

La formalité de notification du recours gracieux prescrite par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme est étendue à tous les co-titulaires du permis de construire

Lire les conclusions de :

Jean-Paul Vallecchia

Conclusions du rapporteur public

Lire les commentaires de :

Pierre-Etienne Moullé

La notification du recours dirigé contre un permis de construire ne doit oublier personne

DÉCISION DE JUSTICE

CAA Lyon, 1ère chambre – N° 13LY00066 – Association des habitants de Vésegnin – 09 avril 2013 – C+ [↗](#)

INDEX

Mots-clés

Recours gracieux, Notification, R.600-1 du code de l'urbanisme, R.431-24 du code de l'urbanisme, R.424-15 du code de l'urbanisme, Permis de construire, Co-titularité, Délai de recours, Affichage, Mentions obligatoires, Opposabilité

Rubriques

Urbanisme et environnement

Résumé Conclusions du rapporteur public Note universitaire

Résumé

¹ *Formalité de notification du recours gracieux, Article R. 600-1 du code de l'urbanisme, Article R431-24 du code de l'urbanisme, Article R. 424-15 du code de l'urbanisme, Permis de construire groupé valant division, Notification, Co-titularité, Délai de recours contentieux, Affichage, Mentions obligatoires, Opposabilité, Recours administratif*

² Lorsqu'un permis de construire est délivré à plusieurs personnes morales distinctes, la formalité de notification du recours gracieux prescrite par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme doit être effectuée à l'égard de chacune desdites personnes. La circonstance que le permis visé par la demande d'annulation soit délivré sur le fondement de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme concernant les projets devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance est sans incidence sur l'étendue de l'obligation de notification en cas de pluralité des bénéficiaires.

Conclusions du rapporteur public

Jean-Paul Vallecchia

Rapporteur public à la cour administrative d'appel de Lyon

DOI : [10.35562/alyoda.6107](https://doi.org/10.35562/alyoda.6107)

¹ L'Association des Habitants de Vésegnin, dont le siège est situé chez M.X., Route de Vésegnin, sur le territoire de la Commune de Prévessin-Moëns, dans le Département de l'Ain, avaient contesté, d'abord par la voie d'un recours gracieux formé le 20 avril 2011 et rejeté le 20 juin 2011, puis par la voie d'un recours contentieux devant la Tribunal Administratif de Lyon, l'arrêté du 24 février 2011 par lequel le Maire de Prévessin-Moëns a délivré à la SNC Marignan Résidences représentée par M. Nicolas Bonnet et à la SA Sollar Logement Rhône Alpes représentée par M.R. un permis de construire destiné, sur un terrain de 14.640 m² cadastré BA n° 03, AZ n°s 30 et 31 et AE n° 01p, situé Route de Vésegnin à Prévessin-Moëns, à la démolition d'un ensemble de bâtiments agricoles existants et à la construction d'un ensemble de 128 logements, dont 32 logements locatifs aidés créant une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de 9062 m².

² Et c'est donc par une Ordonnance n° 1104627 du 15 novembre 2012, que le Président de la 1^{ère} chambre du Tribunal Administratif de Lyon, a rejeté ce recours contentieux comme étant entaché d'une irrecevabilité manifeste, l'Association des Habitants de Vésegnin - à qui pouvait régulièrement être opposée une irrecevabilité tirée de la méconnaissance des dispositions de l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme - l'arrêté litigieux ayant fait l'objet d'un affichage régulier - l'association ne justifiant pas avoir notifié à l'un des deux bénéficiaires du permis de construire - la SNC Marignan Résidences - dont le nom figurait bien sur le panneau d'affichage du permis, le recours gracieux qu'elle avait formé le 20 avril 2011 contre le permis de construire du 24 février 2011.

³ L'Association des Habitants de Vésegnin relève appel de cette Ordonnance et soutient que le juge du premier ressort aurait interprété de manière erronée en droit les dispositions de l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme, ces dispositions n'imposant pas, selon la requérante, que le recours soit notifié à chacun des éventuels titulaires de l'autorisation d'urbanisme, et en tout état de cause cette double notification ne se justifiant pas au cas d'espèce le permis délivré valant division et rendant, toujours selon la requérante, les deux bénéficiaires co-titulaires et solidairement responsables.

