

Imprimer

Cabinet Gossement Avocats

Cabinet d'avocats spécialiste du droit de l'environnement

Une autorisation d'urbanisme obtenue par fraude peut être retirée à tout moment par l'administration (Conseil d'Etat) (25 octobre 2017)

Par une [décision n°398853 du 9 octobre 2017, le Conseil d'Etat](#) confirme une jurisprudence constante aux termes de laquelle une autorisation d'urbanisme obtenue par fraude peut être retirée à tout moment par l'administration.

Dans ce dossier dont le Conseil d'Etat était saisi, un maire avait accordé puis retiré à une société un permis de construire un immeuble.

Saisi du litige, le conseil d'Etat rappelle tout d'abord que l'administration qui instruit une demande de permis de construire n'est pas, en principe, tenue de vérifier si le pétitionnaire dispose réellement de la maîtrise foncière du terrain d'assiette du projet de construction :

"3. Considérant qu'il résulte de ces dispositions que les demandes de permis de construire doivent seulement comporter l'attestation du pétitionnaire qu'il remplit les conditions définies à l'article R. 423-1 cité ci-dessus ; que les autorisations d'utilisation du sol, qui ont pour seul objet de s'assurer de la conformité des travaux qu'elles autorisent avec la législation et la réglementation d'urbanisme, étant accordées sous réserve du droit des tiers, il n'appartient pas à l'autorité compétente de vérifier, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis, la validité de l'attestation établie par le demandeur ; qu'ainsi, sous réserve de la fraude, le pétitionnaire qui fournit l'attestation prévue à l'article R. 423-1 du code doit être regardé comme ayant qualité pour présenter sa demande ;"

Ce principe connaît une exception : la fraude. L'administration est tenue de refuser le permis demandé si elle est informée de manœuvres frauduleuses de la part du demandeur :

"que, lorsque l'autorité saisie d'une demande de permis de construire vient à disposer, au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une mesure d'instruction lui permettant de les recueillir, d'informations de nature à établir son caractère frauduleux, il lui revient de refuser la demande de permis pour ce motif ; qu'enfin, si postérieurement à la délivrance du permis de construire, l'administration a connaissance de nouveaux éléments établissant l'existence d'une fraude à la date de sa décision, elle peut légalement procéder à son retrait sans condition de délai ; que la fraude est caractérisée lorsqu'il ressort des pièces du dossier que le pétitionnaire a eu l'intention de tromper l'administration sur sa qualité pour présenter la demande d'autorisation d'urbanisme ;"

A retenir : la fraude est caractérisée lorsque le pétitionnaire procède à une fausse déclaration qui a pour objet de tromper l'administration sur sa qualité pour présenter la demande. Il en va ainsi d'un pétitionnaire qui se présente, à tort, comme propriétaire du terrain d'assiette du projet.

Au cas d'espèce, la société qui demandait un permis de construire savait, à la date de sa demande, qu'elle ne

disposait pas de l'accord du propriétaire pour réaliser son projet de construction :

"4. Considérant que la cour a relevé que le document, dont se prévalait la société L., par lequel le propriétaire du terrain d'assiette s'était engagé à signer dans un certain délai une promesse de vente, était caduc à la date de demande de permis de construire en raison de l'expiration de ce délai ; qu'elle a également relevé que la société savait, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, qu'une promesse de vente en vue de construire avait été signée par le propriétaire avec une autre société ; qu'elle en a déduit que, dans ces circonstances, nonobstant l'introduction ultérieure d'une action en nullité de cette promesse de vente devant le juge judiciaire, en attestant avoir qualité pour demander l'autorisation de construire, la société avait eu l'intention de tromper l'autorité administrative sur sa qualité et avait ainsi obtenu le permis par fraude ;"

Le Conseil d'Etat juge que le maire pouvait légalement retirer le permis de construire ainsi délivré, au vu d'une information dont il a eu connaissance postérieurement à la date de ladite délivrance :

"5. Considérant qu'en jugeant que le maire pouvait légalement retirer le permis de construire en se fondant sur des éléments ne figurant pas dans le dossier du pétitionnaire et dont il a eu connaissance postérieurement à sa délivrance établissant l'existence d'une fraude du pétitionnaire à la date du permis, notamment l'existence d'une promesse de vente conclue par le propriétaire avec une autre société, la cour n'a pas entaché son arrêt d'erreur de droit ;"

Il convient de souligner que la décision de retrait du permis de construire n'est pas justifiée par la seule information selon laquelle le pétitionnaire n'a pas la maîtrise foncière de son projet. La décision de retrait n'est légale que parce qu'elle répond aux deux conditions cumulatives suivantes :

- le pétitionnaire n'a pas la maîtrise foncière de son projet ;
- il le savait à la date de dépôt de sa demande de permis de construire mais a préféré "tromper" l'administration en produisant une attestation erronée. C'est bien cette fraude qui est ici sanctionnée.

Cette solution s'inscrit dans une jurisprudence bien établie.

Il convient de distinguer deux hypothèses :

- l'administration est tenue de refuser la délivrance d'une autorisation d'urbanisme après avoir été dûment informée d'une manœuvre frauduleuse de la part du pétitionnaire ;
- l'administration peut retirer, sans condition de délai, une autorisation d'urbanisme après avoir été informée de l'existence d'une manœuvre frauduleuse à la date de dépôt de la demande d'autorisation.

