

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MELUN**

N° 1907086

M. A... B...

Mme Morisset
Rapporteure

M. Zanella
Rapporteur public

Audience du 7 décembre 2021
Décision du 31 décembre 2021

68-03-05-03
C+

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Melun

(7ème chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 2 août 2019 et le 11 décembre 2019, M. A... B... , représenté par Me Mouchart , demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 2 août 2018 par laquelle le maire de la commune de Limeil-Brévannes a refusé de lui délivrer une attestation de non-contestation de la conformité des travaux au permis de construire accordé le 22 septembre 2003 à la SCI Valenton ;

2) d'enjoindre à la commune de Limeil-Brévannes de lui délivrer une attestation de non contestation de conformité au permis n° 09404403C1011 dans le délai d'un mois suivant le jugement à intervenir.

3°) de mettre à la charge de la Commune de Limeil-Brevannes une somme de 1 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- le refus de délivrer une attestation de non-contestation de conformité est tardive en méconnaissance des articles R.462-6, R. 462-7 et R. 462-9 du code de l'urbanisme dès lors que le maire disposait d'un délai de 5 mois à compter de la réception de la DAACT pour mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier de permis de construire modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée ;

- il détenait une attestation de conformité tacite en application des dispositions de l'article L. 462-10 du code de l'urbanisme ;

- la décision de refus de lui délivrer une attestation de non-contestation de la conformité aux travaux autorisés du 2 août 2018 n'est pas motivée dès lors qu'elle ne décrit aucune des non conformités ni aucun des défauts d'achèvement prétendus en méconnaissance des dispositions de l'article R. 462-9 du code de l'urbanisme ;
- il n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure. .

Par des mémoires en défense, enregistrés le 6 septembre 2019 et le 26 août 2020, la commune de Limeil-Brevannes, représentée par le cabinet Richer et Associés, conclut au rejet de la requête et à la mise à la charge de M. B... d'une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par M. B... ne sont pas fondés.

Par des mémoires en intervention volontaire enregistrés le 11 décembre 2019, la Société Six sous le Valenton, , représentée par Me Mouchart, conclut aux mêmes fins que la requête de M. B....

Vu :

- les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Morisset,
- les conclusions de M. Zanella, rapporteur public,
- et les observations de Me Guiorguieff, représentant la commune de Limeil-Brévannes.

Considérant ce qui suit :

1. M. B... s'est vu transférer tacitement, le 30 décembre 2017, le permis de construire accordé le 22 septembre 2003 à la SCI Six sous le Valenton pour l'aménagement d'un hôtel à Limeil-Brévannes. A l'issue des travaux, M. B... a souscrit une déclaration attestant l'achèvement des travaux le 28 février 2018. Par une décision datée du 26 juillet 2018, notifiée le 2 août 2018, le maire de la commune de Limeil-Brévannes, après récolement, a refusé de lui délivrer une attestation de non-contestation de la conformité des travaux au permis de construire et l'a mis en demeure de déposer une demande de permis de construire modificatif pour régulariser la situation. Il a vendu l'ensemble immobilier à la société Six sous le Valenton par un acte du 26 février 2019. Par la requête susvisée, M. B... conteste cette décision.

Sur l'intervention de la société Six sous le Valenton :

2. La société Six sous le Valenton qui a pour activité l'« hôtellerie sous toutes ses formes », justifie qu'elle a intérêt à l'annulation de la décision attaquée, en sa qualité de propriétaire, depuis le 27 février 2019, de l'ensemble immobilier comprenant la construction inachevée entreprise au titre du permis de construire du 22 septembre 2003. Par suite, son intervention doit être admise.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