⁴ Ainsi, le Président de la 1^{ère} chambre du Tribunal Administratif de Lyon, qui n'aurait pas répondu à ce moyen dans son Ordonnance du 15 novembre 2012 aurait, selon l'association requérante, entaché cette Ordonnance d'une omission à statuer et, en outre, sur le fond,

l'Association des Habitants de Vésegnin considère qu'il s'évincerait du formulaire CERFA de demande de permis de construire et d'un certain nombre de jurisprudences - de la Cour de Versailles mais aussi du Conseil d'Etat - que dans l'hypothèse d'une permis de construire délivré à plusieurs bénéficiaires et valant division, il suffirait, pour l'application de l'article R600-1, de notifier le recours à l'un de ces bénéficiaires, les droits de l'autre bénéficiaires ne pouvant être méconnus en raison de leur situation de co-titulaires de l'autorisation et donc de solidarité juridique qui les lie.

5 L'omission à statuer paraît devoir être retenue.

6 En effet, l'Ordonnance du 15 novembre 2012 ne répond pas explicitement au moyen tiré de la régularité de l'absence de double notification.

7 Le 5^{ème} Considérant de cette Ordonnance peut laisser penser, par déduction, que cette double notification s'imposait, mais il aurait été préférable de motiver explicitement cette position puisque le contraire était clairement soutenu.

8 L'Ordonnance du 15 novembre 2012 qui vous est soumise nous paraît irrégulière à cet égard et devra, à notre sens, être censurée.

9 C'est donc par la voie de l'évocation que vous reviendrez à l'examen de la recevabilité de la demande de l'Association des Habitants de Vésegnin... et que vous reviendrez aussi, nous semble-t-il, à la constatation d'une irrecevabilité manifeste.

10 Le permis de construire du 24 février 2011 délivré par le Maire de Prévessin-Moens l'a bien été à deux bénéficiaires distincts, qui figurent tant dans le formulaire de demande de permis, que sur l'arrêté de permis de construire et sur le panneau d'affichage.

11 La circonstance que le permis de construire a été délivré sur le fondement de l'article R431-24 du Code de l'Urbanisme et vaille division n'a aucune incidence sur l'application de l'article R600-1 du Code de l'Urbanisme. S'en référer d'ailleurs à une mention du formulaire CERFA confirme qu'aucune disposition réglementaire ne fait de lien entre une telle situation et l'obligation de notification prévue par l'article R600-1.

12 La jurisprudence n° 11 VE 1498 SNC Paris Ouest Immobilier du 16 juillet 2012 de la Cour de Versailles qui est citée par l'association requérante ne concerne ni plusieurs titulaires d'un même permis de construire ni la question de la notification d'un recours à ces titulaires sur le fondement de l'article R.600-1.

13 Il en va de même de la jurisprudence du Conseil d'Etat du 31 décembre 2008 Ministre de l'Ecologie - qui traite de la notification à la personne pour le compte de laquelle l'autorisation de construire

a été sollicitée - et de la jurisprudence du 13 juillet 2011 du Conseil d'Etat SARL Love Beach, qui admet une telle notification au Préfet alors que le permis a été délivré par le Maire au nom de l'Etat.

14

Si, dans certaines hypothèses très particulières, la jurisprudence sait faire preuve d'un pragmatisme dans l'application des dispositions de l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme, elle n'a pas encore dispensé, dans un souci de sécurité juridique, de notifier les recours aux bénéficiaires des permis de construire, et à tous les bénéficiaires.

15

Ainsi donc, en l'absence de notification régulière du recours gracieux à l'un des deux bénéficiaires du permis de construire, le délai de recours a couru dès le premier affichage - dont la régularité est justifiée - et ce délai était en conséquence expiré à la date d'enregistrement de la requête de l'Association des Habitants de Vésegnin, le 22 juillet 2011, au greffe du Tribunal Administratif de Lyon.

