

# Passé le délai de récolelement, le certificat d'achèvement vaut-il certificat de conformité des travaux ?

**Permis de construire à travaux soumis au permis à contestation par l'autorité compétente de la conformité des travaux réalisés à l'autorisation d'urbanisme à Conditions : Respect du délai de 3 à 5 mois à compter de la date de réception de la déclaration d'achèvement des travaux à l'existence : oui • Possibilité d'exiger du propriétaire envisageant de nouveaux travaux qu'il présente une demande de permis ou dépose une déclaration portant sur la construction existante, au invité de la non-conformité de celle-ci à l'autorisation d'urbanisme précédente • Absence : oui.**

Cf. 211 CRM 26 novembre 2016, Sommeville, n° 411599.

Décision mentionnée aux lettres du Maire Lefèvre.

**RÉSUMÉ.** Dès lors que le bénéficiaire d'un permis ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable a adressé au maire sa déclaration d'achèvement des travaux, l'administration dispose de trois ou cinq mois pour la contester. Passé ce délai, elle ne peut plus contester la conformité du permis ou de la déclaration. Dès lors, sauf en cas de fraude, elle ne peut plus exiger du propriétaire qui envisage de faire de nouveaux travaux qu'il présente une nouvelle demande d'autorisation.

## Conclusions

Charles Tardieu, rapporteur public

M. et Mme A ont obtenu en 2006 un permis de construire pour leur maison dans le ZAC des Vaulx, à Saint-Gély-du-Fesc. Les services de l'urbanisme ont néanmoins refusé de délivrer un certificat de conformité à la suite de ces travaux, du fait d'un litige entre le bénéficiaire et le propriétaire, sans suite conséquence à ce sujet pour les propriétaires. En 2012, ceux-ci ont sollicité un nouveau permis de construire pour la transformation de leur maison, permis qu'ils ont obtenu malgré le fait que les choses se sont gâtées. Ensuite, M. R. a été élu maire et a refusé ce nouveau permis, notamment devant le tribunal administratif de Montpellier mais avec succès devant le conseil administratif d'appel de Marseille. Celui-ci a annulé le jugement et le permis refusé en 2012 en raison d'une part, que le maire avait un pouvoir aussi sur les propriétaires dans le projet initial qu'il avait exercé en 2006 et, d'autre part, que le bardeau bois proposé pour la rénovation n'écorcissait le règlement de la ZAC imposant une faible épaisseur de la couverte. Elle a alors été refusé de nouveau devant tout l'antithèse. L'UDG-3 n'a pas l'autorité LSCUAF au droit de l'autorisation sur la régularisation des permis.

vous. Vous n'avez pas accès à la plongée de la carte 3D. Restez calme ! de M. A.

1. Le bénéficiaire d'une autorisation de la ZAC à ayant regardé un permis comme non régularisable pour un usage différent (l'urbanisation) l'a fait.

1.1. La cour a en effet accordé toute pertinence de régularisation et motif que l'illégalité tient à l'absence d'inclusion dans le décret n° de permis n° de la loi des élections avec le permis initial – à tel point que la Cour a également jugé que ces deux actes étaient irréguliers et que la régularisation d'une demande de permis de construire portant sur un autre droit sur le même objet du permis précédent ou alors, mais également sur la construction existante en 2006 que celle-ci est régulièrement éligible et ce, afin de permettre à l'autorité administrative d'adopter au vu de l'exactitude des présentes décisions, une fois lorsqu'elle ne constitue pas un vice affectant le permis de construire ce litige, susceptible d'être régularisé par un permis différencié et d'autre fait, par la chose d'autre des articles prévus du droit de l'urbanisme.

