



Les différents recours et leurs délais (Contrôle de Légalité)

Présentation :
Réunion ADS du 10 avril 2008

Les recours à l'égard des permis

(permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager)

La délivrance d'une autorisation du droit des sols met en jeu divers acteurs :

- Son titulaire qui peut remettre en cause la décision prise à l'égard de sa demande: **LE PETITIONNAIRE;**
- **L'AUTORITE COMPETENTE POUR PRENDRE LA DECISION** : maire au nom de la commune, maire au nom de l'Etat, Préfet, établissement public de coopération intercommunale;
- **LES TIERS**, en particulier les propriétaires voisins qui peuvent mettre en cause l'autorisation de construire, ou une association dont l'objet est en rapport avec la conservation du patrimoine urbain et architectural de la commune.

Les recours à l'égard des permis

(permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager)

La contestation peut superposer des problèmes de droit privé, de droit pénal et de droit de l'urbanisme.



Les recours à l'égard des permis

(permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager)

- **S'agissant des relations de droit privé** entre les propriétaires voisins, l'administration ne peut ni prendre partie, ni régler un litige de droit privé.

Ainsi, les troubles éventuels qui pourraient être évoqués, notamment ceux liés aux vues directes créées par le projet autorisé sur la propriété voisine ou encore à la perte d'ensoleillement due à la construction nouvelle, relèvent du droit privé. Par conséquent, si les tiers estiment que le trouble est établi, selon le montant et la nature du préjudice subi, ils auront la possibilité de saisir le tribunal d'instance ou le tribunal de grande instance pour faire valoir leurs droits et demander réparation du préjudice causé.

- **A cela s'ajoutent des irrégularités qui relèvent du droit pénal, comme la méconnaissance** par le constructeur des règles relatives au permis de construire; ce qui peut constituer une infraction. Il appartient au maire eu égard à son pouvoir de police sur sa commune ou à un agent assermenté de dresser procès-verbal d'infraction.



Les recours à l'égard des permis



1. **LE RECOURS ADRESSE AU PREFET AU TITRE DU CONTRÔLE DE LEGALITE**
3. **LE RECOURS CONTENTIEUX** (devant le juge administratif)
4. **LE RECOURS ADMINISTRATIF**: gracieux ou hiérarchique selon l'auteur de la décision

Ces différentes possibilités de recours sont encadrées par des délais pour agir.

LE RECOURS ADRESSE AU PREFET AU TITRE DU CONTRÔLE DE LEGALITE

Les pouvoirs dont dispose le représentant de l'Etat sont ceux relatifs au contrôle de légalité conformément aux dispositions de **l'article L. 2131-1 à 6 du Code général des collectivités territoriales**.

L'article L. 424-7 du code de l'urbanisme précise que « *Lorsque l'autorité compétente est le maire au nom de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le permis est exécutoire, lorsqu'il s'agit d'un arrêté, à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au préfet dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales* ».

S'agissant d'une décision individuelle, cette transmission intervient dans un délai de quinze jours à compter de sa signature. Le maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire des actes qu'il prend; lequel caractère exécutoire dépend de l'accomplissement à la fois de la transmission au contrôle de légalité mais aussi de la publication ou de l'affichage des actes ainsi que de leur notification aux intéressés.

Depuis la réforme du 1^{er} octobre 2007, **l'article R. 424-12 du code de l'urbanisme** dispose que « *lorsque la décision est de la compétence du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci informe le demandeur de la date à laquelle la décision et le dossier ont été transmis au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales* ».

La transmission doit être complète, c'est-à-dire porter sur la décision ainsi que sur l'ensemble du dossier.

