



1907086
M. B...

7^{ème} chambre

Rapporteur : Mme Angélique Morisset
Audience du 7 décembre 2021
Lecture du 31 décembre 2021

CONCLUSIONS

M. Pascal Zanella, rapporteur public

M. B..., qui s'était vu transférer tacitement, le 30 décembre 2017, le permis de construire accordé le 22 septembre 2003 à la SCI Valenton en vue de l'« aménagement » d'un hôtel sur un terrain situé rue de Valenton à Limeil-Brévannes (Val-de-Marne), a souscrit le 26 février 2018 puis adressé le lendemain au maire de cette commune, par un pli recommandé avec demande d'avis de réception postal reçu en mairie le surlendemain, soit le 28 février 2018, la déclaration, dite « DAACT », prévue à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire la déclaration attestant l'achèvement des travaux autorisés par ce permis ainsi que leur conformité à celui-ci. Par une décision du 26 juillet 2018, le maire de Limeil-Brévannes, estimant, après récolement, que les travaux en question n'étaient ni totalement achevés, ni conformes au permis de construire du 22 septembre 2003, a refusé de lui délivrer une attestation de non-contestation de la conformité desdits travaux audit permis et l'a, au contraire, mis en demeure de déposer une demande de permis de construire modificatif pour régulariser la situation.

C'est cette décision qu'il vous demande, à titre principal, d'annuler pour excès de pouvoir dans la présente affaire.

Avant d'examiner les moyens qu'il soulève à cette fin, il faut préciser que, malgré le silence de la commune de Limeil-Brévannes sur ce point, l'intervention volontaire en demande de la société dénommée Six sous le Valenton est irrecevable. Certes, cette société, 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. Mais son intervention ne pourrait être recevable qu'à condition d'être motivée (V. CE Section, 12 juin 1981, Grimbichler et autres, n^{os} 13173-13175, au Rec.). Or vous constaterez qu'elle ne l'est pas. Elle ne pourra pas, par suite, être admise.

Cette précision étant faite, disons alors que la plupart des moyens soulevés par le requérant ne nous paraissent pas susceptibles d'être retenus.

En effet, en premier lieu, même si elle n'emploie pas formellement l'expression « mise en demeure », la décision attaquée est néanmoins constitutive d'une mise en demeure au sens des articles L. 462-2 et R. 462-9 du code de l'urbanisme, dès lors, notamment, qu'il résulte de ces dispositions, combinées avec celles de l'article R. 462-6 du même code, que la contestation, par l'autorité compétente, de la conformité de travaux à un permis ou à une déclaration préalable ne peut se manifester autrement que par une mise en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée.

En deuxième lieu, vous constaterez que la décision attaquée, qui, eu égard à son objet, n'avait pas à décrire les travaux inachevés, indique bien, quoique succinctement, les non-conformités au permis de construire

du 22 septembre 2003 relevées lors du récolement qui a eu lieu le 25 juillet 2018, de sorte qu'elle est suffisamment motivée.

En troisième lieu, aucun texte n'imposait, y compris l'article R. 462-9 du code de l'urbanisme dont se prévaut le requérant, que la décision attaquée comportât la mention d'un délai d'exécution de la mise en demeure qu'elle contient.

En dernier lieu, s'il est vrai que la mise en demeure en litige ne rappelle pas, comme l'exige pourtant l'article R. 462-9 du code de l'urbanisme, les sanctions encourues au cas où elle ne serait pas suivie d'effet, on peut penser que le vice de forme dont elle se trouve ainsi entachée ne présente pas un caractère substantiel et qu'il n'est donc pas de nature à l'entacher d'illégalité.

En revanche, le requérant est fondé à soutenir, en bref, que, par la décision attaquée, le maire de Limeil-Brévannes a contesté tardivement la conformité au permis de construire du 22 septembre 2003 des travaux entrepris au titre de ce permis.

Car, d'une 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 DAACT 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 (V. en ce sens CAA Paris, 29 octobre 2019, n° 18PA03099).

Il s'ensuit qu'en l'espèce, dès lors, et ce n'est au demeurant pas contesté, que le récolement des travaux était obligatoire en application de l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme, la décision attaquée, qui, rappelons-le, a pour objet de contester la conformité de travaux au permis

de construire du 22 septembre 2003, 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, le requérant n'en a reçu notification que le 3 août 2018, soit après l'expiration de ce délai.

D'autre part, la commune de Limeil-Brévannes ne peut utilement faire valoir en défense, en se prévalant d'une « jurisprudence » illustrée par un jugement isolé datant de 2011, que la décision en cause devrait être regardée comme procédant légalement au retrait, en application des dispositions de l'article L. 241-1 du code des relations entre le public et l'administration, d'une décision tacite de non-contestation de la conformité de travaux, dès lors qu'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 DAACT à un permis ou à une déclaration préalable (V. par exemple CAA Versailles, 28 janvier 2021, n° 18VE03213) et que cela contreviendrait en outre directement aux dispositions du code de l'urbanisme que nous avons rappelées.

Si vous nous suivez, vous ferez donc droit aux conclusions à fin d'annulation que vous soumet M. B....

Les conclusions à fin d'injonction de ce dernier devront en revanche être rejetées selon nous. Car, certes, compte tenu de ce que nous avons dit juste avant, le requérant a le droit d'obtenir l'attestation de non-contestation de la conformité de travaux prévue à l'article R. 462-10 du code de l'urbanisme. Seulement, il résulte des dispositions de cet article que la délivrance de cette attestation doit être demandée à l'autorité compétente ou, en cas de refus ou de silence de celle-ci, au préfet. Or il ne résulte pas de l'instruction que le requérant ait formulé une demande en ce sens.

Dans les circonstances de l'espèce, vous pourrez par ailleurs mettre à la charge de la commune de Limeil-Brévannes une somme de 1 500 euros

au titre des frais liés au litige tandis que la demande de présentée au même titre par cette commune ne pourra qu'être rejetée.

Tel est le sens de nos conclusions.