

Portée de l'article R. 431-32 du code de l'urbanisme : lorsque l'édification des constructions est subordonnée à l'institution sur des terrains voisins d'une servitude dite de cours communes, le pétitionnaire doit fournir, au soutien de sa demande, les éléments justifiant de l'institution préalable de la servitude de cour commune mais le permis de construire peut être délivré quand bien même la servitude ne serait pas encore instituée

Dans une décision du 16 octobre 2017 à mentionner aux tables du recueil Lebon ([SCCV du 109-131 avenue Gambetta à Bagnolet, req. n° 401706](#)), le Conseil d'Etat a précisé la portée des dispositions de l'article R. 431-32 du code de l'urbanisme en vertu desquelles :

« 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 ».

En l'espèce, la société civile de construction-vente du 109-131 avenue Gambetta à Bagnolet a obtenu du maire de cette commune le 13 janvier 2012 un permis de construire un immeuble de 101 logements. A la demande de l'association « Bagnolet Ecologie, l'écologie à Bagnolet », le tribunal administratif de Montreuil a annulé le permis délivré par un jugement du 24 avril 2014.

L'appel formé par la société ayant été rejeté par un arrêt du 19 mai 2016 de la cour administrative d'appel de Versailles, celle-ci s'est donc pourvue en cassation contre cette décision. Le Conseil d'Etat a fait droit à ce pourvoi en annulant la décision de la cour pour les motifs suivants :

« il résulte de ces dispositions ((De l'article R. 431-32 du code de l'urbanisme.)) que, lorsque l'institution d'une servitude de cours communes est requise pour l'édification d'une construction, le permis de construire autorisant cette construction ne peut être délivré par l'autorité administrative 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 ; que ces dispositions n'imposent pas que la servitude ait été établie et soit entrée en vigueur avant que le permis de construire ne soit délivré ».

Ainsi, par la décision commentée, le Conseil d'Etat énonce que les dispositions de l'article R. 431-32 imposent au pétitionnaire d'accompagner sa demande de permis des documents justifiant que la servitude sera instituée lors de la construction de l'immeuble (1) et que la circonstance que la servitude ne soit pas établie et entrée en vigueur ne fait pas obstacle à la délivrance du permis de construire (2).

1 Une appréciation pragmatique de la condition de production « des contrats ou décisions judiciaires relatifs à l'institution de ces servitudes » accompagnant la demande de permis au sens de l'article R. 431-32

Une lecture littérale des dispositions de l'article R. 431-32 du code de l'urbanisme impose au pétitionnaire d'accompagner sa demande de permis de construire du contrat ou de la décision de justice ayant institué la servitude de cour communes.

Jusqu'à présent, le Conseil d'Etat faisait prévaloir une telle lecture en énonçant que le pétitionnaire devait justifier de l'institution préalable de la servitude de cour communes dans le cadre de la demande de permis ((CE 21 janvier 1981 SCI Chezy-Bineau, req. n° 15323 : mentionné aux tables du Rec. CE, p. 880)).

Dans l'affaire commentée, c'est cette même position qu'avait adopté la cour administrative d'appel de Versailles, celle-ci jugeant :

« ainsi que cela résulte des termes mêmes de l'article R. 431-32 du code de l'urbanisme, des contrats ou décisions judiciaires relatifs à l'institution d'une servitude de cour commune, joints à la demande de permis de construire, sont seuls à même de permettre qu'une demande présentée en de telles conditions soit légalement instruite ; qu'il suit de là que le document produit, intitulé « projet de constitution de servitude de cour commune », ne pouvait satisfaire aux dispositions précitées du code de l'urbanisme (...) » ((CAA Versailles 16 juillet 2016, n° 14VE01628.)).

Or, cette affaire a donné l'occasion au Conseil d'Etat de revoir sa jurisprudence en atténuant la rigueur des termes de l'article R. 431-32. Il juge ainsi que la production d'éléments justifiant du caractère suffisamment certain de l'institution future de la servitude suffisait à faire respecter les prescriptions de cet article.

Pour censurer la position des juges d'appel le Conseil d'Etat énonce alors que :

« la société civile de construction vente du 109-131 avenue Gambetta à Bagnolet avait produit, outre la copie du projet de convention d'institution de la servitude, la promesse unilatérale de vente de la commune en date du 19 juillet 2011 mentionnant expressément que celle-ci s'engageait à constituer une convention de cour commune grevant la propriété qu'elle conserverait et définissant, de manière précise et circonstanciée, les contours de la servitude en cause ».

En d'autres termes, la circonstance que la servitude de cour commune n'était pas instituée lors de l'instruction de la demande de permis permet de satisfaire aux dispositions de l'article R. 431-32 à la condition toutefois que les pièces fournies par le pétitionnaire permettent au service instructeur de disposer « d'un degré suffisant de certitude quant à son institution effective » lors de la construction de l'immeuble ((Cf. concl. G. Odinet sur la décision commentée.)).

2 La délivrance du permis de construire n'est pas subordonnée à l'institution et à l'entrée en vigueur préalable de la servitude

La décision du Conseil d'Etat énonce encore que les dispositions de l'article R. 431-32 ne font pas obstacle à la délivrance du permis alors même que la servitude n'est ni instituée, ni entrée en vigueur à cette date.

Cela s'explique par la circonstance que « l'article R. 431-32 du code n'exige pas que la servitude prenne effet au plus tard à la date de délivrance du permis de construire. Or une telle contrainte n'est pas indispensable pour assurer que la servitude sera établie au moment de l'édification de la construction – ce qui est la seule préoccupation de l'autorité administrative » ((Ibidem.)).

Si une telle solution revient à affecter la garantie que l'autorité compétente tient des dispositions de l'article R. 431-32 en tant qu'elles prévoient l'exigence d'une institution préalable de la servitude, il convient toutefois de noter qu'elle conserve la

faculté, en tout état de cause, de refuser de délivrer le permis de construire.

En effet, s'il apparaît en fin d'instruction de la demande de permis de construire que les documents fournis par le pétitionnaire ne permettent de s'assurer du caractère quasi-certain de l'institution de la servitude lors de l'édification de la construction, celle-ci pourra légalement s'opposer à la demande pour ce motif.

En définitive, si au terme de la décision commentée les dispositions de l'article R. 431-32 « *n'imposent pas que la servitude ait été établie et soit entrée en vigueur avant que le permis de construire ne soit délivré* », la délivrance dépendra en toute hypothèse de l' « *appréciation de la valeur des engagements contractuels* » ((Ibid.)) par l'autorité compétente et, plus précisément, du degré de détermination de « *l'assiette et les caractéristiques de la servitude* » ((Ibid.)) à ce stade de la procédure.