



## Lexbase Hebdo édition publique n°485 du 21 décembre 2017

### [Urbanisme] Jurisprudence

# Le respect des dispositions de l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme dans l'hypothèse d'un recours contre un permis de construire conjoint, délivré à plusieurs indivisaires

N° Lexbase : N1814BXH



par Olivier Savignat, Avocat au barreau de Paris

**Réf. :** CE 2° et 7° ch. — r., 4 décembre 2017, n° 407 165, mentionné aux tables du recueil Lebon (N° Lexbase : A4994W4Q)

Dans un arrêt rendu le 4 décembre 2017, la Haute juridiction administrative a dit pour droit que lorsqu'un permis de construire est délivré à plusieurs bénéficiaires, la notification prévue à l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme (N° Lexbase : L7749HZZ) doit être effectuée à l'égard de chacun des bénéficiaires du permis, tels que désignés, avec leur adresse, dans l'acte attaqué. En particulier, dans le cas où le permis est délivré aux membres d'une indivision, la notification doit être faite à ceux des co-indivisaires qui ont présenté la demande de permis et dont le nom, comme l'adresse, figure dans l'acte attaqué ou, lorsque les co-indivisaires ont désigné un mandataire, à ce dernier à l'adresse figurant dans l'acte attaqué.

**1 -** S'il est une règle emblématique des particularités (toujours plus nombreuses) de la procédure contentieuse relative aux autorisations d'urbanisme, c'est, à l'évidence, celle posée à l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme qui dispose qu'"en cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un certificat d'urbanisme, une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou un permis de construire, d'aménager ou de démolir. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait tenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif.

*La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours.*

*La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux".*

Cette formalité vise, "dans un but de sécurité juridique, à permettre au bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme, ainsi qu'à l'auteur de cette décision, d'être informés à bref délai de l'existence d'un recours contentieux dirigé contre elle" (CE Sect., 13 mars 2015, n° 358 677 N° Lexbase : A6895NDQ).

Elle oblige l'auteur d'un recours administratif ou contentieux (et le préfet lorsqu'il défère) contre une autorisation d'urbanisme (un certificat d'urbanisme ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable) à notifier celui-ci à l'auteur de la décision (généralement le maire) et au titulaire de l'autorisation contestée (1).

Elle oblige pareillement l'auteur d'une voie de recours (appel et/ou pourvoi) contre une décision juridictionnelle pouvant aboutir à l'annulation ou la réformation d'une autorisation d'urbanisme (celle rejetant le recours en annulation) à notifier ce recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation contestée.

L'omission de cette formalité dans le délai légal prescrit (ou la non-justification de son accomplissement, après y avoir été invité par le juge) entraîne l'irrecevabilité du déféré ou du recours contentieux (CE Sect., avis, 1er mars 1996, n° 175 126 N° Lexbase : A8502ANg, Recueil p. 60), qui doit au demeurant être soulevé d'office par le juge (CE Sect., avis, 1er mars 1996, n° 178 473 N° Lexbase : A9422ANB, Recueil p. 150).

On rappellera que l'absence d'affichage ou de mention sur le panneau d'affichage de l'obligation de notification au titre de l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme -prévue à l'article R. 424-15 du même code (N° Lexbase : L7571HZG)—rend inopposable le motif d'irrecevabilité prévu audit article lorsque la notification n'a pas été réalisée (CE, avis, 19 novembre 2008, n° 317 279 N° Lexbase : A3204EBB, Recueil p. 429 ; CE, 17 février 2012, n° 337 567 N° Lexbase : A8532ICY, Recueil p. 52).

On précisera également que le juge administratif doit vérifier l'accomplissement de la formalité et, à défaut, inviter (2) le requérant à produire les justificatifs de notification (généralement le certificat de dépôt du courrier recommandé avec accusé de réception), sur le fondement de l'article R. 612-1 du Code de justice administrative (N° Lexbase : L3126ALD) (3).

A défaut, sa décision est irrégulière et cette irrégularité d'ordre public peut être invoquée pour la première fois en cassation (CE, 13 juillet 2011, n° 320 448 N° Lexbase : A0244HWX).

Le juge d'appel doit également s'assurer d'office de la recevabilité du recours devant le tribunal administratif au regard de l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme et ainsi rechercher dans le dossier de première instance la présence des justificatifs de la notification et/ou de l'invitation du juge à produire celle-ci.

En l'absence de preuve de transmission des pièces attestant de l'accomplissement des formalités de notification devant le tribunal administratif, la cour administrative d'appel doit inviter le requérant à produire celles-ci et, si cette invitation demeure sans effet, rejeter le recours comme irrecevable (CE, 9 mai 2005, n° 257 191 N° Lexbase : A2110DIY, Tables, p. 749).

En revanche, cette possibilité de régularisation en cause d'appel n'est possible que si le requérant n'a pas été mis à même de le faire en première instance, soit parce que le juge ne l'a pas invité à y procéder, soit parce que la partie adverse n'a pas invoqué cette fin de non-recevoir (CE, 4 avril 2015, n° 387 074 N° Lexbase : A0395NWK).