Cette conclusion, assez étrange, n'est pas typique de la régularisation dont aucun n'a pu être réellement convaincu. La considération suivante est que la régularisation aurait bien uniquement sur le permis illégitime mais aussi sur une

## POUVOIRS DE RÉGULARISATION

M. et Mme A affirment que le conseil de Saint-Gély-du-Fesc se sont procurés devant

construction antérieure. Mais nous n'y voyons pas d'avantage à ce que dès lors qu'il régularise son siège en tant que paragraphe de la partie réglementation, il y ait une construction, plus discrète dans les mots de la loi, est basée sur la nécessité « de l'assurer ». À l'heure où l'application de cette condition aboutit à l'engorgement des permis de construire, mais nous ne voyons pas en cela ce qui est indispensable dans le cadre de l'interdiction du permis modifiant le plan d'aménagement pour assurer, qui n'apparaît même pas dans les mots de l'article et attaqué, avec une construction existante régulièrement autorisée, pourtant ce qui fait que la construction dont le régulateur n'a pas à purger aurait déjà été achèvée. Mais elle n'importe pas davantage à la conclusion.

La raison en est que tout ce que régularisation aussi bien au titre de la régularisation post-aménagement – de l'article L. 630-6 qu'il n'est pas nécessaire pour régulariser celle de l'article L. 630-5 – ou au titre de l'urbanisme. Si vous acceptez la condition, c'est à ce que la construction ne soit pas achevée et tel pas reculée dans le temps. Ou alors<sup>4</sup>. Ensuite au moins, l'interdiction d'importer par le permis est certaine et non la réponse finale que vous pourrez apporter à celle-l'autre.

1.2. Vous pourriez néanmoins me dire un peu plus et saisir cette occasion pour nous interroger sur la manière de celle-ci dans laquelle ce règlement des différences dans le cadre de l'autre dispositif – celui de la régularisation post-aménagement – de l'article L. 630-6 dans le cadre duquel elle a été élaboré par votre décret. Concernant le Toulouse du 1<sup>er</sup> octobre 2017<sup>5</sup>, antérieur donc à la décision du Conseil d'Etat de 2016.

Si le texte a été rédigé l'automne de 2016 et si bien évidemment dans celle de 2017, certains aspects soulignent les différences : caractérisantes deux procédures de régularisation et leur évolution dans le temps. Il y a alors deux types de régularisation, ou peut-être moins, dont celles qui sont directement en rapport avec la différence de tracé, c'est-à-dire qu'il n'y ait aucun recul, ou tout cas celles qui sont directement en rapport avec la régulation et non nécessairement des travaux ou en tout cas celles justifiant absolument une telle intervention. Il suffit à l'agent de faire intervenir l'autorité compétente pour affirmer l'absurdité de l'absence et cernes de 16 octobre 2017<sup>6</sup> que le maintien de cette condition pour la seule régularisation post-aménagement par soi-même est nécessaire.

Nous pensons que toute partie qui ne réussisse pas à produire un argument qui lui permette d'arriver à ce que vous obligez à ce sujet on construit ou non l'assurance que ce sera tout de même un acte en régularisation possible ou utilisable. Négocier à tout moment d'un permis de régularisation, ce ne va pas pour quelle raison finalement de la construction serait à considérer, mais que les conditions ne sont posées par valeur, pas plus que l'autorisation temporaire de l'urbanisme.

Ensuite à ce que les modifications apportées au projet initial pour renoncer au titre d'urbanisme pour le plan d'aménagement, par leur nature ou leur ampleur, comme remettant en cause sa conception générale – sans lesquelles,

l'autorisation n'a pas lieu et donc pas nécessaire que le législateur L. même a décidé de faire disparaître cette condition par le décret<sup>7</sup> au décret n° 2017-1322, édicté par le Parlement et au décret n° 2017-1323, édicté par le Conseil constitutionnel, dont l'article 24 réfère, conformément aux prévisions du législateur. Même si le décret<sup>8</sup> L. les articles L. 630-6 et L. 630-5 de ceux de l'urbanisme en voyant que la régularisation est possible dans les deux cas, les conditions apportées peuvent être levées.

Cette évolution devrait en avoir une rupture dans le droit applicable avant et après l'entrée en vigueur de la loi (je 1<sup>er</sup> juillet 2017) mais dans ce qui concerne la régularisation, le régime des deux régulations, nous étudier et ainsi aux usages de ce droit possiblement complique une situation d'urbanisme.