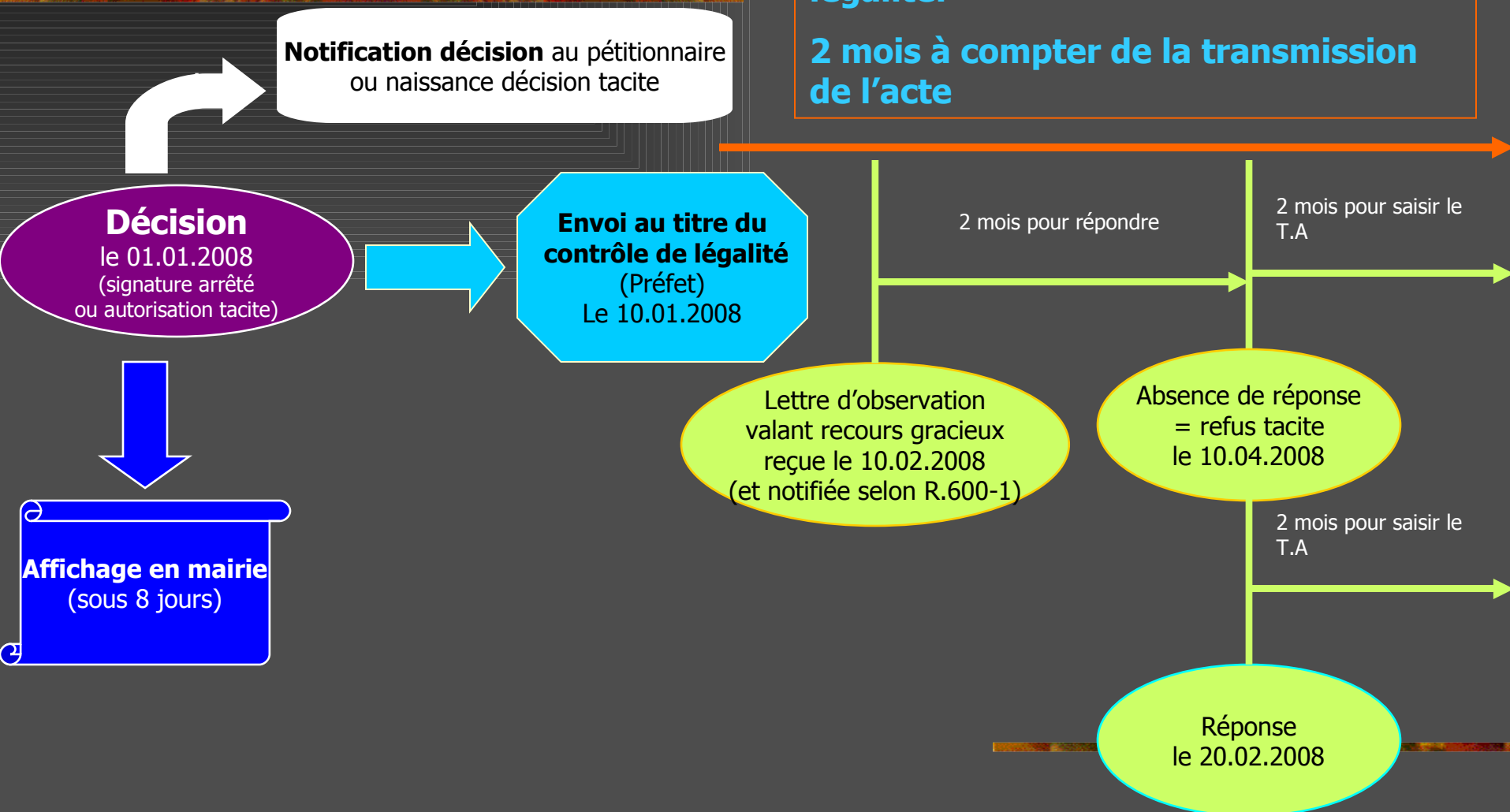
LE RECOURS ADRESSE AU PREFET AU TITRE DU CONTRÔLE DE LEGALITE

Le contrôle de légalité s'exerce à l'encontre d'une décision prise par le maire au nom de la commune dans les deux mois qui suivent la transmission de la dite décision accompagnée des pièces du dossier au titre du contrôle de légalité.

Le dossier est examiné au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur la commune. Le préfet peut, s'il a des remarques à l'encontre de la décision prise, la déférer au tribunal administratif. Toutefois, préalablement au déferé préfectoral, le préfet ou son délégué dans l'arrondissement adresse généralement une « lettre d'observation » (valant recours gracieux) au maire en lui exposant les motifs d'illégalité de sa décision et en lui demandant de bien vouloir la retirer. A noter qu'une copie de cette lettre d'observation est notifiée au pétitionnaire selon les dispositions de l'article **R. 600-1 du code de l'urbanisme**.

Le maire a deux mois à compter de la réception de ladite lettre d'observation pour y répondre. L'absence de réponse vaut refus d'effectuer le retrait. La lettre d'observation valant recours gracieux ayant bien été notifiée au bénéficiaire de l'autorisation, le délai ouvert au Préfet pour déférer est prorogé de deux mois à compter soit de la date de réception de la réponse du maire, soit à compter de la date à laquelle est né son refus tacite.