3. Aux termes de l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme : « *A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie* ». Aux termes de l'article L. 462-2 du code de l'urbanisme alors en vigueur : « *L'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut, dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat, procéder ou faire procéder à un récolement des travaux et, lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité. Un décret en Conseil d'Etat fixe les cas où le récolement est obligatoire. / Passé ce délai, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux*. Aux termes de l'article R. 122-1 du code de la construction et de l'habitation alors en vigueur : *Le présent chapitre fixe les dispositions destinées à assurer la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles de grande hauteur. /Il est applicable à tous les immeubles de grande hauteur à construire, aux transformations et aménagements à effectuer dans les immeubles existants et aux changements de destination des locaux dans ces immeubles*. Aux termes de l'article R.123-1 du même code : *Le présent chapitre fixe les dispositions destinées à assurer la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et R.123-55 du code de la construction et de l'habitation* : Aux termes de l'article : R.462-6 : « *A compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement, l'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration. /Le délai de trois mois prévu à l'alinéa précédent est porté à cinq mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application de l'article R. 462-7* ». Aux termes de l'article R. 462-7 alors en vigueur : *Le récolement est obligatoire : / b) Lorsqu'il s'agit de travaux soumis aux dispositions des articles R. 122-1 à R. 122-29 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux immeubles de grande hauteur, soit aux dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-55 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux établissements recevant du public ; dans ce cas, il est effectué en liaison avec le directeur départemental des services d'incendie et de secours, sauf lorsqu'il s'agit d'établissements recevant du public de 5e catégorie ne disposant pas de locaux d'hébergement et R. 462-9 : Lorsqu'elle estime que les travaux ne sont pas conformes à l'autorisation, l'autorité compétente pour délivrer le permis ou prendre la décision sur la déclaration préalable met en demeure, dans le délai prévu à l'article R. 462-6, le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée. Cette mise en demeure est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Elle rappelle les sanctions encourues*. Aux termes de l'article R.462-10 du code de l'urbanisme : *Lorsque aucune décision n'est intervenue dans le délai prévu à l'article R. 462-6, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis ou la déclaration n'a pas été contestée est délivrée sous quinzaine, par l'autorité compétente, au bénéficiaire du permis ou à ses ayants droit, sur simple requête de ceux-ci*.

4. D'une part, la décision attaquée, dont l'objet est intitulé « visite de récolement PC 09404403C1011 », et qui mentionne plusieurs non-conformités au plan de masse ainsi que la nécessité de déposer un permis de construire modificatif, est néanmoins constitutive d'une mise en demeure au sens des articles L. 462-2 et R. 462-9 du code de l'urbanisme cités au point 3. Si la commune de Limeil-Brévannes fait valoir que sa décision du 2 août 2018 doit être regardée comme une décision expresse portant retrait d'une décision de non opposition tacite née le 28 juillet 2018, il ne résulte d'aucune disposition législative ou réglementaire, ni d'aucun principe qu'une telle décision puisse naître à l'expiration du délai imparti à l'autorité compétente pour contester la conformité de travaux ayant fait l'objet d'une déclaration attestant l'achèvement des travaux autorisés par une déclaration préalable.

5. D'autre part, il résulte des dispositions combinées des articles L. 462-2, R. 462-6, R. 462-7 et R. 462-9 du code de l'urbanisme que l'autorité compétente ne peut contester la conformité de travaux à un permis ou à une déclaration préalable qu'en notifiant à l'intéressé, avant l'expiration d'un délai normalement fixé à trois mois à compter de la date de réception en mairie de la déclaration attestant l'achèvement des travaux et porté à cinq mois à compter de la même date lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire, une mise en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité.

6. En l'espèce, dès lors que le récolement des travaux était obligatoire en application de l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme, la décision attaquée devait être notifiée à M. B... dans le délai de cinq mois à compter du 28 février 2018. Or, si cette décision a été prise le 26 juillet 2018, M. B... n'en a reçu notification que le 3 août 2018, soit après l'expiration de ce délai.

7. Il résulte de ce qui précède que le requérant est fondé à demander l'annulation de la décision attaquée du 2 août 2018.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

8. Si, en vertu des dispositions de l'article R.462-10 du code de l'urbanisme, le requérant peut obtenir l'attestation de non contestation de conformité de travaux en la sollicitant auprès de l'autorité compétente, il ne résulte pas de l'instruction qu'il l'ait fait en l'espèce. Dans ces conditions, les conclusions à fins d'injonction ne peuvent être que rejetées.

Sur les frais d'instance :

9. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de M. B..., la somme demandée par la commune de Limeil-Brévannes. Il y a lieu, en revanche, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de la commune de Limeil-Brévannes, une somme totale de 1 500 euros au titre des frais exposés par M. B... et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1^{er} : L'intervention de la société Six sous le Valenton est admise.

Article 2 : La décision de la commune de Limeil-Brévannes du 2 août 2018 est annulée.

Article 3 : La commune de Limeil-Brévannes versera à M. B... une somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 5 : Les conclusions de la commune de Limeil-Brévannes tendant au versement d'une somme au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 6 : Le présent jugement sera notifié à M. A... B..., à la Société six sous le Valenton et à la commune de Limeil-Brevannes.