

A LA UNE

DIU201s0 **Vice du permis de construire :
la régularisation n'est pas automatique**

• CE, 10^e-9^e ch. réunies, 4 mai 2023, n° 464702, *Sté Octogone : Lebon*

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a été délivrée en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectés des formes ou formalités préalables à la délivrance de l'autorisation, celle-ci ne peut être considérée automatiquement régularisée du seul fait du changement favorable des règles d'urbanisme. Il est nécessaire, pour cette régularisation, d'obtenir au préalable une autorisation modificative émanant de l'autorité administrative.

Depuis plusieurs années, le Conseil d'État a régulièrement eu l'occasion de se prononcer sur l'application de l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme et d'en préciser la règle. Cet article prévoit notamment qu'en cas de possible régularisation d'un vice affectant un permis de construire, le juge administratif saisi de conclusions en annulation de ce permis peut prononcer un sursis à statuer, le temps qu'une mesure de régularisation lui soit notifiée.

En l'espèce, le maire d'une commune avait octroyé à une société un permis de construire, qui avait par la suite été attaqué par une association de défense de l'environnement et d'amélioration de l'urbanisme car celui-ci méconnaissait certaines règles de hauteur. Le tribunal administratif, sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme, avait ainsi sursis à statuer, permettant à la société requérante de pouvoir régulariser son projet au regard des règles d'urbanisme applicables.

La commune avait alors procédé à la modification du PLU, modifiant *de facto* les règles d'urbanisme applicables au projet qui ne méconnaissait alors plus la règle pour laquelle avait été prononcé le sursis à statuer. Toutefois, la société n'ayant pas notifié au tribunal cette régularisation par le biais d'une autorisation modificative avant l'expiration du délai offert par le sursis à statuer, le tribunal a refusé de considérer que la régularisation était intervenue.

C'est ainsi que les parties se sont retrouvées devant le Conseil d'État, la société demandant à faire reconnaître la régularisation qui, selon elle, était intervenue automatiquement du fait de la modification des règles d'urbanisme, sans que la notification d'une nouvelle autorisation ne soit nécessaire.

Le Conseil d'État a cependant rejeté la demande de la société, considérant que le seul fait que la règle d'urbanisme qui n'avait pas été respectée ait disparu ne dispensait pas la société requérante de l'obtention d'une autorisation modificative émanant de l'autorité administrative. La régularisation n'était donc pas automatique et il fallait la notifier au tribunal administratif avant l'expiration du délai du sursis à statuer, ce qui ressort de l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme.

Cette décision vient ainsi compléter une décision rendue par le Conseil d'État en le 10 octobre dernier. Dans sa décision du 10 octobre 2022, n° 451530, *Sté Territoires Soixante-Deux* (CE, 10 oct. 2022, n° 45130 : LEDIU déc. 2022, n° DIU201f7, obs. C. Giordano). Nous avons déjà relevé dans celle-ci que « lorsqu'une autorisation d'urbanisme a été délivrée en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol, elle peut être régularisée par une autorisation modificative si, du fait d'un changement dans les circonstances de fait de l'espèce, la règle ne peut plus être regardée comme méconnue ».

Le Conseil d'État apporte donc, en continuité avec la jurisprudence de ces dernières années, des précisions à cette possibilité de régularisation et à sa mise en œuvre. Ainsi, bien qu'il soit possible de régulariser une autorisation d'urbanisme entachée d'un vice, comme précisé dans la décision du 10 octobre 2022 susmentionnée, il est nécessaire d'obtenir une autorisation administrative, cette régularisation n'étant pas automatique.

Louise Maurouard, doctorante contractuelle chargée d'une mission d'enseignement à Aix-Marseille université, membre du GREDIAUC (EA 3786)

SOMMAIRE

► BAUX

- Revirement : le point de départ de la prescription de l'action en requalification d'un contrat en bail statutaire **2**
- Bail d'habitation : l'obligation de logement pour les locataires âgés et disposant de faibles ressources ne porte pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété **2**
- Bail d'habitation et action en diminution de loyer pour erreur sur la surface habitable **3**

► COPROPRIÉTÉ

- De la nécessité de distinguer les procédures d'administration provisoire **3**
- Réduction des voix et délégation de vote **4**

► FINANCEMENT

- Quand la multiplication d'opérations immobilières devient finalité professionnelle **4**

► FISCALITÉ

- Conditions d'éligibilité du doublement du plafond du déficit foncier **5**
- Déduire ou ne pas déduire la taxe d'aménagement **5**
- Calcul d'une plus-value immobilière portant sur un bien initialement inscrit dans le patrimoine privé d'un loueur en meublé **6**

► PROCÉDURE

- Requalification par le juge de l'objet de la demande en paiement du solde du prêt immobilier, après jugement de clôture d'une liquidation judiciaire **6**
- Le juge doit relever d'office l'irrecevabilité de l'appel interjeté en violation de l'article 553 du Code de procédure civile dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière **7**

► URBANISME

- Quelques précisions sur le projet urbain partenarial **7**

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC
EA 3786 Aix-Marseille université