « la circonstance que les requérants ont notifié leur requête d'appel au préfet et non au maire ne fait pas obstacle à ce qu'ils soient regardés comme ayant satisfait à l'obligation de notification de leur recours auprès de l'auteur de la décision litigieuse »³.

Ainsi, pour revenir à notre espèce, il peut être considéré que la notification adressée à l'un des co-titulaires du permis aurait pu satisfaire à la condition de l'article R. 600-1 si ces deux co-titulaires avaient par exemple appartenu à un même groupe de sociétés, c'est-à-dire s'il était possible de démontrer un lien de droit entre elles, ce qui n'était pas le cas. D'ailleurs cette solution signifie également que la seule circonstance d'être co-titulaires d'une autorisation d'urbanisme ne crée pas de lien de droit. Rappelons ainsi que le permis de construire présente un caractère réel (il s'agit d'autoriser une construction) et non pas personnel.

Par conséquent, si l'envie vous prend d'attaquer une autorisation d'urbanisme, veillez bien à ce que l'autorité ayant délivré l'autorisation litigieuse, ainsi que le bénéficiaire voire les bénéficiaires de celle-ci en aient été informés, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de 15 jours francs à compter du recours.

La tendance se dirige tellement vers une sécurisation des permis, donc une complication des recours, que cette obligation de notification est peut-être sur le point de se voir compléter par deux autres filtres, mais qui ne concernent cette fois pas toutes les autorisations d'urbanisme, mais uniquement les permis de construire.

2 Arrêt CE, 7 août 2008, *Cne de Libourne*, n°288966.

3 Arrêt CE, 13 juillet 2011, *SARL Love Beach*, n°320448.

Une proposition de loi de mars 2013⁴ visant à éviter la multiplication des contentieux abusifs prévoit que les associations de sauvegarde de l'environnement pourraient n'être recevables à attaquer un permis que si elles ont été agréées par le préfet (article L. 141-1 du code de l'environnement), de la même façon que cela est déjà le cas si elles souhaitent se constituer partie civile au pénal. Ceci ne me semble pas absurde. En revanche, le second point apparaît plus problématique : toute personne physique ou morale de droit privé (donc excluant les personnes morales de droit public, évidemment) ayant déposé un recours contre un permis de construire pourrait se voir dans l'obligation de consigner une somme, dont le montant devrait être d'au moins 1000 euros, sous peine d'irrecevabilité de la requête. Cette somme serait destinée à garantir le paiement de l'amende civile éventuelle, et serait restituée dans le cas contraire. Une telle mesure apparaît quelque peu exagérée.

L'on peut se réjouir, ou pas, qu'une proposition similaire avait déjà été déposée il y a deux ans. Elle est restée lettre morte puisqu'elle n'a jamais été examinée en séance⁵, alors pourtant que la majorité parlementaire soutenait la proposition.

La majorité parlementaire ayant basculé de l'autre côté de l'hémicycle aujourd'hui⁶, le même sort funeste attend certainement, et à mon sens heureusement, cette nouvelle proposition de loi.

Merci.

4 Proposition de loi relative à la recevabilité du recours contre certains actes en matière d'urbanisme : Doc. AN n°857, 28 mars 2013.

5 Proposition de loi relative à l'encadrement des recours en matière de permis de construire : Doc AN n°3483, 1er juin 2011

6 42 députés, dont Patrick Devedjian, Christian Estrosi, Bernard Accoyer, Patrick Balkany, Eric Woerth, de l'opposition.