Recours auprès du Préfet (pétitionnaire ou toute personne)



Les recours à l'égard des permis



1. **LE RECOURS ADRESSE AU PREFET AU TITRE DU CONTRÔLE DE LEGALITE**
3. **LE RECOURS CONTENTIEUX** (devant le juge administratif)
4. **LE RECOURS ADMINISTRATIF**: gracieux ou hiérarchique selon l'auteur de la décision

Ces différentes possibilités de recours sont encadrées par des délais pour agir.

LE RECOURS CONTENTIEUX

auprès du Tribunal Administratif

Le requérant peut être soit le demandeur du permis, soit un tiers à condition qu'il **justifie d'un intérêt pour agir**.

S'il s'agit du pétitionnaire, sa requête porte en général sur l'annulation de la décision refusant le permis. S'il obtient satisfaction, il ne sera pas pour autant titulaire d'un accord sur son permis. En effet, le juge peut annuler un permis de construire, mais il ne peut se substituer à l'autorité compétente pour prendre la décision.

Le délai de recours contentieux dont le pétitionnaire dispose est de deux mois à compter de la notification de la décision contestée (R. 600-2 du Code de l'urbanisme).

Les recours des tiers portent généralement sur les décisions d'octroi. Pour que le recours soit recevable, il faut qu'ils aient un intérêt personnel et direct à agir.

Le délai de recours contentieux à l'encontre d'un permis (PC, PD, PA) court, à l'égard des tiers **à compter du 1^{er} jour d'une période continue de 2 mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme.**



L'affichage du permis

Les conditions de l'affichage sur le terrain sont définies par **l'article R. 424-15 et les articles A. 424-15 à A. 424-18 du code l'urbanisme.**

Il faut retenir **que l'affichage sur le terrain doit :**

- **être visible de l'extérieur,**
- **être réalisé dès notification de l'arrêté ou naissance du permis tacite pendant toute la durée du chantier** (en cas d'autorisation tacite, c'est la notification de délai qui est affichée),
- **mentionner l'obligation prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1 de notifier tout recours** administratif ou contentieux à l'auteur de la décision ainsi qu'à son bénéficiaire.

En outre, dans les 8 jours de sa délivrance expresse ou tacite, un extrait du permis est publié par voie d'affichage à la mairie pendant une durée de 2 mois à un emplacement accessible au public. L'exécution de cette formalité fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes selon les dispositions de l'article R. 2122-7 du code général des collectivités territoriales.



LE RECOURS ADMINISTRATIF:

GRACIEUX (auprès de l'autorité qui a pris la décision contestée)

ou **HIERARCHIQUE** (auprès du supérieur hiérarchique)

Toute personne intéressée par une décision administrative et qui la conteste peut, avant de saisir le juge administratif, engager une procédure non contentieuse dite recours administratif.

Le recours administratif est soit un **recours gracieux** s'il est adressé à l'auteur de la décision, soit un **recours hiérarchique** s'il est adressé à son supérieur hiérarchique.

Pour être recevables, ces recours doivent être formés dans le délai de recours contentieux (2 mois) et contenir une demande de **retrait ou d'annulation de l'acte litigieux**.

LE RECOURS ADMINISTRATIF:

GRACIEUX (auprès de l'autorité qui a pris la décision contestée)

ou **HIERARCHIQUE** (auprès du supérieur hiérarchique)