16

Par ces motifs, nous concluons à l'annulation, en raison de son irrégularité, de l'Ordonnance n° 01104627 du 15 novembre 2012 du Président de la 1^{ère} chambre du Tribunal Administratif de Lyon, au rejet de la demande de l'Association des Habitants du Vésegnin en raison de sa tardiveté et au rejet, dans les circonstances de cette affaire, des conclusions formulées par la Commune de Prévessin-Moëns, la SNC Marignan Résidences et la SA Sollar Logement Rhône Alpes sur le fondement de l'article L761-1 du Code de Justice Administrative.

Note universitaire

La notification du recours dirigé contre un permis de construire ne doit oublier personne

Pierre-Etienne Moullé

Elève-avocat, chargé d'enseignement

DOI : [10.35562/alyoda.6108](https://doi.org/10.35562/alyoda.6108)

¹ *Lorsqu'un permis de construire est délivré à plusieurs personnes morales distinctes, la notification du recours formé à son encontre doit être effectuée à l'égard de chacune d'elles. La circonstance que le permis de construire concerne un projet devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance est sans incidence sur l'étendue de l'obligation de notification en cas de pluralité des bénéficiaires.*

² La Cour administrative de Lyon ajoute sa pierre à l'édifice tout à fait singulier des recours dirigés à l'encontre des documents d'urbanisme et des autorisations d'occupation du sol.

³ Le maire de la commune de Prévessin-Moëns a, le 24 février 2011, délivré un permis de construire valant division, de façon conjointe aux sociétés Marignan Résidences et Sollar Logement.

⁴ L'association des habitants de Vésegnin avait alors adressé au maire un recours gracieux en date du 20 avril 2011 sollicitant le retrait dudit permis.

⁵ Toutefois, l'association n'a notifié son recours qu'à l'une de ces deux sociétés. En effet, si la requérante a notifié le recours gracieux à la commune ainsi qu'à la société Sollar Logement, la société Marignan Résidences ne s'est vu notifier aucun recours.

⁶ Par la suite, le recours contentieux en date du 22 juillet 2011 a quant à lui bien été notifié aux deux titulaires du permis.

⁷ A ce titre, on peut soulever l'absence de parallélisme des formes de la part de l'association requérante qui, dans son recours gracieux, ne procède à la notification qu'à l'une des deux sociétés, tandis que le recours contentieux est lui notifié aux deux sociétés co-titulaires du permis attaqué. Il est en effet constant que l'auteur d'un recours administratif formé à l'encontre d'un document d'urbanisme est tenu de le notifier dans les mêmes conditions que s'il s'agissait de l'exercice d'un recours contentieux. (CE, 1^{er} mars 1996, Association Soisy-Etiolles Environnement, n° 175126)

8 Le tribunal administratif de Lyon, en application de l'article R. 222-1 du code de justice administrative, a rejeté le recours par une ordonnance en date du 15 novembre 2012 en ce qu'il était tardif, considérant que le recours gracieux n'avait pas eu pour effet de proroger le délai de recours.

9 La Cour administrative d'appel a tout d'abord considéré que l'ordonnance de rejet était insuffisamment motivée en ce qu'elle ne répondait pas à l'argument selon lequel l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ne prévoyait pas une obligation de notifier le recours gracieux à l'ensemble des co-titulaires du permis de construire attaqué.

10 Annulant la décision du tribunal administratif de Lyon, la Cour use de son pouvoir d'évocation afin de trancher la question de savoir si la notification du recours gracieux dirigé contre un permis de construire délivré à plusieurs co-titulaires devait nécessairement être effectuée vis-à-vis de chacun de ces co-titulaires.

