



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

permis de construire

Question écrite n° 118424

Texte de la question

M. Philippe Meunier interroge Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur l'intérêt à agir du propriétaire d'un terrain en vente à l'encontre du refus de permis de construire opposé à son acheteur potentiel et ce alors qu'un compromis de vente a été conclu entre eux sous la clause suspensive que l'acheteur obtienne un permis de construire. En effet, si la jurisprudence est venue préciser l'intérêt à agir des tiers dans le cadre d'un recours contre l'octroi d'un permis de construire, et notamment l'intérêt à agir des voisins (Conseil d'État, 27 octobre 2006, Dreysse et autres, req. n° 286569), des associations (article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme)..., pour autant le juge administratif ne s'est pas explicitement prononcé sur l'intérêt à agir du propriétaire du terrain en vente contre le refus de permis de construire opposé à son acheteur. Toutefois, un arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille a considéré que la demande du propriétaire du terrain en vue de l'annulation du refus d'octroi de l'autorisation d'urbanisme était irrecevable en ce que la promesse de vente conclue entre le vendeur et l'acquéreur, sous la condition suspensive que l'acquéreur obtienne toutes les autorisations nécessaires à la réalisation du projet, était devenue caduque à la date où le maire a pris la décision attaquée (cour administrative d'appel de Marseille, 27 mars 2008, Société civile d'exploitation du domaine de la Yole, req. n° 06MA00711). *A contrario*, la cour semble donc admettre que, dans l'hypothèse où le compromis de vente n'aurait pas été caduc à la date où le maire a pris son arrêté portant refus d'octroi de l'autorisation d'urbanisme à l'acquéreur, le propriétaire du terrain aurait eu un intérêt à agir contre l'arrêté litigieux. Dans ce contexte, il lui demande de lui confirmer que le propriétaire du terrain a un intérêt à agir dans le cadre d'un recours à l'encontre de la décision portant refus d'octroi du permis de construire.

Texte de la réponse

La signature d'un compromis de vente entre le propriétaire d'un terrain et son futur acquéreur, comportant une clause suspensive tendant à l'obtention par l'acquéreur d'un permis de construire soumet la conclusion de la vente à une condition qui affecte la naissance même de l'engagement et qui est susceptible d'avoir des conséquences sur la situation tant du futur acquéreur que du vendeur. Le Conseil d'Etat ne s'est pas explicitement prononcé sur l'intérêt à agir du vendeur, propriétaire du terrain, lorsqu'un refus de permis de construire a été opposé au futur acquéreur dans le cadre d'une promesse de vente sous la condition suspensive que l'acquéreur obtienne le permis de construire nécessaire à la réalisation de son projet. En outre, quelques décisions de justice ont tranché des questions voisines. Ainsi, la cour administrative d'appel de Nantes a reconnu explicitement l'intérêt à agir du propriétaire du terrain d'assiette de la construction projetée, dans le cadre d'un contentieux concernant l'annulation d'un refus de permis de construire (CAA de Nantes, 30 juin 2000, n° 98NT02371). De même, le Conseil d'Etat a jugé que le constructeur d'une maison était recevable à contester le refus de permis de construire opposé au propriétaire de ladite maison (CE, 23 septembre 1988, n° 72387, mentionnée dans les tables du Lebon). Ainsi, sous réserve toutefois d'une confirmation expresse de la jurisprudence, il semble que le vendeur propriétaire du terrain, ait un intérêt à agir pour contester le refus de permis construire opposé à l'acheteur potentiel dans le cadre d'une vente conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Meunier](#)

Circonscription : Rhône (13^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 118424

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, développement durable, transports et logement

Ministère attributaire : Écologie, développement durable, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 septembre 2011, page 9986

Réponse publiée le : 17 avril 2012, page 3026