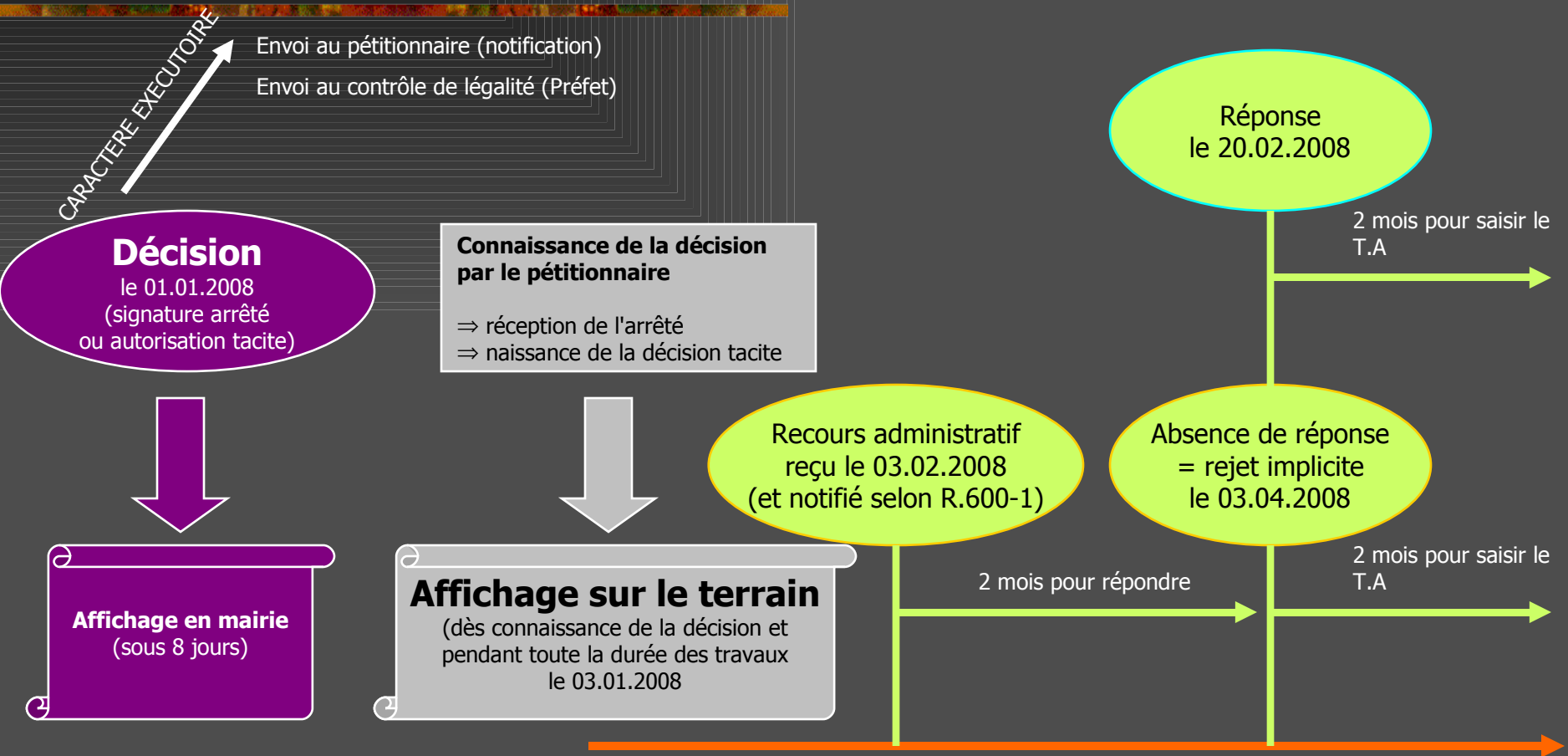
■ **Recours administratif adressé par les tiers :**



L'auteur d'un recours administratif est tenu de le notifier au titulaire de l'autorisation contestée à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif.

La notification doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (**R. 600-1 du Code de l'urbanisme**).

Illustration: recours contentieux des tiers et recours administratif préalable



Délai de recours contentieux (T.A): 2 mois à compter du 1er jour d'affichage sur le terrain

LE RECOURS ADMINISTRATIF:

GRACIEUX (auprès de l'autorité qui a pris la décision contestée)

ou **HIERARCHIQUE** (auprès du supérieur hiérarchique)