11 Le juge lyonnais a considéré qu'il résultait de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme que la notification devait effectivement être effectuée à l'égard de chaque titulaire du permis de construire en jugeant que « *la circonstance en l'espèce que le permis visé par la demande d'annulation soit un permis de construire valant division délivré sur le fondement de l'article R.431-24 du Code de l'urbanisme concernant les projets devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance est sans incidence sur l'étendue de l'obligation de notification en cas de pluralité des bénéficiaires.* » Dès lors, la Cour considère que le fait que le permis de construire soit un permis valant division n'impacte en rien l'obligation de notification à chaque bénéficiaire du permis. Le juge procède ainsi à une distinction entre l'objet du permis de construire et la règle procédurale qu'il convient d'appliquer. Pour justifier cette solution, la Cour administrative d'appel s'appuie sur « *la volonté qui a justifié leur institution d'assurer une meilleure sécurité juridique des bénéficiaires d'autorisations d'occupation du sol* »,

12 Ainsi, lorsque permis de construire est délivré à plusieurs personnes morales, la notification du recours tant gracieux que contentieux doit être effectuée à l'égard de chacune d'entre elles. Il conviendra de s'assurer ultérieurement s'il en ira de même pour des personnes physiques.

13 Relevons toutefois que cette exigence est déjà exclue pour les personnes physiques mariées non-séparées de corps. Dans cette hypothèse, le juge considère en effet que la notification est suffisante si elle a été adressée à l'un des conjoints, au domicile commun du couple (CE, 7 août 2008, Commune de Libourne C/ M., n° 288966).

14 Par ailleurs, la Cour administrative d'appel de Marseille avait suivi un raisonnement similaire à celle de la Cour administrative d'appel de Lyon en exigeant une notification à chacun des auteurs du document d'urbanisme attaqué (CAA Marseille, 2 avril 2010, n° 08MA00949) .

15 Cette interprétation de l'article R.600-1 du code de l'urbanisme étant donnée, la Cour applique par ailleurs la jurisprudence constante en la matière. Ainsi, en matière de recours administratif, le défaut de notification ne se traduit pas par l'irrecevabilité qui caractérise le recours contentieux non-préalablement notifié (CE, 6 mai 1996, A., n° 178473) . Le défaut de notification des recours administratifs n'est sanctionné que par l'absence de prorogation du délai de recours par le contentieux (CE, 27 février 2006, A., M. J., n° 282680) .

16 Dès lors, le défaut de notification du recours gracieux n'est pas en soi une irrégularité qui rendrait le recours contentieux irrecevable.

17 Il suffisait simplement que ce recours contentieux soit introduit dans un délai de deux mois et qu'il soit, sous peine d'irrecevabilité cette fois, régulièrement notifié. (CE 14 juin 2004, Commune d'Ecoulant, Sté des courses d'Angers, n°-249465)

18 Il revenait alors aux juges lyonnais de déterminer si les délais de recours contentieux de droit commun étaient opposables à l'association requérante.

19 En effet, plusieurs Cour administratives d'appel ont récemment considéré que si un recours administratif révèle la connaissance de l'acte attaqué, le délai contentieux n'est opposable que si les formalités de publicité ont eu lieu (CAA Lyon, M. et Mme X., 19 mars 2013, n° 12LY02888 ; CAA Nantes, 22 mars 2013, n° 12NT02292) suivant sur ce point un avis rendu par le Conseil d'Etat le 19 novembre 2008 société Sahelac et Mme J. n° 317279.

20 Or, un constat d'huissier en date du 12 mars 2011 atteste en l'espèce que le panneau de permis de construire comportait l'ensemble des mentions prescrites, notamment les indications concernant les délais et modalités du droit de recours.

21 Il faut relever à cet égard que ledit constat d'huissier a été réalisé à la demande de la société qui ne s'était pas vu notifier le recours gracieux, et avant que ne lui soit notifié le recours contentieux. On peut alors s'interroger en l'espèce sur la pertinence de l'argument tiré de la protection de la « *sécurité juridique des bénéficiaires d'autorisations d'occupation du sol* ».

22 Dès lors, après avoir considéré que les mentions nécessaires avaient bien été affichées, la Cour a jugé que le recours de l'association révélait une connaissance acquise de la décision. Ainsi, le recours

administratif ayant été introduit le 20 avril 2011, le recours contentieux en date du 22 juillet 2011 était effectivement tardif et la requête de l'association, irrecevable.