

A LA UNE

DIU204c5 Contentieux de l'urbanisme : permis modificatif de régularisation et cristallisation des moyens, deux clarifications bienvenues

• CE, 6^e-5^e ch., 11 juin 2026, n° 502265 : Lebon

Le Conseil d'État apporte une double précision en admettant d'une part que le mécanisme de cristallisation des moyens prévu à l'article R. 600-5 du Code de l'urbanisme ne s'applique pas devant lui aux moyens de cassation et d'autre part, qu'un permis modificatif de régularisation peut être délivré à l'initiative du pétitionnaire, en cours d'instance, même lorsque les travaux sont achevés et même si le juge n'a pas préalablement envisagé un sursis à statuer.

Un pétitionnaire, titulaire d'un permis de construire contesté devant les juridictions administratives, avait sollicité et obtenu un second permis modificatif de régularisation alors que l'instance relative au premier permis modificatif était encore pendante devant les juges du fond et que les travaux étaient achevés. Par ailleurs, un requérant avait soulevé, pour la première fois devant le Conseil d'État statuant en cassation, un moyen tiré de la méconnaissance de l'article N 2 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU), dans un mémoire déposé plus de deux mois après la notification du premier mémoire en défense de la commune. Le Conseil d'État était ainsi invité à se prononcer sur deux questions.

La première portait sur la recevabilité, devant le Conseil d'État statuant en cassation, d'un moyen nouveau soulevé au-delà du délai de deux mois prévu par l'article R. 600-5 du Code de l'urbanisme. Ce dernier permet de limiter, en première instance et en appel, le délai ouvert aux parties pour invoquer des moyens nouveaux mettant en cause la légalité des décisions d'occupation ou d'utilisation du sol. Le Conseil d'État juge que cet article ne s'applique pas devant lui « aux moyens de cassation susceptibles d'être invoqués pour contester les décisions juridictionnelles ayant statué en dernier ressort sur la légalité de telles décisions d'urbanisme ». Le moyen soulevé tardivement est en conséquence déclaré recevable. Ainsi, le mécanisme de cristallisation des moyens est écarté au stade de la cassation.

La seconde portait sur la possibilité, pour un pétitionnaire, de solliciter et d'obtenir un permis modificatif de régularisation en cours d'instance, sans invitation du juge et alors même que les travaux étaient achevés. Le Conseil d'État rappelle d'abord qu'un permis modificatif ne peut être délivré que tant que la construction autorisée n'est pas achevée. Il précise cependant, qu'en application des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme, la régularisation d'un permis de construire peut intervenir après l'achèvement des travaux même si le juge administratif n'a pas lui-même mis en œuvre les dispositions précitées « ni même informé les parties de ce qu'il était susceptible de surseoir à statuer afin de permettre la régularisation du permis contesté ». Cette solution consacre ainsi une faculté de régularisation à l'initiative du pétitionnaire, indépendante de toute démarche juridictionnelle préalable.

Ces deux apports témoignent d'une volonté du Conseil d'État d'assurer l'effectivité du droit à régularisation du pétitionnaire, tout en préservant les garanties procédurales des requérants en cassation.

Caroline Bonifay, doctorante en droit public à Aix-Marseille université – Faculté de droit, membre du Laboratoire de Recherches en droit immobilier et notarial privé et public (LDIN2P – UR 3786)

SOMMAIRE

► BAUX

- Meublés de tourisme : le Conseil d'État précise les conditions de légalité des règlements locaux de changement d'usage **2**

► DOMAINE PUBLIC

- Précisions sur le point de départ du délai de la garantie décennale en cas de réception avec réserves ; la seule prise en compte de la date de levée des réserves par le maître d'ouvrage pour les travaux concernés **2**

► COPROPRIÉTÉ

- Annulation d'assemblée irrégulièrement convoquée **3**
- Procédure de recouvrement accélérée au fond **3**

► DOMAINE PUBLIC

- Redevance d'occupation du domaine public de l'État : le préfet délivre le titre mais n'en fixe pas le montant ! **4**

► EXPROPRIATION

- Comment apprécier la qualité de terrain à bâtir dans le périmètre d'une ZAC multisites ? **4**

► FISCALITÉ

- Taxe annuelle de 3 % sur la valeur vénale des immeubles : défaut de notification des actes de procédure à une SCI interposée **5**
- Nouvelle loi de lutte contre les fraudes sociales et fiscales : principales dispositions en matière de fiscalité immobilière **5**

► PROMOTION IMMOBILIÈRE

- Promoteur immobilier de l'article 1831-1 du Code civil et désordres intermédiaires **6**

► URBANISME

- Action de la commune sur le fondement de l'article L. 480-14 du Code de l'urbanisme : la mise en conformité de l'ouvrage irrégulier est privilégiée à la démolition **6**
- Présomption d'urgence pour la contestation d'un retrait de permis de construire **7**
- Garantie décennale : le Conseil d'État précise son régime en cas de réception avec réserves et de maîtrise d'œuvre publique **7**

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

Responsable de rédaction : Patricia Moréreau

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