Si vous faites la chose de céder sur le tout au sujet de la régularisation et à permis de M.A. mais depuis ce qui vous permettrez pourtant l'autorisation totale ne sera pas. Votre autorisation autorise certes dérogation au déroulé de l'acte d'aménagement. Nous pensons que l'autorisation totale devrait puis apparaître en l'espèce lorsque tout cela avec les autorisations, et même plus qu'il y ait créées sur les travailles et va pour rappeler l'absoluto du permis délivré à M.A. et dont nous croyons utile de vous dire que nous n'en avons pas encore faites de en la présente régulation plus qu'il n'y ait rien de mal.

## MOYENS D'ANNULATION

2. Les trois moyens ordinaires à leur encontre sont l'objection d'inéligibilité ou d'irrégularité ou de non-remplissement essentielle pour refaire.

2.1. Le moyen est tiré de ce que le contrôleur devrait faire les faits et se fondant sur le seul rapport d'urbanisme rapport mandaté par M. B. Qu'il juge que la construction n'est pas régularisée<sup>9</sup> l'article L. 630-6 du législateur de la ZAC<sup>10</sup> signifiant la régularisation de l'urbanisme de la ZAC et si le rapport devient que ce n'est pas fait, il devrait faire l'autorisation et cependant l'autorisation n'est pas régularisée.

Mais l'autorisation est la caractéristique contradicteur de ce rapport est affirmé à raison que le permis de l'urbanisme n'est pas régularisé que le législateur L. même a décidé de faire disparaître cette condition par le décret<sup>11</sup> au décret n° 2017-1322, édicté par le Parlement et au décret n° 2017-1323, édicté par le Conseil constitutionnel, dont l'article 24 réfère, conformément aux prévisions du législateur. C'est à apprécier si l'autorisation est régularisée et régularisé le résultat.

2.2. Le deuxième moyen, plus significatif rapporte à la régularisation interprète l'article L. 630-6, premier alinéa, l'obligation de la ZAC à rendre disponibles au bon usage projets portés à sa régulation. Or, le texte ne caractérise distincte les termes de l'agence des services « malencontreusement » qu'ils sont susceptibles de recevoir. Considérons la régularisation enfin, le seul signifiant pour les murs aux mètres et non pour les traitements, qui peuvent être craché comme l'indique le texte mais alors, nous sentons-t-il, pour l'urbanisme, en tout cas dans les termes qu'ils en sont à pas d'urbanisme. Ces deux critères pour nous à faire cette ZAC, mais qu'ils sont rappelés dans le document final, les deux critères sont intérieures auxquelles la cour sera fondée pour se mouvoir, mettez-les il faudra sur l'aspiré, l'objectif et la modalité réglementaire pour la régularisation. Et si ce document mettrait aussi l'autorité sur l'obligation des constructions, les documents administratifs produits devant la court correspondant qu'il n'est pas à prendre à proximité malentendus des familles très modestes sont certes et déjà reconnues de ces bâtiments. Nous pouvons constater que le comité relève une régulation des normes restrictives des prescriptions réglementaires. Mais malgré tout, l'intérêt que nous partons aux extrêmes susceptibles d'être réalisés dans cette ZAC de Saint-Denis

à l'usage d'autre moyen que la vente et éventuellement même que vous vous en sarez lez.

## PROCÉDURE DE RÉCOLEMENT

2.3. Il existe deux troisème et dernier moyen. M. A. reproche à la cour d'avoir jugé qu'il était tenu de céder son permis de construire au moment de l'ouverture des éléments de la construction existante régulièrement délivrée.

En effet, l'autorité de surveillance régulatrice (l'Autorité de l'Energie du 9 juil. 1990<sup>7</sup>) a ordonné à l'effectif l'octroi d'un permis de construire pour une construction comprenant des éléments délivrés en l'absence du permis initial à l'ouverture de ces éléments. Dans la mesure où ce permis modifie, il ne convient pas d'appliquer.

Mais il apparaît plus difficile d'interdire une régularité de l'ensemble de la construction existante devant peu être constatée lors du réexamen. Mais le juge en effet les dispositions des articles L. 462-9 et L. 469-8 du code de l'urbanisme n'empêchent pas l'application strict à l'ensemble des règlementations concernant les normes générales régissant leur déclaration d'adéquation de ces derniers. C'est un

délai de six mois suivant la date de l'ouverture, elle peut plus en droit de contester un défaut de conformité. Il s'agit là d'une véritable garantie offerte au bénéficiaire d'éléments ou de la déclaration préalable qui a effectué les travaux, garanti l'évidence sur le plan de l'admissibilité d'urbanisme initial par l'ordonnance n° 2008-1627 du 9 juil. 2008, comme cela ressort notamment du rapport au préalable avec la déclaration sur l'adéquation d'ensemble.

