

## Les billets d'actualité de VLD Avocats

### Catégorie : Urbanisme

**Le projet de servitude de cour commune suffit pour la délivrance du permis de construire**

*(CE 16 octobre 2017, n°401706)*

Une SCCV obtient le 13 janvier 2012 un permis de construire pour la réalisation d'un programme de logements sur un terrain, appartenant, pour partie, à la commune et occupé par un groupe scolaire. Nécessitant l'institution d'une convention de cour commune, le pétitionnaire a joint à son dossier de demande d'autorisation une copie du projet de convention d'institution de la servitude, la promesse unilatérale de vente de la commune en date du 19 juillet 2011, laquelle mentionnait précisément la constitution de la convention de cour commune précisément définie.

Pour autant, une association environnementale introduit un recours pour excès de pouvoir contre le permis délivré au motif que l'autorisation d'urbanisme méconnaîtrait l'article R.431-32 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> dès lors qu'à la date de délivrance du permis litigieux la servitude de cour commune à laquelle il est fait référence dans le dossier de demande n'était pas encore en vigueur.

Le tribunal administratif, dont le jugement est confirmé par la cour d'appel, annule le permis de construire au motif que si la délivrance d'un permis est subordonnée à l'institution d'une servitude de cour commune, la SCCV aurait dû, en application de l'article R.431-32 du code de l'urbanisme, joindre à sa demande des documents de nature à établir que la servitude **aurait pris effet à la date de la délivrance du permis.**

Saisi d'un pourvoi, le Conseil d'Etat annule l'arrêt de la cour administrative d'appel et juge que si le permis de construire ne peut être délivré sans qu'aient été fournis par le pétitionnaire, dans le cadre de sa demande, les documents justifiant de ce qu'une telle servitude sera instituée lors de l'édification de la construction projetée, **les dispositions de l'article R.431-32 du code de l'urbanisme n'imposent pas que la servitude ait été établie et soit en vigueur avant que le permis de construire ne soit délivré.**

En l'espèce, la SCCV avait fourni, outre la copie du projet de convention de servitude, la promesse unilatérale de vente mentionnant expressément et précisément l'institution de ladite servitude de cour commune.

L'affaire a été renvoyée devant la cour administrative d'appel de Versailles.

<sup>1</sup> Pour rappel, en effet, afin d'assurer le respect des dispositions d'urbanisme, la délivrance d'une autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à l'institution, sur des terrains voisins, de servitudes dites de "cour commune" conformément à l'article R.431-32 du code de l'urbanisme qui dispose que : "*Lorsque l'édification des constructions est subordonnée, pour l'application des dispositions relatives à l'urbanisme, à l'institution sur des terrains voisins d'une servitude dite de cours communes, la demande est accompagnée des contrats ou décisions judiciaires relatifs à l'institution de ces servitudes.*".