

Permis de construire et travaux réalisés sur un immeuble riverain d’une propriété indivise

Lire les conclusions de :

Jean-Paul Vallecchia

Conclusions du rapporteur public

DÉCISION DE JUSTICE

CAA Lyon, 1ère chambre – N° 11LY01823 – 04 décembre 2012 – C+ [↗](#)

INDEX

Mots-clés

Permis de construire, Travaux, Accord des propriétaires, Riverains, Propriété indivise

Rubriques

Urbanisme et environnement

TEXTES

[f](#) [X](#) [in](#) [✉](#) | [PDF](#) [PDF, 109k]

Résumé Conclusions du rapporteur public

Résumé

¹ Si les travaux objets d’un permis de construire ne portent pas directement sur une propriété indivise appartenant aux riverains de ces travaux et n’en modifient ni la consistance, ni l’aspect, le maire, autorité investie du pouvoir de décision, n’a pas à vérifier que les copropriétaires concernés avaient donné leur accord au projet.

Conclusions du rapporteur public

Jean-Paul Vallecchia

Rapporteur public à la cour administrative d'appel de Lyon

DOI : [10.35562/alyoda.6032](https://doi.org/10.35562/alyoda.6032)

¹ La Commune de Diges, qui est propriétaire d'une parcelle de terrain cadastrée Al n° 18 de 130 m², située Place de l'Eglise, comprenant un bâtiment ayant abrité une boulangerie, a souhaité mettre en œuvre un projet de réhabilitation et de modification, par surélévation, du bâtiment existant, pour y aménager, au rez-de-chaussée, un local professionnel, et, au premier niveau, un logement, la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) globale de l'opération atteignant 239, 57 m².

² Le permis de construire destiné à la réalisation de cette opération a été délivré par arrêté du 4 juillet 2009 de la Maire de Diges agissant au nom de l'Etat. La propriété de la Commune de Diges dispose d'une cour commune, cadastrée Al n° 026, qu'elle partage notamment avec Mme A., propriétaire des parcelles Al 10, 12 et 93.

³ Mme A. a saisi le Tribunal Administratif de Dijon d'un recours en annulation dirigé contre le permis de construire du 4 juillet 2009. Le Tribunal Administratif y a statué par jugement n° 0902247 du 19 mai 2011 de sa 1^{ère} chambre en le rejetant.

⁴ Les premiers juges n'ont pas fait droit à la demande de Mme A. en écartant successivement :

⁵ - le moyen tiré de l'incompétence de la signataire du permis de construire, Mme T., cette dernière, Maire de la Commune, ayant agi au nom de l'Etat ;

⁶ - le moyen tiré du défaut d'information des conseillers municipaux préalablement à l'établissement de la demande de permis de construire, le projet ayant été examiné par l'assemblée municipale ;

⁷ - le moyen tiré du défaut de consultation des riverains du projet et d'autorisation des copropriétaires de la cour commune, aucune disposition n'imposant une telle consultation et aucune autorisation des copropriétaires de la cour n'étant nécessaire puisque les travaux ne portent pas sur cette parcelle de terrain ;

⁸ - le moyen tiré de l'intéressement du 1^{er} adjoint à la Maire de Diges, qui serait chargé de l'instruction des demandes de permis de construire dans les services de l'Etat, cet intéressement ne pouvant résulter automatiquement de la seule qualité du bénéficiaire du permis de construire ;

⁹ - le moyen tiré de l'imprécision de la mention, figurant sur l'arrêté de permis de construire, de « *démolition partielle d'un bâtiment* », toutes les indications figurant dans la demande de permis de

construire permettant de comprendre sans difficulté la part de l'opération revenant à la démolition et la part revenant à la construction ;

10 - le moyen tiré de l'absence de renseignement de la rubrique de la demande de permis de construire consacrée à la démolition, les autres informations figurant dans cette demande permettant de ne pas regarder cette lacune comme une insuffisance substantielle ;

11 - le moyen tiré de l'insuffisance des prises de vues jointes au projet architectural, les six photographies (4 prises depuis la voie publique et 2 prises depuis la cour commune) permettant d'apprécier l'environnement du projet) ;

12 - le moyen tiré de l'absence de récépissé du dépôt de la demande, ce récépissé n'ayant pas à figurer dans le dossier ;

13 - et, pour en terminer avec la légalité externe, qui avait donc été critiquée sous de nombreux aspects..., le moyen tiré de l'irrégularité de la composition du dossier au regard des dates différentes apposées sur les documents, cette remarque ne pouvant, en elle-même, fonder une irrégularité ...