On comprendra donc l'importance que recouvre le respect de cette formalité pour le requérant (4), eu égard aux conséquences radicales dudit manquement.

Comme il est d'usage pour des formalités procédurales liées à la recevabilité des recours, cet article a donné lieu à une (très) abondante jurisprudence.

Elle a porté, pour l'essentiel et de manière très schématique, sur la question du type de recours et de décisions d'urbanisme soumises à cette obligation (5), ainsi que sur les modalités d'exercice de cette notification pour ce qui concerne son contenu, son délai de réalisation, ou encore la preuve de son accomplissement.

**2** - L'arrêt commenté a trait à la question du destinataire de la notification, du point de vue du bénéficiaire de l'autorisation, dans l'hypothèse bien particulière d'un permis de construire délivré à plusieurs indivisaires.

En l'espèce, les titulaires de l'autorisation critiquaient l'arrêt de la cour administrative d'appel de Nancy (CAA Nancy, 1ère ch., 24 novembre 2016, n° 15NC01 435 [N° Lexbase : A8706SNR](#)), en tant qu'il n'avait pas vérifié d'office (voir *infra*) que les requérants avaient bien satisfait à l'obligation de notification de leur recours à l'égard de tous les indivisaires, ou, si tel était le cas, en admettant implicitement que le recours des requérants était recevable, dès lors qu'ils avaient en première instance, après y avoir été invité par la juridiction, apporté la preuve de la notification de la copie de leur recours à l'un des indivisaires, qualifié, dans le courrier de notification, de "représentant" de l'indivision.

La question à laquelle devait répondre le Conseil d'Etat était donc celle de savoir si, dans l'hypothèse d'un permis de construire délivré aux membres d'une indivision, la notification du recours au titre de l'article R. 600-1 à l'un seulement des indivisaires était suffisante pour considérer la formalité obligatoire remplie (et donc la requête recevable) et donc si la juridiction d'appel avait régulièrement statué en ne censurant par la décision des premiers juges pour ce motif.

Le Conseil d'Etat a répondu par la négative : *"en application des dispositions précitées de l'article R. 600-1, il appartient à l'auteur d'un recours tendant à l'annulation d'un permis de construire d'adresser au greffe de la juridiction copie du certificat de dépôt de la lettre recommandée par laquelle il a adressé copie de son recours à l'auteur de la décision contestée et au titulaire de l'autorisation ; qu'à l'égard de ce dernier, la formalité doit être regardée comme régulièrement accomplie lorsque la notification est faite au titulaire de l'autorisation tel que désigné par l'acte attaqué, à l'adresse qui y est mentionnée ; que, lorsqu'un permis de construire est délivré à plusieurs bénéficiaires, la notification doit être effectuée à l'égard de chacun des bénéficiaires du permis, tels que désignés, avec leur adresse, dans l'acte attaqué ; qu'en particulier, dans le cas où le permis est délivré aux membres d'une indivision, la notification doit être faite à ceux des co-indivisaires qui ont présenté la demande de permis et dont le nom, comme l'adresse, figure dans l'acte attaqué ou, lorsque les co-indivisaires ont désigné un mandataire, à ce dernier à l'adresse figurant dans l'acte attaqué"*.

**3** - L'analyse de la jurisprudence montre que sur la question du destinataire de la notification, du point de vue du titulaire de l'autorisation contestée, le Conseil d'Etat fait preuve d'un certain pragmatisme.

En principe, la notification doit être faite au bénéficiaire de l'autorisation désignée dans l'acte attaqué (à défaut ou en cas de permis tacite, dans la demande d'autorisation), à l'adresse qui y est mentionnée.

Mais le juge administratif tempère, dans certaines hypothèses, la règle.

Il admet ainsi que lorsqu'un permis de construire est délivré à un époux, la notification du recours à l'autre conjoint non séparé de corps du titulaire, est valable (CE, 7 août 2008, n° 288 966 [N° Lexbase : A0694EAX](#), Tables).

Il admet également la régularité de la notification faite au maître d'ouvrage, alors pourtant que le permis de construire avait été obtenu par son maître d'ouvrage délégué, dans le cadre de la loi "MOP" (loi n° 85-704 du 12 juillet 1985, relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée [N° Lexbase : L7908AGY](#)) (CE, 31 décembre 2008, n° 305 881 [N° Lexbase : A4939EGZ](#)).

Il a aussi jugé qu'une notification à l'adresse de l'architecte du projet dont l'adresse était mentionnée par le permis litigieux comme étant celle à laquelle le bénéficiaire s'était domicilié est régulière (CE, 24 septembre 2014, n° 351 689 [N° Lexbase : A3007MXN](#)), comme l'est la notification au titulaire initial du permis d'un recours contre un permis qui a été transféré (CE, 23 avril 2003, n° 251 608 [N° Lexbase : A7791C83](#)).

