

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

### **Catégorie : urbanisme**

**Le délai raisonnable fait son entrée dans le contentieux des autorisations d'urbanisme !**

**(Conseil d'Etat 9 novembre 2018, n°409872)**

Le 6 novembre 2007, des particuliers obtiennent un permis de construire pour la réalisation d'une maison individuelle. Le 7 avril 2014, leur voisin introduit un recours gracieux tendant à l'annulation du permis de construire précité auprès du Maire de Saint-Germain en Laye, lequel oppose un refus implicite.

Ce refus implicite est contesté devant le **Tribunal administratif de Versailles**. **Ce dernier rejette le recours au motif que la requête - introduite plus de six ans après l'affichage du permis - est irrecevable** nonobstant le moyen développé par le requérant selon lequel le délai de recours contentieux<sup>1</sup> n'a pu commencer à courir faute d'un affichage complet. Pour écarter ledit moyen, le Tribunal administratif **applique la jurisprudence Czabaj** du 13 juillet 2016<sup>2</sup> du Conseil d'Etat (n°387763) au terme de laquelle si le délai de recours de droit commun ne peut être opposé au requérant faute d'un affichage complet<sup>3</sup>, **un recours ne peut être introduit passé un délai raisonnable d'un an à compter de la date à laquelle le permis a fait l'objet d'une mesure de publicité**.

En application de l'article R.811-1-1 du code de justice administrative, le Conseil d'Etat est saisi du pourvoi<sup>4</sup> formé contre ledit jugement. Le requérant invoque l'erreur de droit commise par le Tribunal administratif au motif que la jurisprudence *Czabaj* ne saurait être appliquée dans les relations entre le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme et un tiers. Le **Conseil d'Etat rejette le pourvoi** et juge que :

*“dans le cas où l'affichage du permis ou de la déclaration, par ailleurs conforme aux prescriptions de l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme, n'a pas fait courir le délai de recours de deux mois prévu à l'article R. 600-2, faute de mentionner ce délai conformément à l'article A. 424-17, un recours contentieux doit néanmoins, pour être recevable, être présenté dans un délai raisonnable à compter du premier jour de la période continue de deux mois d'affichage sur le terrain ; qu'en règle générale et sauf circonstance particulière dont se prévaudrait le requérant, un délai excédant un an ne peut être regardé comme raisonnable ; qu'il résulte en outre de l'article R. 600-3 du code de l'urbanisme qu'un recours présenté postérieurement à l'expiration du délai qu'il prévoit n'est pas recevable, alors même que le délai raisonnable mentionné ci-dessus n'aurait pas encore expiré ;”*

Cette décision **complète le dispositif posé par l'article R.600-3 du code de l'urbanisme** qui prévoit que toute action en vue de l'annulation d'un permis de construire ou d'aménager ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement est irrecevable.

Cette décision **participe également de la sécurisation des autorisations d'urbanisme** et de l'objectif d'intérêt général consacré par le Conseil constitutionnel consistant à *“réduire l'incertitude juridique pesant sur les projets de construction et prévenir les recours abusifs susceptibles de décourager les investissements”*<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> Cf. R.600-2 du code de l'urbanisme.

<sup>2</sup> *“Considérant toutefois que le principe de sécurité juridique, qui implique que ne puissent être remises en cause sans condition de délai des situations consolidées par l'effet du temps, fait obstacle à ce que puisse être contestée indéfiniment une décision administrative individuelle qui a été notifiée à son destinataire, ou dont il est établi, à défaut d'une telle notification, que celui-ci a eu connaissance ; qu'en une telle hypothèse, si le non-respect de l'obligation d'informer l'intéressé sur les voies et les délais de recours, ou l'absence de preuve qu'une telle information a bien été fournie, ne permet pas que lui soient opposés les délais de recours fixés par le code de justice administrative, le destinataire de la décision ne peut exercer de recours juridictionnel au-delà d'un délai raisonnable ; qu'en règle générale et sauf circonstances particulières dont se prévaudrait le requérant, ce délai ne saurait, sous réserve de l'exercice de recours administratifs pour lesquels les textes prévoient des délais particuliers, excéder un an à compter de la date à laquelle une décision expresse lui a été notifiée ou de la date à laquelle il est établi qu'il en a eu connaissance ;”*

<sup>3</sup> Cf. article R.424-15 du code de l'urbanisme.

<sup>4</sup> Dès lors que la Commune de Saint-Germain en Laye se situe en zone tendue.

<sup>5</sup> Décision du Conseil constitutionnel, QPC du 10 novembre 2017 n°2017-672.