14 Au plan de la légalité interne, les premiers juges ont d'abord rappelé à Mme A., pour répondre à la critique de la dévaluation de sa propriété, que les permis de construire étaient délivrés sous réserve des droits des tiers ; ils lui ont aussi rappelé, pour répondre aux inconvénients que le projet allait engendrer, que ces inconvénients n'excédaient pas les inconvénients habituels de voisinage en milieu urbain ; et ils ont enfin indiqué à Mme A. que les risques qui pourraient résulter de l'exécution des travaux et peser sur un porche classé au titre des monuments historiques devraient être précisés pour en apprécier le bien-fondé.

15 Mme A. relève appel de ce jugement et reprend certains des moyens qu'elle avait développés en première instance.

16 L'existence de la cour commune reste toujours au centre des préoccupations de Mme A. et l'incite encore à soutenir que la Commune aurait dû obtenir l'accord des propriétaires utilisateurs, en commun, de cette cour... Mais, au-delà du fait que cette cour commune, qui n'est pas bâtie, et pourrait bien relever du régime de l'indivision plutôt que du régime de la copropriété, quoiqu'il en soit, et contrairement à ce que soutient la requérante, les travaux ne portent pas sur la parcelle Al 26 correspondant à la cour commune, ni le raccordement envisagé au collecteur des eaux pluviales, qui existe déjà et se trouve sous la cour commune, ni la création d'ouvertures sur le mur du projet donnant sur cette cour, ne constituent des travaux qui devaient être autorisés par le permis de construire.

17 Mme A. reprend aussi sa critique sur les imprécisions de la demande de permis de construire relatives aux travaux de démolition... mais vous ne pourrez à notre sens pas mieux répondre à cette critique que les premiers juges... car à l'évidence Mme A. ne souhaite pas lire les informations qui figurent dans le formulaire de demande de permis de construire, notamment dans la rubrique « *SHON démolies ou transformées en SHOB* », pour comprendre qu'il n'existe aucune ambiguïté quant à la démolition, la demande précisant en outre qu'une partie du bâtiment sera démolie pour être reconstruite en surélévation.

18 Sur l'insuffisance de certaines pièces du dossier, l'absence de véritable plan de masse est compensée par d'autres documents, notamment le plan du rez-de-chaussée de l'opération qui fait apparaître les abords, les raccordements aux réseaux, et les dimensions en longueur et en largeur du projet ; ce sont par ailleurs les plans de façades qui permettent d'apprécier les hauteurs du projet.

19 Si les photographies auraient pu être plus nombreuses, notamment en ce qui concerne le bâti environnant et la Place de l'Eglise, et aussi sur la cour intérieure, il est tout de même possible de se faire une idée de l'insertion du projet dans son environnement, s'agissant en outre d'un bâtiment ancien existant, qui va certes être surélevé mais qui était déjà, dans une certaine mesure intégré à l'environnement bâti...

20 Les modalités d'exécution des travaux sont aussi invoquées sur le fondement de l'article R431-14 du Code de l'Urbanisme, l'Eglise Saint-Martin de Diges, qui fait face au projet, figurant à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Peu d'indications sont données à ce sujet... mais il nous semble, d'une part, que ces indications sont surtout destinées à l'Architecte des Bâtiments de France, lequel a délivré un avis favorable au projet, d'autre part, que l'importance de ces indications doit ici être relativisée eu égard à l'ampleur limitée des travaux, sur un bâtiment déjà existant, et les travaux portant surtout sur la partie du bâtiment située dans la cour.

21 Pour les raisons que nous venons d'exposer, relatives à la composition du dossier de demande de permis de construire, il ne nous paraît pas non plus possible de suivre le raisonnement de Mme A. quant à l'irrégularité des accords donnés le 14 avril 2009 - sur la démolition et sur la modification de l'aspect extérieur du bâtiment - par l'Architecte des Bâtiments de France à partir des dispositions de l'article L425-1 et R425-1 du Code de l'Urbanisme.

22 Enfin Mme A. invoque les dispositions de l'article R111-17 du Code de l'Urbanisme relatives à la distance d'implantation d'un bâtiment en bordure d'une voie publique ou d'une voie privée par rapport à l'alignement opposé...

23

Mme A. veut probablement mettre en cause la proximité de la façade Ouest du projet donnant sur la cour commune par rapport à sa maison...

24

Il faudrait alors considérer, en l'absence de voie publique, que cette cour constituerait une voie privée... ce qui ne paraît pas être le cas quand bien même cette cour semble être utilisée par les propriétaires comme lieu de stationnement de leurs véhicules... Il nous semble donc que ce moyen pourrait être regardé comme inopérant... Quoiqu'il en soit, dans l'hypothèse de l'existence d'une voie privée la règle de recul imposée par l'article R111-7 du Code de l'Urbanisme serait respectée puisque la hauteur de cette façade Ouest est d'environ 5 mètres et que la façade de la maison de Mme A. se situe à presque 10 mètres en face, ce qui satisfait largement à la règle de l'article R111-7 du Code de l'Urbanisme.

25

Par ces motifs, nous concluons au rejet – dans toutes ses conclusions – de la requête d'appel de Mme A.