



RÉFORME DES AUTORISATIONS D'URBANISME Contrôle de la conformité des travaux

Le décret du 5 janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2007. Il modifie les règles concernant la déclaration d'achèvement des travaux et le certificat de conformité.

Jusqu'au 30 septembre 2007

La déclaration d'achèvement des travaux était distincte du certificat de conformité.

- La déclaration était établie et signée soit par le maître d'ouvrage soit par l'architecte. Elle était établie dans un délai de 30 jours à compter de l'achèvement des travaux et était adressée à la mairie.
- Le certificat de conformité était délivré par la mairie dans un délai de 3 mois.
- La procédure pour obtenir un certificat de conformité tacite était lourde. A défaut de notification dans le délai de trois mois, le bénéficiaire du permis de construire pouvait requérir l'autorité compétente de délivrer le certificat de conformité. La décision devait lui être notifiée dans le mois de cette réquisition. A l'expiration de ce délai, si aucune notification n'était intervenue, le certificat de conformité était réputé accordé. A l'issue du mois suivant la réquisition, toute personne intéressée pouvait demander que lui soit délivrée, sous quinzaine, une attestation certifiant qu'aucun avis comportant des motifs s'opposant à la délivrance du certificat de conformité n'avait été adressé.

Depuis le 1^{er} octobre 2007

Le certificat de conformité n'existe plus.

A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité



des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie (*article L462-1 du Code de l'urbanisme*)

Cette déclaration qui atteste à la fois de l'achèvement et de la conformité est établie et signée (*article R.462-1 du Code de l'urbanisme*) :

- soit par le bénéficiaire du permis de construire, du permis d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable,
- soit par l'architecte ou par l'agréé en architecture s'il a été chargé de la direction des travaux,

La déclaration précise si l'achèvement concerne la totalité ou une tranche des travaux. Lorsqu'un aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries, la déclaration le précise (*article R462-2*).

La déclaration d'achèvement est accompagnée de l'attestation que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité mentionnées à l'article R. 111-19-21 du Code de la construction et de l'habitation (*article R462-3*).

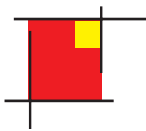
Lorsque les immeubles sont situés dans

des zones de sismicité, la déclaration d'achèvement doit être accompagnée d'un document, établi par un contrôleur technique attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques (*article R462-4*).

A partir de cette déclaration, le maire dispose d'un délai de 3 mois ou de 5 mois (dans les cas où le récolement est obligatoire) pour contester la conformité des travaux au permis de construire ou à la déclaration préalable et pour mettre en demeure le maître d'ouvrage soit de déposer un dossier modificatif soit de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée (*article R.462-9*).

Passé le délai de 3 ou 5 mois, le maire ne peut plus contester la conformité des travaux (*article L.462-2*).

En cas de non respect par les services instructeurs du délai de 3 ou 5 mois, sur simple demande du maître d'ouvrage, le maire doit délivrer, sous quinzaine, une attestation certifiant que la conformité des travaux (avec le permis ou la déclaration) n'a pas été contestée (*article R.462-10*).



RÉFORME DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Contrôle de la conformité des travaux

En cas de refus ou de silence du maire, cette attestation est délivrée par le préfet, sur demande du maître d'ouvrage.

Une déclaration d'achèvement et de conformité est nécessaire, que les travaux aient fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'aménager ou d'une simple déclaration préalable.

Ce nouveau document est lourd de conséquence en termes de responsabilité puisque c'est désormais le déclarant qui atteste de la conformité des travaux (alors qu'auparavant la conformité était délivrée par le Maire).

Le contrôle de la conformité par la mairie devient facultatif sauf dans les cas où le récolement est obligatoire (*article R.462-7 du Code de l'urbanisme*).