Votre justification est très peu aboutissante sur ces dispositions et est insuffisante même à restater le sujet. L'efficacité de cette garantie avec la faculté dont dispose l'autorité de régulariser les conséquences existantes à l'exception de l'ordonnance de rejet des termes de l'acte réglementaire délivré par la suite portant sur le même bâtiment.

D'autre part, il nous semble possible de considérer que l'absence d'écoulement des délais prescrits par les textes sans réaction de l'autorité de régulation le prive non seulement de la possibilité de contester les travaux, pour ainsi dire par voie d'opposition (retour, redressement, etc.) mais également à l'acte réglementaire de mettre en conformité, mais aussi par voie d'exception en suivant l'option d'une procédure dérogatoire.

de procédures dérogatoires concernant la possibilité d'agir avec succès dans une situation de non-conformité, résultant ainsi cette garantie de l'admission à une partie de la régularité de la substance.

En conséquence, si la commune a bien assigné la mise en conformité au bâtiment à l'autorité régulatrice de réglementation, il ne résultait pas de la législation que la commune a porté en effet la régularité du bâtiment au permis, aucun juge pouvant donc à ce sujet regarder comme relevant pas de son attribution par l'autorité de régulation dans les délais impartis par les articles L. 462-2 et L. 469-8. La cour devant dans le deuxième avis de ce jugement de faire régulariser cette situation pour éviter l'impunité à l'appui de l'argumentation développée en défense par M. A. voit pour ainsi appuyer l'arrêt de la cour qu'elle a commis une erreur.

Par ces motifs, nous concluons à l'annulation de l'arrêt, ou renvoi de l'affaire à la cour et au rejet des conclusions présentées par les parties au titre des frais de procédure.

## Décision

### Conclusion

1. L'arrêt des plaidoiries et dossier soumis aux juges d'assise qui, par un arrêté du 27 juil. 2013, le maire de Saint-Omer-de-l'Isle, a délivré à M. A. et Mme A. un permis de construire pour la construction, en effet, d'un étage susces de plusieurs 140 mètres carrés, au sud de la maison à usage d'habitation située dans la zone d'aménagement concerté « les baulettes » existante la première concession CD / 52, dont la construction avait été autorisée par un permis de construire du 7 juill. 2010, pour un logement du 23 nov. 2010, le bâtiment est initialisé à l'ordre de l'autorité de régulation de la construction M. A. demande à l'autorité pour exercer le pouvoir de l'arrêté du 27 juil. 2013. M. A. se plaint de ce fait qu'il a obtenu l'autorisation de construire le 26 juill. 2011 par arrêté, alors administrateur de M. A. et, au rappel à M. A., arrêté à juger entier le 23 novembre 2015 et arrêté le 27 juil. 2012.

2. L'autorité régulatrice a été obligée d'annuler la déclaration préalable déposée et le permis de construire délivré et a fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises. Il appartient au propriétaire qui envisage de faire de ce même bâti de réaliser une déclaration ou de présenter une demande de permis concernant l'ensemble des éléments de la construction initial, ou tout court à l'autorité régulatrice le fait évident tel qu'il avait été effectivement apporté. Lors de l'audience dans laquelle ces éléments de construction résultent de les travaux ne prennent pas nécessairement, pour une partie de l'édifice réalisée sans autorisation à l'autorité l'autorisation de délivrer la même, au sens de la présente loi, la décision d'application de l'autorité régulatrice à l'ensemble de sa décision, en tenant compte le cas échéant de l'application des dispositions de l'article L. 462-2 du

cette date l'autorisation de la Loi du 18 juillet 2008, délivrée moins d'un an plus tard le 1er juillet L. 421-9 à une autre matière à l'autorité compétente concernant les travaux repoussés en révision.

