

## **Les billets d'actualité de VLD Avocats**

### **Catégorie : urbanisme**

***Une promesse de vente devenue caduque permet-elle à l'administration de retirer un permis d'aménager ?***

**(CAA Lyon 31 juillet 2018, n°16LY03159)**

Une société de conseil en lotissement et en aménagement de zone obtient un permis d'aménager tacite en date du 18 février 2015 pour la réalisation d'un lotissement à Norges-la-Ville. Le permis est néanmoins retiré par arrêté du Maire de Norges-la-Ville le 17 avril 2015 au motif **que le pétitionnaire ne disposait pas du droit à déposer un tel permis au regard des dispositions des articles R.441-1<sup>1</sup> et R.423-1 du code de l'urbanisme<sup>2</sup>**.

En effet, le bénéficiaire avait perdu sa qualité entre le dépôt et l'obtention de la demande de permis tacite :

- à la date du dépôt (le 10 septembre 2014) : le pétitionnaire pouvait valablement se prévaloir de la qualité de propriétaire puisqu'il bénéficiait d'une promesse de vente en date du 22 janvier 2013 consentie par la commune de Norges-la-Ville suite à la délibération du conseil municipal du 6 février 2013 approuvant cette vente ;
- **à la date de naissance du permis tacite : il ne pouvait attester avoir qualité pour obtenir un tel permis puisque le conseil municipal avait, par délibération du 6 novembre 2014 (soit antérieurement à la naissance du permis tacite), constaté la caducité de plein droit de la vente.**

Après avoir sollicité, sans succès, l'annulation dudit l'arrêté de retrait devant le tribunal administratif de Dijon, le pétitionnaire interjette appel du jugement du 15 juillet 2016 devant **la Cour administrative d'appel de Lyon, laquelle va annuler par un arrêt du 31 juillet dernier le jugement précité et l'arrêté de retrait du permis du 17 avril 2015.**

En effet, les dispositions de l'article R.423-1 du code de l'urbanisme consacrent un **système déclaratif** s'agissant de la qualité pour déposer une autorisation d'urbanisme. Ainsi, **sauf à disposer d'éléments / informations au moment où l'administration statue établissant le caractère frauduleux ou faisant apparaître que le pétitionnaire ne dispose d'aucun droit** à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme, **il ne lui appartient pas de vérifier la validité de l'attestation établie par le demandeur**. Partant, le pétitionnaire qui fournit l'attestation prévue à l'article R.423-5 doit être regardé comme ayant qualité pour présenter sa demande.

En application de ces principes, la Cour administrative d'appel juge que la société disposait d'un droit pour présenter la demande dès lors que :

***"à la date de naissance du permis tacite, la société CLAZ avait engagé une action devant le juge judiciaire pour contester la caducité de la promesse de vente constatée par cette délibération du 6 novembre 2014, la requérante ne pouvait être regardée, à la date de naissance du permis tacite, comme ne disposant, sans possibilité de contestation sérieuse, d'aucun droit pour présenter la demande"***.

Ainsi, le permis n'était pas illégal et ne pouvait être retiré sans violer les dispositions de l'article L.424-5 du code de l'urbanisme<sup>3</sup> relatif aux conditions de retrait des autorisations d'urbanisme.

<sup>1</sup> "(...) La demande comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R\*423-1 pour déposer une demande de permis.(...)".

<sup>2</sup> "Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés : a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ; b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ; c) Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

<sup>3</sup> "La décision de non-opposition à une déclaration préalable ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions. Passé ce délai, la décision de non-opposition et le permis ne peuvent être retirés que sur demande expresse de leur bénéficiaire."