

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article5503>

Conséquences de l'annulation d'une procédure d'expropriation sur la légalité d'un permis de construire antérieur

- Jurisprudence -



Date de mise en ligne : vendredi 19 juin 2015

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale - Tous

droits réservés

L'annulation d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique au profit d'une commune (ici pour la construction d'une caserne de gendarmerie) vicie-t-elle rétroactivement le permis de construire délivré entre-temps par le maire ?

Non : la seule circonstance que le pétitionnaire perde, postérieurement à la délivrance du permis de construire, même à titre rétroactif, la qualité au titre de laquelle il avait présenté la demande de permis de construire n'est pas par elle-même de nature à entacher d'illegalité le permis de construire. En l'espèce, le maire avait délivré un permis de construire à une société mandatee par la commune pour la construction d'une caserne de gendarmerie à la suite d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Le permis avait été délivré avant que la procédure d'expropriation ne soit finalement invalidée par la justice. Les propriétaires illegalement évincés avaient alors obtenu de la cour administrative d'appel l'annulation du permis de construire celle-ci retenant que la société n'avait pas qualité à déposer un permis. Le Conseil d'Etat censure cette position estimant que les juges d'appel ont commis une erreur de droit en se fondant "sur des décisions juridictionnelles postérieures à la décision délivrant le permis de construire remettant en cause le titre de propriété du bénéficiaire" ...

En juin 2007 le préfet de Loir-et-Cher déclare d'utilité publique le projet de construction d'une caserne de gendarmerie sur le territoire de la commune de Salbris et l'acquisition du terrain nécessaire à sa réalisation. L'expropriation de ce terrain est prononcée au profit de la commune par ordonnance du 23 mai 2008 du juge de l'expropriation.

Une société d'équipement est mandatée pour déposer le permis de construire que délivre le maire.

Mais, en décembre 2009, la cour administrative d'appel de Nantes, annule la déclaration d'utilité publique...

Forts de cette décision, les propriétaires attaquent le permis de construire délivré par le maire pour la construction de la caserne. Déboutés en première instance, ils obtiennent gain de cause en appel : la société mandatée par la commune pour déposer le permis de construire n'avait pas qualité pour le faire dès lors que l'arrêté déclarant d'utilité publique le projet et l'acquisition du terrain, ainsi que l'ordonnance d'expropriation, ont été annulés postérieurement à la délivrance du permis litigieux.

Bref, l'annulation de la procédure d'expropriation vicie, rétroactivement, par effet de ricochet l'autorisation d'urbanisme.

Mais, huit après la déclaration d'utilité publique, le Conseil d'Etat censure cette position :

"la seule circonstance que le pétitionnaire perde, postérieurement à la délivrance du permis de construire, fût-ce à titre rétroactif, la qualité au titre de laquelle il avait présenté la demande de permis de construire n'est pas par elle-même de nature à entacher d'illégalité le permis de construire" ;

Le Conseil d'Etat ne se réfère pas explicitement à la "théorie du propriétaire apparent" développée par le rapporteur public à l'audience [1] mais le résultat est le même : peu importe qu'une décision du juge prive le pétitionnaire [2] à titre rétroactif, de la qualité de propriétaire du terrain postérieurement à la délivrance du permis de construire. Le maire n'est en effet tenu de refuser le permis que si, au moment où il statue, il dispose d'informations [3] de nature à établir une fraude ou l'absence de droits du pétitionnaire à déposer un permis [4]. Ainsi la cour administrative d'appel ne pouvait se fonder sur des décisions juridictionnelles postérieures à la décision délivrant le permis de construire remettant en cause le titre de propriété du bénéficiaire, pour juger que ce permis n'avait pas été légalement délivré.

Le dossier n'est pas définitivement clos pour autant, l'affaire étant renvoyée de la cour administrative d'appel de Nantes qui devra statuer conformément à ces principes.

[Conseil d'État, 19 juin 2015, NÂ° 368667](#)



Post-scriptum :

– Les demandes de permis de construire doivent seulement comporter l'attestation du pétitionnaire qu'il remplit les conditions définies à l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme.

- Les autorisations d'utilisation du sol, qui ont pour seul objet de s'assurer de la conformité des travaux qu'elles autorisent avec la législation et la réglementation d'urbanisme, étant accordées sous réserve du droit des tiers, il n'appartient pas à l'autorité compétente de vérifier, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis, la validité de l'attestation établie par le demandeur.
 - Sous réserve de la fraude, le pétitionnaire qui fournit l'attestation prévue à l'article R. 423-1 du code doit être regardé comme ayant qualité pour présenter sa demande. Les tiers ne peuvent donc utilement invoquer, pour contester une décision accordant une telle autorisation au vu de l'attestation requise, la circonstance que l'administration n'en aurait pas vérifié l'exactitude.
 - Lorsque l'autorité saisie d'une telle demande de permis de construire vient à disposer au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une mesure d'instruction lui permettant de les recueillir, d'informations de nature à établir son caractère frauduleux ou faisant apparaître, sans que cela puisse donner lieu à une contestation sérieuse, que le pétitionnaire ne dispose, contrairement à ce qu'implique l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, d'aucun droit à la déposer, il lui revient de refuser la demande de permis pour ce motif. Il en est notamment ainsi lorsque l'autorité saisie de la demande de permis de construire est informée de ce que le juge judiciaire a remis en cause le droit de propriété sur le fondement duquel le pétitionnaire avait présenté sa demande.
 - En revanche la seule circonstance que le pétitionnaire perde, postérieurement à la délivrance du permis de construire, fût-ce à titre rétroactif, la qualité au titre de laquelle il avait présenté la demande de permis de construire n'est pas par elle-même de nature à entacher d'illégalité le permis de construire. Il en est notamment ainsi lorsque, postérieurement à la délivrance du permis de construire, une décision du juge prive à titre rétroactif le bénéficiaire de la qualité de propriétaire du terrain sur le fondement de laquelle il a, au titre du a) de l'article R. 423-1, présenté sa demande, ou lorsque la déclaration d'utilité publique sur le fondement de laquelle il a, au titre du c) de l'article R. 423-1, présenté sa demande est annulée pour excès de pouvoir.
-

Textes de référence

- [Article R*423-1 du code de l'urbanisme](#)
-

Etes-vous sûr(e) de votre réponse ?

- [Un propriétaire illégalement exproprié peut-il obtenir la restitution de son bien même si des ouvrages publics y ont, entre-temps, été édifiés ?](#)
 - [L'utilisation conforme à la DUP d'un terrain exproprié doit-elle être appréciée pour chaque parcelle prise isolément ?](#)
-

[1] Xavier de Lesquen.

[2] Personne qui dépose la demande de permis de construire.

[3] Sans avoir à procéder à des mesures d'instruction.

[4] Il en est notamment ainsi lorsque l'autorité saisie de la demande de permis de construire est informée, au moment où elle statue, de ce que le juge judiciaire a remis en cause le droit de propriété sur le fondement duquel le pétitionnaire avait présenté sa demande.