



n° 97 - 2014 ... Actu de la semaine ...

Permis de construire et preuve de la faute

Le juge judiciaire est compétent pour juger de la conformité des travaux aux règles d'urbanisme.

Lorsque l'administration délivre un permis de construire, il lui appartient de contester, le cas échéant, la conformité des travaux réalisés au permis et d'exiger, si besoin, des travaux modificatifs.

Dans les faits, une maison construite dépassait d'environ 50 centimètres la hauteur maximale de six mètres autorisée par le plan d'occupation des sols. Le propriétaire avait cependant obtenu de l'administration, en application de la réglementation applicable à l'époque (avant la réforme du 1.10.07), un certificat de conformité tacite.

La cour de Cassation a estimé que le « maître d'ouvrage a bien commis une faute en violant une règle d'urbanisme et sa responsabilité peut être recherchée sur le fondement de l'article 1382 du code civil ».

Cette faute peut être établie par tous moyens (ex : rapport d'expertise judiciaire).

Il ressort de cette décision que **le juge judiciaire n'est pas lié par l'appréciation de l'autorité administrative ayant statué sur la conformité d'une construction aux règles d'urbanisme.**

Rappel: depuis la réforme du 1.10.2007, c'est au titulaire d'un permis de construire d'envoyer à la mairie une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux au permis de construire. L'administration dispose alors d'un délai de trois mois pour contester la conformité.

Source :
Cour de Cassation : 23.10.2013



Réalisé le 7 février 2014