[Par une décision du 10 octobre 2010](#), le Conseil d'Etat avait jugé que le préfet est en droit de retirer un permis de construire délivré à des personnes se présentant, à tort, comme propriétaires du terrain d'assiette du projet de construction :

"Considérant qu'à la date à laquelle ils ont sollicité le permis de construire que le maire de F. leur a accordé par un arrêté du 2 avril 1986, M. et Mme X... n'étaient pas propriétaires du terrain sur lequel ils entendaient construire et avaient seulement souscrit une promesse d'achat de caractère unilatéral ne constituant pas un titre les habilitant à construire ; qu'ils ont, néanmoins, rempli le formulaire de demande de permis de construire en se présentant comme propriétaires ; que cette manière d'agir doit, en l'espèce, être regardée comme ayant eu pour but d'induire l'administration

en erreur ; que le permis ayant ainsi été obtenu par fraude et sans que les conditions légales de son octroi fussent remplies, pouvait légalement être retiré à tout moment ; que, par suite, M. et Mme X... ne sont pas fondés à se plaindre de ce que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Rouen a rejeté leur demande d'annulation de l'arrêté du 29 octobre 1986 par lequel le préfet de la Seine-Maritime a retiré l'arrêté du 2 avril 1986 ;"

[Par arrêt n°354703 du 6 décembre 2013](#), le Conseil d'Etat a apporté des précisions intéressantes sur la notion de fraude :

"8. Considérant que ni les dispositions du code rural relatives aux baux ruraux applicables à la date de la demande de permis litigieuse, ni le bail rural conclu le 1er avril 1991 avec Mme E...n'autorisaient Mme A...à présenter une demande de permis en vue de réaliser une construction sur les terrains loués ; que, contrairement à ce que soutient MmeA..., le jugement du 18 juin 2011 du tribunal paritaire des baux ruraux d'B... n'a pas jugé qu'elle était habilitée à déposer une demande de permis de construire, mais s'est borné à relever que la construction sur les terres du bailleur sans son autorisation ne constituait pas un motif de résiliation du bail ; qu'il ressort par ailleurs des pièces du dossier que Mme A...a attesté dans sa demande avoir qualité pour demander le permis de construire conformément aux dispositions des articles R. 423-1 et R. 431-5 du code de l'urbanisme ; qu'elle ne pouvait toutefois sérieusement prétendre ignorer, compte tenu du litige en cours avec MmeE..., copropriétaire indivis du terrain d'assiette du projet, l'opposition de cette dernière à la réalisation des travaux litigieux ; qu'ainsi, en attestant remplir les conditions définies à l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, Mme A...doit être regardée comme s'étant livrée à une manoeuvre de nature à induire l'administration en erreur ; qu'est sans incidence sur ce point la circonstance, à la supposer même établie, que le maire aurait eu connaissance de l'opposition de MmeE... ; que, par suite, le permis de construire délivré à Mme A...le 6 mars 2009 par le maire de Champ-le-Duc doit être regardé comme ayant été obtenu par fraude ; "

Dans cette espèce, la fraude était constituée dans la mesure où le preneur du bail rural a attesté de sa qualité pour déposer une demande de permis de construire alors qu'il ne pouvait sérieusement prétendre ignorer, compte tenu du litige en cours avec le bailleur, l'opposition de ce dernier à la réalisation des travaux.

[Par arrêt n°348261 rendu ce 23 mars 2015](#), le Conseil d'Etat a jugé que si, en principe, l'administration n'est pas tenue de vérifier le droit de propriété du demandeur d'une autorisation d'urbanisme, elle est tenue de refuser cette demande si elle *"vient à disposer au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une instruction lui permettant de les recueillir, d'informations de nature à établir son caractère frauduleux ou faisant apparaître, sans que cela puisse donner lieu à une contestation sérieuse, que le pétitionnaire ne dispose, contrairement à ce qu'implique l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, d'aucun droit à la déposer"*.

L'examen de la jurisprudence administrative démontre toutefois que le juge apprécie avec rigueur la notion de fraude. De telle sorte que les cas où l'administration est tenue de refuser une autorisation d'urbanisme ou peut retirer l'autorisation délivrée, sans condition de délai, sont assez peu nombreux.

Arnaud Gossement

Avocat associé - Cabinet Gossement Avocats

A lire également :

[Note du 7 janvier 2016 - Urbanisme : précision sur les conditions de retrait d'un permis de construire \(Conseil d'Etat\)](#)

[Note du 26 février 2014 - Permis de construire : annulation pour fraude \(Conseil d'Etat\)](#)

[Note du 25 mars 2015 - Urbanisme : l'administration peut être tenue de refuser une autorisation d'urbanisme pour défaut de maîtrise foncière \(Conseil d'Etat\)](#)

18:53 Écrit par | [Lien permanent](#) | [Commentaires \(0\)](#) | Tags : [autorisation](#), [permis de construire](#), [urbanisme](#), [fraude](#), [propriétaire apparent](#), [administration](#), [conseil d'etat](#), [retrait](#), [gossement](#), [avocat](#) | 

[del.icio.us](#) |  |  [Digg](#) |  [Facebook](#) |  |  [Imprimer](#) | 

Tw eeter

<http://www.arnaudgossement.com/archive/2017/10/25/une-autorisation-d-urbanisme-obtenue-par-fraude-peut-etre-re-5992913.html>