

Alain MANZON

Expert Immobilier-Consultant

N° d'agrément - 1004 -

Diplômé de l'Enseignement Supérieur

Route du littoral

Beauvallon Guerrevieille

83310 GRIMAUD (SAINTE MAXIME)

Tél : 04.94.96.32.59

Fax : 04.94.96.69.41

Décembre 2013

ACTION EN DEMOLITION

Qualifications :

- ☐ Evaluations Immobilières
- ☐ Valeurs vénales
- ☐ Copropriétés
- ☐ Urbanisme
- ☐ Lotissements
- ☐ Evaluation et missions diverses



Mes notes sur la prescription administrative urbanistique de la construction peuvent être utilement complétées par la réponse ministérielle suivante (question écrite n°66954 du député des Alpes Maritimes Charles-Ange GINESY publiée au journal officiel du 23 novembre 2010, p 12753)

Texte de la question

M. Charles-Ange GINESY interroge M. le ministre d'État, ministre de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, sur la procédure de délivrance des permis de construire. Un permis de construire délivré par les services de l'État fait-il autorité ? Le bénéficiaire de cette autorisation peut-il construire, après avoir pris la précaution d'attendre que le délai de recours de trois mois soit écoulé, en considérant que son autorisation respecte scrupuleusement les lois et règlements en vigueur ? Dans le cas où, malgré ces précautions et ces autorisations, le tribunal administratif viendrait néanmoins, suite à un recours des tiers, annuler le permis de construire légalement délivré, il demande si le pétitionnaire peut être tenu pour responsable du non-respect de la législation, et de ce fait se trouver dans l'obligation de démolir son bâtiment.

Texte de la réponse

Un tiers lésé peut obtenir réparation d'un préjudice causé par une construction, en engageant une action en démolition. Cette action en démolition peut être engagée sur une méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique, dont le respect est sanctionné par un permis de construire, dès lors que le projet préjudiciable est soumis à formalité. Un permis de construire reste, cependant, toujours délivré sous réserve du droit des tiers. Ainsi, un propriétaire qui a construit conformément à un permis de construire délivré peut se voir contraint de démolir sa construction du fait de l'action en démolition d'un tiers. L'action en démolition fondée sur une méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique est encadrée par des règles de procédures particulières, dès lors que le projet a fait l'objet d'un permis de construire. En effet, le tiers lésé ne peut pas, dans ce cas, engager une action en démolition avant d'avoir obtenu au préalable l'annulation du permis de construire devant le juge administratif. L'article L 480-13 du Code de l'urbanisme prévoit ainsi qu'un propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à démolir une construction édifiée, conformément à permis de construire, que si le permis a été préalablement annulé pour excès de pouvoir. Le même article prévoit, en outre, que l'action en démolition doit être engagée au plus tard dans le délai de deux ans qui suit la décision devenue définitive de la juridiction administrative. Au-delà de ce délai, le tiers lésé ne peut plus invoquer l'illégalité du permis de construire.



COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS IMMOBILIERS *

Ces dispositions, issues de la loi n° 2006-872 portant engagement national pour le logement, sont de nature à renforcer la sécurité juridique du permis de construire. L'action en démolition demeure néanmoins possible, mais uniquement sur le fondement d'une violation des dispositions générales du droit des biens, relatives notamment au droit de propriété et aux servitudes de droit privé, lesquelles ne constituent pas des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique sanctionnées par le permis de construire. Le délai de recours des tiers en annulation d'un permis de construire est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue d'affichage sur le terrain. Si, effectivement, un recours est formé, le bénéficiaire de l'autorisation de construire en a obligatoirement connaissance puisque l'article R 600-1 du Code de l'urbanisme fait obligation au tiers, à peine d'irrecevabilité, de notifier le recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Le pétitionnaire ainsi informé du recours contre son autorisation a intérêt à attendre que le jugement devienne définitif avant d'entreprendre les travaux. Si, malgré tout, il souhaite exécuter le permis de construire ou l'a exécuté, il s'expose à des risques non négligeables, s'il contrevient effectivement aux règles d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique. La responsabilité de l'autorité compétente, l'État comme la commune au nom desquels a été délivré un permis de construire peuvent être engagés pour indemniser le préjudice subi par le titulaire du permis de construire. Dans cette hypothèse, le préjudice doit être matériel, direct et certain.