**4** - Dans l'hypothèse d'un permis de construire conjoint, c'est-à-dire sollicité et délivré à plusieurs titulaires pour un même projet, la règle de l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme ne cède pas et le recours contre un tel permis doit être adressé à l'ensemble des titulaires de l'autorisation.

C'est ce qu'a jugé le Conseil d'Etat dans un arrêt du 5 mars 2014 concernant le recours contre un permis valant division parcellaire (CE, 5 mars 2014, n° 370 552 [N° Lexbase : A4234MGW](#), au Recueil) (6).

Il a censuré une ordonnance du juge des référés qui avait considéré la formalité de notification valablement accomplie à l'égard d'un des titulaires qui était désigné comme bénéficiaire du permis de construire dans l'arrêté contesté, et eu égard aux *"liens existants entre les frères IXI"*, co-titulaires du permis.

Le Conseil d'Etat a jugé que le juge de l'urgence avait, d'une part, mal interprété l'arrêté critiqué puisqu'il désignait nominativement chacun des pétitionnaires de l'autorisation et, d'autre part, commis une erreur de droit en se fondant sur les liens familiaux entre co-titulaires de l'autorisation.

**5** - La décision commentée confirme la solution de cette précédente jurisprudence que certains ont cru devoir circonscrire à l'hypothèse particulière du permis valant division parcellaire.

Le Conseil d'Etat décide donc que la notification du recours contre un permis de construire délivré à plusieurs titulaires doit être réalisée "à l'égard de chacun des bénéficiaires du permis, tels que désignés, avec leur adresse, par l'acte attaqué".

La circonstance que le permis contesté ait été délivré à plusieurs membres d'une indivision ne change pas la donne : une indivision ne dispose pas de la personnalité morale et aucun lien de solidarité juridique n'existe entre ses membres, de sorte que l'un ne peut engager les autres (même si, concernant l'exécution du permis, du fait du caractère réel de ce dernier, les co-titulaires en sont solidairement responsables)

Du point de vue de l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme, le permis de construire délivré aux membres d'une indivision ne présente donc aucune particularité et doit être envisagée comme n'importe quel permis conjoint : la notification doit donc être réalisée à l'égard de tous les indivisaires, co-titulaire de l'autorisation et la notification du recours à l'un seulement de ses membres ne remplit pas la formalité procédurale prescrite à l'article R. 600-1.

Le Conseil d'Etat réserve l'hypothèse prévue à l'article R. 423-1 b) du Code de l'urbanisme (N° Lexbase : L7483HZ8), dans laquelle l'indivision a désigné un mandataire pour déposer la demande d'urbanisme : la notification est alors valablement faite à ce dernier.

**6 -** Pour terminer, on observera que si le Conseil d'Etat reconnaît que la notification qui n'a pas été réalisée à l'égard de tous les co-indivisaires est irrégulière au sens de l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme, elle décide que le moyen de cassation ne peut être accueilli, sur le fondement de l'article R. 424-15 dudit code (voir *supra*) : dès lors que la preuve d'un affichage régulier de l'autorisation contesté n'a jamais été rapporté par les titulaires du permis, la cour administrative d'appel n'a pas commis d'erreur de droit en ne retenant pas la fin de non-recevoir pour défaut de notification du recours au titre de l'article R. 600-1 à chacun des indivisaires, titulaires conjoints de l'autorisation.,

Si le pourvoi n'a donc pas *in fine* profité aux titulaires du permis dont l'annulation est confirmée, peut-être trouveront-ils un réconfort à avoir fait progresser le contentieux administratif ?

(1) L'auteur d'un recours administratif visant une telle décision doit également en notifier copie au titulaire de l'autorisation contestée, au titre de l'article R. 600-1 au titulaire du permis. A défaut, le recours administratif ne permet pas de proroger le délai de recours contentieux (CE, 27 février 2006, n° 282 680 N° Lexbase : A4031DNM).

(2) Sauf fin de non-recevoir opposée par la partie adverse dans ses conclusions en défense (CAA Paris, 26 octobre 1999, n° 98PA02 004 N° Lexbase : A2183BIP BJDJ, 2000. 68).

(3) "*Lorsque des conclusions sont entachées d'une irrecevabilité susceptible d'être couverte après l'expiration du délai de recours, la juridiction ne peut les rejeter en relevant d'office cette irrecevabilité qu'après avoir invité leur auteur à les régulariser*".

(4) Et pour son conseil...

(5) On rappellera également que la nouvelle rédaction de l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme issue du décret n° 2007-17 du 5 janvier 2007 (N° Lexbase : L0281HUX), a abandonné l'obligation de notifier les recours visant les documents d'urbanisme et fixé la liste des décisions d'urbanisme dont les recours devaient faire l'objet d'une notification.

(6) Voir également dans le même sens : CAA Lyon, 9 avril 2013, n° 13LY00 066 (N° Lexbase : Ag188MQD).