



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

autorisations d'urbanisme

Question écrite n° 12194

Texte de la question

M. Christian Estrosi attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie sur les effets de la réforme des autorisations d'urbanisme et plus particulièrement sur l'aspect déclaratif de la demande d'autorisation qui exonère le pétitionnaire de préciser la nature de sa qualité de demandeur et d'avoir à justifier de l'existence de son titre. Sans remettre en cause la volonté simplificatrice qui a guidé la réforme, il semble aujourd'hui nécessaire de corriger certains de ses effets qui, au-delà de la stricte logique juridique, suscitent une incompréhension grandissante parmi les administrés renforcée par la jurisprudence récente du Conseil d'État. La haute juridiction considère en effet que « quand bien même le bien sur lequel portaient les travaux déclarés par M. C aurait fait partie d'une copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le maire était fondé à estimer que ce dernier avait qualité pour présenter une déclaration préalable de travaux, dès lors qu'il attestait remplir les conditions définies à l'article R. 423-1 pour déposer cette déclaration, sans exiger la production des autorisations auxquelles la loi subordonne le droit, pour chacun des copropriétaires, de réaliser certains travaux [...] ; Considérant, en second lieu, qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que M. C, en attestant remplir les conditions définies à l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, ait procédé à une manœuvre de nature à induire l'administration en erreur et que la décision de non-opposition ait ainsi été obtenue par fraude [...] (Conseil d'État, 15 février 2012, req. 333631) ». Au final, il résulte de l'ensemble du dispositif que les demandeurs d'autorisations d'urbanisme ne sont plus tenus de justifier de leur qualité tandis que l'administration ne peut plus vérifier la réalité du titre habilitant à construire de même qu'elle reste largement démunie lorsqu'elle est saisie d'une demande de retrait de la décision y compris lorsque celle-ci est motivée par la fraude du demandeur qui paraît très difficile à établir. Aussi, il lui demande si elle envisage de corriger sur ce point la réforme des autorisations d'urbanisme notamment en imposant au pétitionnaire de préciser en quelle qualité il formule sa demande et en permettant à l'administration de vérifier l'existence du titre, *a minima* lorsque le projet est situé dans une copropriété.

Texte de la réponse

La réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur au 1er octobre 2007 a eu pour objectif de clarifier le rôle de l'ensemble des acteurs. Le pétitionnaire n'a plus à apporter la preuve qu'il est autorisé à déposer une demande et le service instructeur n'a plus obligation de vérification, car la personne qui élabore et signe la déclaration est responsable des informations qu'elle fournit. En plus d'une clarification des responsabilités de chacun, cela a également permis de simplifier et accélérer le traitement des demandes d'autorisation d'urbanisme. Pour autant, le permis de construire est toujours délivré sous réserve du droit des tiers. En effet, en raison du principe dit de l'indépendance des législations, le permis de construire n'est garant que du respect des règles d'urbanisme. Ainsi, le champ de responsabilité des autorités compétentes en matière d'urbanisme est clairement établi et limité à ce qui relève de l'urbanisme. En outre, dans le cas de travaux au sein d'une copropriété relevant de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires, quand bien même le permis de construire a été accordé, pourra toujours prendre une décision en assemblée générale mandatant le syndic pour engager une procédure judiciaire à l'encontre du copropriétaire qui réaliserait des travaux sans avoir obtenu au

préalable l'accord de la copropriété. De plus, le copropriétaire peut demander l'autorisation de l'assemblée générale postérieurement à l'obtention de l'autorisation d'urbanisme et avant de commencer les travaux. Pour toutes ces raisons, aucune modification de la législation n'est envisagée.

Données clés

Auteur : [M. Christian Estrosi](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (5^e circonscription) - Non inscrit

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 12194

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, développement durable et énergie

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [27 novembre 2012](#), page 6892

Réponse publiée au JO le : [12 mars 2013](#), page 2844