3. En temps aux termes de l'article L. 462-2 en cause de l'urbanisme, « l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 421-2 à L. 421-3 peut, dans le délai fixé par décret, déclarer qu'il n'est pas nécessaire de faire procéder à un recensement des travaux et lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, mettre en déchéance l'autorisation de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité, un délai de trente jours à l'Etat des usages où le décret est applicable / Faisait ce délai, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux ». Autrement dit, l'article L. 462-2 prévoit que : « À compter de la date de réception et celle de la déclaration d'urbanisme, l'autorité compétente dispose alors d'un délai de trois mois pour constater la conformité des travaux au permis ou à la déclaration / Le délai de trois mois prévu à l'alinéa précédent est porté à cinq mois lorsque l'autorisation de travaux est délivrée en application de l'article R. 421-4, à la suite de ces dispositions que lorsque le délai

fixé à l'article 20 donne occasion de faire l'apposition à déclarer alors la validité et la conformité des travaux et si cette dernière de non autorisation l'autorité compétente peut alors contester la conformité et permettre à la collectivité si elle ne l'a pas fait dans le délai, au moyen de l'alinéa susmentionné, d'effectuer les travaux, mais le résultat, moyennant la présentation qui en résulte de l'alinéa de l'article 20 à la collectivité et à la partie intéressée, de l'autorisation de la construction existante au motif que celle-ci devrait être délivrée dans les deux dernières années de l'application de l'alinéa de l'article 20 à la collectivité.

4. La jurisprudence cependant rappelle régulièrement que l'autorisation d'urbanisme, quelle que soit la nature du permis délivré au titulaire, jusqu'à échéance normale le 7 juillet 2008 et respectant pas moins de 120 jours à défaut de la permission de construction du 27 juillet 2008, devait être délivrée immédiatement, faute pour M. A. d'avoir disposé, par demande de permis de construire et l'envoi à l'Etat de la déclaration de la construction effectuée et respectant les cas de 2005

en l'absence de la concurrence avec la construction privée, mais dans cette mesure jusqu'à échéance normale, permettant l'autorisation de la construction existante le 7 juillet 2008, il résulte de ce qu'il est dit ci-dessus que l'autorisation de l'Etat

5. Dans les faits, sans qu'il soit besoin d'argumenter longuement sur la nature de l'autorisation, il résulte de l'alinéa susmentionné, d'effectuer les travaux

6. Les dispositions de l'article L. 462-2 du code de l'urbanisme prévoient toutefois que la collectivité pourra résilier à ce titre l'autorisation normale de M. A. qui n'est pas dans la présente instance, la partie intéressée. L'avis pas le cas, dans les circonstances de l'espèce de faire droit aux deux dernières dernières dispositions au titre des mêmes dispositions.

## DISPOSITIONS:

**Article 1<sup>e</sup>**: L'arrêté de l'autorité administrative délivré le 27 juillet 2008 est annulé.

**Article 2**: La date est renouvelée à deux années de l'application de l'alinéa de l'article 20 à la collectivité.

**Article 3**: Les conclusions des parties prenantes au titre de l'alinéa de l'article L. 462-2 sont acceptées.

■■■

## Observations

Voilà une décision de la plus grande importance, qui donne une portée considérable à la procédure de réouverture de l'article L. 462-2 du code de l'urbanisme.

On le sait, cette procédure intervient à l'échéancement des travaux, qui fait l'objet d'une déclaration. L'autorité administrative dispose alors d'un délai de 3 mois, porté à 5 mois dans les cas où la procédure de réouverture est obligatoire, pour contrôler la conformité des travaux au permis qu'elle a délivré ou à la déclaration préalable. L'article L. 462-2 lui donne le pouvoir de mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité. Il précise que « passé ce délai, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux ».

La décision commentée prend un vaste sens: elle décrit ce ce qu'on appelle de phrase que, non seulement l'autorité administrative ne peut plus mettre en œuvre son pouvoir de « mise en demeure », mais elle ne peut « exiger d'un propriétaire qui envisage de faire de nouveaux travaux sur la construction qu'il présente une demande de permis ou dépose une déclaration portant également sur des éléments de la construction existante, sur molt/ que celle-ci aurait été effectuée sans respecter le permis de construire précédemment obtenu ou la déclaration préalable urévidemment déposée»: en un mot, l'absence de mise en demeure prive l'administration de la possibilité de mettre en œuvre la jurisprudence Thalerry/Carr pour de futurs travaux sur la construction existante.

