ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

permis de construire

Question écrite n° 56659

Texte de la question

M. Didier Quentin attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur la situation des propriétaires de bonne foi dont l'habitation, après sa construction, est privée par une décision de justice de son permis de construire. Cette situation fâcheuse résulte de la contradiction entre l'arrêté du maire délivrant le permis de construire et une décision de justice intervenant plusieurs années après, alors que la construction est achevée. L'ouvrage est alors réputé n'avoir jamais existé, bien qu'on lui reconnaisse une existence fiscale par l'assujettissement aux taxes foncières et aux taxes d'habitation ! C'est le cas, par exemple, d'un immeuble de 200 logements et de 15 commerces dit « résidences des Sables d'or » à Saint-Palais-sur-Mer (Charente-Maritime), dont le permis de construire, accordé par un arrêté municipal du 25 juillet 1986, a été annulé le 6 novembre 1991 par le Conseil d'Etat, longtemps après l'achèvement de la construction et la vente par lotissements, qui a eu lieu en 1989. A saint-Palais-sur-Mer et dans les communes voisines, des milliers de logements ont été ainsi privés a posteriori de permis de construire... C'est pourquoi il lui demande les mesures qu'il compte mettre en oeuvre pour remédier à cette situation fâcheuse, et notamment s'il entend faciliter la délivrance d'un permis de construire régularisable ultérieurement, à condition que cette régularisation se fasse sans démarches administratives excessives et sans frais supplémentaires, ou, à défaut, instituer une mesure législative ou réglementaire introduisant dans le code de l'urbanisme un délai prescriptif (cinq, huit ou dix ans), à partir duquel toutes les constructions judiciairement privées de permis de construire seraient automatiquement réintégrées dans la légalité. - Question transmise à Mme la secrétaire d'Etat au logement.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire attire l'attention sur le préjudice subi par les propriétaires d'immeubles de bonne foi qui, après achèvement des travaux, voient leurs permis de construire annuler, parfois plusieurs années après sa délivrance, par une décision de justice qui prive par là même d'existence légale les immeubles concernés. La réglementation actuelle prévoit que 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, tant que ces délais de recours ou, dans le cas d'une procédure de contentieux en cours, la décision juridictionnelle n'est pas intervenue, les constructions, collectives ou non, sont exposées 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 ne peut être autorisée. En outre, 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, il s'avère que 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 M. 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 (5e circonscription) - Rassemblement pour la République
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 56659
Rubrique : Urbanisme
Ministère interrogé : équipement et transports
Ministère attributaire : logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 15 janvier 2001, page 253
Réponse publiée le : 26 novembre 2001, page 6815