



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

permis de construire

Question écrite n° 26542

Texte de la question

M. Didier Quentin appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les conséquences des annulations de permis de construire après l'achèvement des travaux de construction d'immeubles de logements ou de bâtiments de loisirs. Lorsque de telles annulations sont décidées, souvent à la requête d'associations, les immeubles se trouvent dépourvus d'existence légale, parfois même après la délivrance de certificats de conformité. Pourtant, les services fiscaux continuent de percevoir la taxe d'habitation, la taxe sur le foncier bâti ainsi que les différentes taxes et participations liées à l'obtention du permis de construire. Or, au regard du droit de l'urbanisme, ces immeubles n'existent pas, ce qui a pour conséquence que les propriétaires n'ont pas la possibilité légale de déposer une demande de permis modificatif ou une déclaration de travaux relative à une simple modification de façade. Cette situation est injuste dans la mesure où les propriétaires se trouvent victimes d'un conflit ou d'une infraction dont ils ne sont pas responsables. De plus, aucune régularisation légale n'est possible dans le cadre d'un plan d'occupation des sols, sauf à rétablir des dispositions favorisant la construction d'immeubles collectifs ou d'immobilier de loisir dont la qualité et le confort ne sont pas nécessairement conformes aux souhaits des habitants et des municipalités concernés. Lors des travaux préliminaires à la révision d'un plan d'occupation des sols, la question de la régularisation se pose, ce qui conduit les municipalités concernées par ce problème à interroger l'administration de l'équipement et du logement. A titre d'exemple, la commune de Saint-Palais-sur-Mer a récemment sollicité l'expertise juridique de la direction départementale de l'équipement de la Charente-Maritime, car 12 % du patrimoine bâti de cette commune se trouvent dans cette délicate situation. Aucune réponse n'a jusqu'à maintenant été donnée à cette municipalité par les services du secrétariat d'Etat au logement. Afin de sortir des situations inextricables consécutives à l'annulation des permis de construire pour des immeubles déjà achevés, une prescription après une certaine période pourrait être inscrite dans le droit de l'urbanisme. Cela permettrait de reconnaître les immeubles comme n'étant plus illégaux, dans la mesure où ils ont bénéficié d'un permis de construire légal initialement. Ainsi lui demande-t-il, d'une part, s'il envisage de prendre des mesures réglementaires ou de faire adopter des dispositions législatives qui instaureraient une telle prescription et, d'autre part, s'il entend faire donner par ses services des réponses aux questions posées par les collectivités qui les sollicitent.

Texte de la réponse

Le permis de construire ne devient définitif qu'après l'expiration des délais de recours ou, en cas d'action contentieuse, après l'intervention d'une décision juridictionnelle devenue définitive relative à l'acte contesté. Par conséquent, les personnes qui réalisent des constructions, collectives ou non, sans tenir compte de ces délais ou sans attendre l'intervention de cette décision juridictionnelle, exposent ces constructions à des risques d'illégalité que leurs acquéreurs ultérieurs ne pourront parfois pas régulariser. Dans le cas, en effet, où les règles applicables à une construction, notamment les règles d'urbanisme, ne permettent pas, suite à l'annulation définitive du permis de construire, la délivrance d'un nouveau permis, aucune régularisation de la construction ainsi édifiée n'est possible. Un permis de construire annulé étant entaché d'illégalité dès sa délivrance, il n'est juridiquement pas possible d'envisager l'institution d'une prescription de cette irrégularité dans la mesure où

celle-ci serait contraire au respect de la ou des règles de droit applicables au projet et préalablement établies à la délivrance du permis. Une validation législative de ces constructions ne serait également pas possible dès lors que l'illégalité des permis a été définitivement jugée. S'agissant de la fiscalité, les contributions d'urbanisme sont exigibles pour les constructions réalisées, même en cas d'annulation du permis de construire. En particulier, l'article 1723 quinquies du code général des impôts ne prévoit la décharge, la réduction ou la restitution totale ou partielle de la taxe locale d'équipement que lorsque les constructions sont démolies en vertu d'une décision de justice. La taxe d'habitation et la taxe foncière sur les propriétés bâties sont, quant à elles, exigibles indépendamment de la délivrance du permis de construire. En ce qui concerne l'exemple évoqué par l'honorable parlementaire de constructions situées sur le territoire de la commune de Saint-Palais-sur-Mer, la direction départementale de l'équipement n'a pas été sollicitée pour assurer une expertise juridique, même si la situation des constructions concernées est connue de ses services, qui sont par ailleurs amenés à répondre à des questions ponctuelles, provenant en particulier de la municipalité. Ainsi, par courrier du 24 février 1997, cette direction a demandé à monsieur le maire l'intervention de l'avocat de la commune afin que la révision de son plan d'occupation des sols (POS) puisse prendre en compte les situations complexes indiquées. La régularisation éventuelle des constructions concernées a été évoquée dans le cadre de la révision du POS de la commune. Toutefois, les études menées n'ont pas permis d'autoriser la construction d'immeubles collectifs qui ne correspondaient plus aux souhaits des élus et des administrés. Dans ces conditions, les constructions ainsi réalisées qui n'ont pu être valablement autorisées ne peuvent être régularisées par la délivrance d'un nouveau permis de construire. Enfin, le juge administratif n'ayant prononcé que l'annulation du permis afférent aux constructions réalisées, la décharge des contributions d'urbanisme n'a pu être légalement effectuée.

Données clés

Auteur : [M. Didier Quentin](#)

Circonscription : Charente-Maritime (5^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26542

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 mars 1999, page 1362

Réponse publiée le : 19 février 2001, page 1142