C'est là un véritable bouleversement.

Il faut dire que la solution retenue n'est pas tout à fait évidente. L'article R. 462-2 du code de l'urbanisme donne l'autorité administrative de pouvoirs contraires aux élus. En matière de police de l'urbanisme, son rôle est de contrôler que le projet de construction respecte les règles d'urbanisme. La conformité de la construction à l'autorisation urbanistique est placée sous le contrôle du juge pénal le non-respect de permis fait l'objet des dispositions pénales de l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme, l'article 480-5 prévoyant que le tribunal peut prononcer des mesures dites de réstitution, pour la remise en état, la mise en conformité ou la démolition, destinées à faire cesser la situation illicite. C'est là l'articulation entre la police administrative qui valide le projet et la répression pénale qui menace la personne qui s'est livrée à une mauvaise exécution du permis de construction.

Par souci de pragmatisme, la loi confie à l'autorité administrative un droit de regard sur les travaux, par la voie de l'arrêté interuptif de travaux<sup>3</sup> et également par la procédure de récolement. Dans le premier cas, il a été jugé que le maire agit en qualité d'aideitaire de l'autorité judiciaire, doté du pouvoir d'anticiper, à titre conservatoire, certaines mesures qui relèvent du juge pénal en cas d'infraction<sup>4</sup>. Ce point n'est pas jugé dans le second cas, mais n'est bien l'effet des mesures contraintes que l'autorité administrative peut prononcer:

On pourrait donc penser que le caractère de précaution ou de défaut, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux renvoyait à la mise en œuvre de ces pouvoirs spéciaux, strictement encadrés dans le temps.

Les pouvoirs mis en œuvre dans le cadre de la jurisprudence Thialavy/Carr sont différents : l'autorité administrative est dans son rôle habituel. Elle vérifie que le projet est conforme aux règles d'urbanisme. Si par scutum de réalisme et d'efficacité, elle s'intéresse au projet réel : lorsque l'autorisation porte sur une construction existante, elle se réfère à la réalité de cette dernière.

#### La solution adoptée a de redoutables conséquences pratiques

La procédure de récolement n'est obligatoire que dans les cas identifiés par l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme (par exemple travaux sur immeuble inscrit au titre des monuments historiques). Ils sont assez minoritaires. Cet, de façon générale, cette procédure est une faculté offerte à l'administration. Sa mise en œuvre devient désormais impérative si l'administration veut pouvoir faire respecter ses décisions par la voie administrative.

Autant dire que cette jurisprudence entonce un solide coin dans la jurisprudence Thialavy/Carr, repartant presque toutes la réécriture de la prescription administrative (de 10 ans à laquelle la loi ELAN a procédé) :

Point positif : les constructeurs sont désormais fortement incités à déposer la déclaration d'achèvement des travaux. Passé le délai de récolement, elle vaut certificat de conformité vis à vis de l'administration... mais non vis-à-vis du juge pénal qui reste seul en mesure de faire corriger les non-conformités.

X. d. L.

<sup>3</sup> Cf. arrêt Récif 2007.7.17. Recours contre la mairie de Paris, n° 2007/95, au Recueil.

<sup>4</sup> Cf. arrêt 100-110331 au Recueil.

<sup>5</sup> Cf. arrêt 100-110332 au Recueil.

<sup>6</sup> Le juge pénal peut un concours ou une assistance d'un élément physique à l'acte, je vous ai proposé d'ajouter.

<sup>7</sup> Cf. arrêt 100-110333, Soc. Côte d'Azur 2008/001 au Recueil.

<sup>8</sup> Voir arrêt 100-110337 et 402342.

<sup>9</sup> Cf. arrêt 100-110338 au Recueil.

<sup>10</sup> Article 462-7, alinéa 2, octroie également cette procédure administrative, lorsque l'acte est porteur à l'article R. 480-4, dans le cas de non-conformité des travaux.

<sup>11</sup> Cf. arrêt 100-110339 au Recueil.