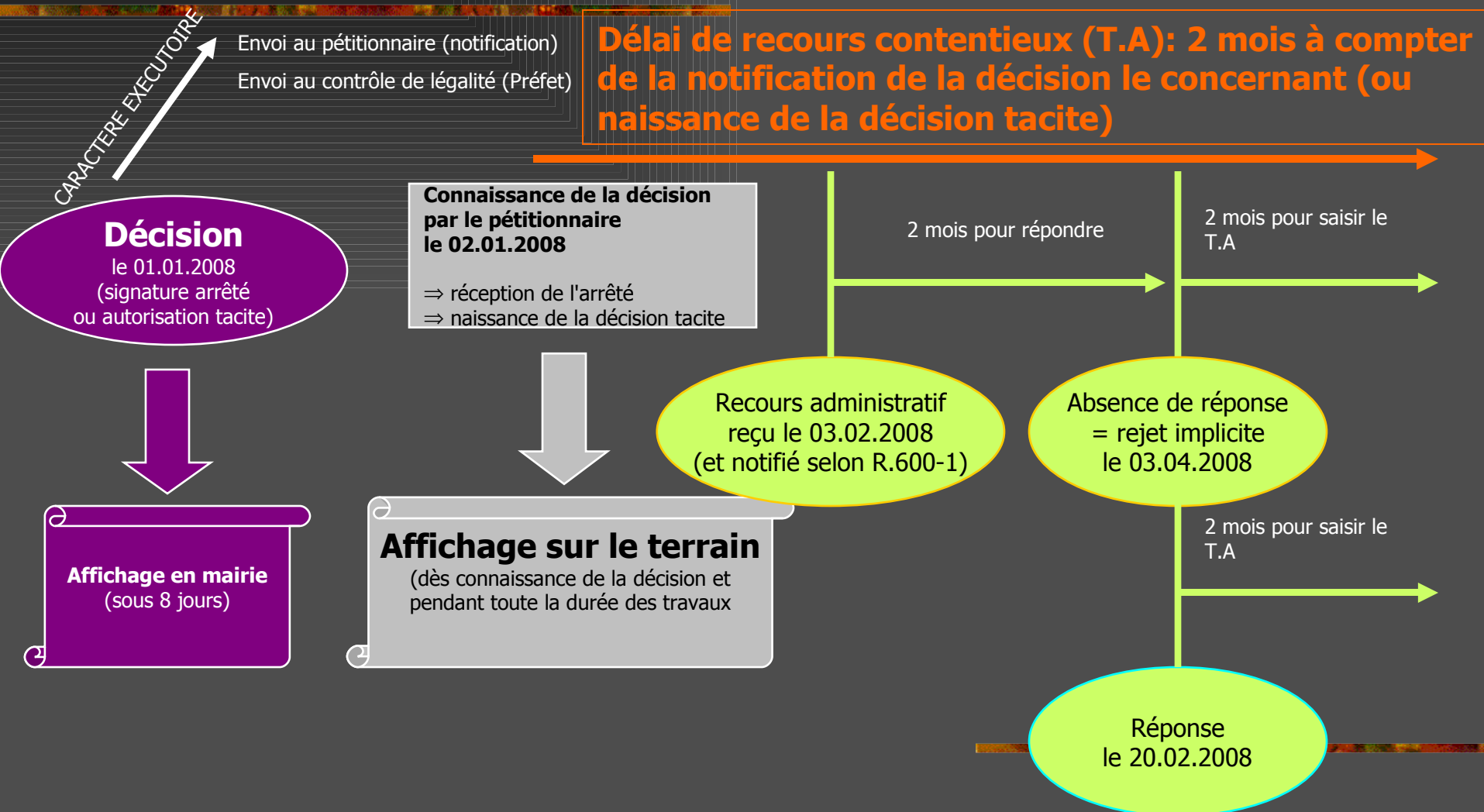
■ **Recours administratif adressé par le pétitionnaire :**

L'autorité saisie doit délivrer un **accusé de réception du recours administratif lorsque celui-ci lui est adressé par la personne qui conteste la décision prise à son égard**. Il résulte du décret n°2001-492 du 6 juin 2001 pris pour l'application du chapitre II du titre II de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 que cet accusé de réception doit mentionner :

- ↳ la date de réception de la demande et la date à laquelle, à défaut d'une décision expresse, celle-ci sera acceptée ou rejetée ;
- ↳ la désignation, l'adresse postale et, le cas échéant, électronique , ainsi que le numéro de téléphone du service chargé du dossier ;
- ↳ les délais et voies de recours à l'encontre de la décision ; le silence gardé pendant plus de deux mois contre le recours vaut décision de rejet.

A défaut d'observer ces dispositions, les délais de recours ne sont pas opposables à l'auteur du recours (personne qui conteste une décision prise à son égard) qui peut saisir le juge administratif à tout moment.

Illustration: recours contentieux du pétitionnaire et recours administratif préalable



Les possibilités de revoir la décision contestée:

▪ Par l'auteur de la décision

Possibilité de retrait de sa décision si celle-ci est **illégal**e (suite à une procédure contradictoire mise en oeuvre avec le bénéficiaire de l'autorisation) **dans le délai de 3 mois à compter de sa date de délivrance** (date de signature de l'arrêté, date de naissance de l'autorisation tacite).

En effet, délai identique pour décision expresse ou tacite (3 mois) selon les dispositions de l'article 6 de la **loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement**, « *le permis de construire, d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peut être retiré que s'il est illégal et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision. Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire.* » (**article L. 424-5 du Code de l'urbanisme**)

▪ Par le juge administratif

Possibilité d'annulation de la décision si celle-ci est illégale au terme d'une procédure contentieuse.

L'importance de la DAACT

- **LA DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux)
R.462-1 du code de l'urbanisme**

Le délai de recours à l'encontre des constructions et aménagements réalisés est, depuis l'entrée en vigueur de la réforme, clos par les dispositions de l'article R. 600-3 du code de l'urbanisme :

« Aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable n'est recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement. Sauf preuve contraire, la date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement mentionnée à l'article R. 462-1. »