Le récolement est obligatoire

1. Lorsque les travaux concernent un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, ou lorsqu'ils sont situés dans un secteur sauvegardé ou dans un site inscrit ou classé, il est alors effectué en liaison avec l'architecte des Bâtiments de France ou le cas échéant le représentant du ministre chargé des monuments historiques ou du ministre chargé des sites ;
2. Lorsqu'il s'agit de travaux soumis soit aux dispositions des articles R. 122-1 à R. 122-29 du Code de la construction et de l'habitation relatifs aux immeubles de grande hauteur, soit aux dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-55 du Code de la construction et de l'habitation relatifs aux établissements recevant du public ; dans ce cas il est effectué en liaison avec le directeur départemental des services d'incendie et de secours ;
3. Lorsqu'il s'agit de travaux réalisés soit à l'intérieur d'un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du Code de l'environnement, soit à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même Code, soit à l'intérieur d'une réserve naturelle créée en application de l'article L. 332-1 du même Code ;
4. Lorsqu'il s'agit de travaux réalisés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques établi en application du Code de l'environnement, ou par un plan de prévention des risques miniers établi en application du Code minier.

Dans le cas où la mairie constate la non-conformité des travaux dans les délais (3 ou 5 mois), elle met le maître de l'ouvrage en demeure (*article L.462-2 du Code de l'urbanisme*) :

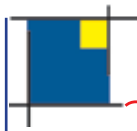
- soit de mettre les travaux en conformité (en cas de déclaration préalable)
- soit de déposer un dossier modificatif (en cas de permis de construire).

Jusqu'au 30/09/2007, il n'y avait récolement que lorsqu'il y avait permis de construire.

A partir du 1^{er} octobre 2007, il peut y avoir récolement même si l'opération n'est soumise qu'à une simple déclaration préalable mais à la condition qu'elle entre dans un des quatre cas énumérés à l'article R.462-7 (cas où le récolement est obligatoire).

A noter que le Code de l'urbanisme ne précise plus en quoi consiste le récolement à savoir vérifier en ce qui concerne l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, que les travaux ont été réalisés conformément au permis de construire. Le délai pendant lequel le droit de visite et de communication de l'administration peut être exercé après l'achèvement des travaux passe de 2 ans à 3 ans.

Véronique SAUQUET, notaire



COMMENT

L'exercice du droit de préemption urbain est un art difficile qui exige de la part des collectivités locales rigueur et réflexion, afin de prévenir les risques de contentieux.

Les recours contre les décisions de préemption sont en augmentation, et portent principalement sur la question de la motivation des décisions de préemption et sur l'examen des motifs pour lesquels ce droit est exercé.

L'article L.210-1 du Code de l'urbanisme dispose que, « les droits de préemption sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 (...) Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé ». L'article L.300-1 indique quant à lui que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension et l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbains (...) ».

Si le contentieux ne cesse d'augmenter, force est de constater que les juridictions administratives ont récemment relâché leurs exigences en la matière, afin d'assouplir l'exercice de ce droit.

Toutefois, peut-on conclure que les collectivités sont sorties du carcan issu de la jurisprudence, exigeant des critères très précis préalables à toute décision de préemption ?

S'il on peut affirmer que les tribunaux ont considérablement assoupli leur position, il n'en reste pas moins que les collectivités doivent encore veiller au respect des règles de fond et de forme, afin de donner une base légale à leur décision.

L'évolution de la position des tribunaux administratifs

La question de la motivation repose essentiellement sur les caractéristiques réelles du projet mis en œuvre par la collectivité.

De 1986 à 2007, les conditions posées pour exercer le droit de préemption dans le respect des articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme, reposaient sur les principes suivants :

« les communes ne peuvent décider d'exercer leur droit de préemption urbain que si elles justifient de l'existence, à la date à laquelle elles exercent ce droit, d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement suffisamment précis et certain et, d'autre part, qu'elles doivent définir ce projet de manière suffisamment précise dans la décision de préemption »¹.

1 - CE, 15 octobre 2007, Cne de Senlis, req. N° 296814. Cette exigence était constante depuis une décision du Conseil d'État du 25 juillet 1986 (AJDA 1986 p. 712 concl. J-C Bonichot).

MOTIVER UNE DÉCISION DE PRÉEMPTION ?



A partir de 2008, le Conseil d'Etat s'appuie toujours sur les mêmes textes, mais la rédaction de ses arrêts évolue considérablement. Ainsi dans l'affaire Commune de Meung-sur-Loire, il a été jugé que « les collectivités titulaires du droit de préemption urbain peuvent légalement exercer ce droit, d'une part, si elles justifient, à la date à laquelle elles l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objectifs mentionnés à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date, et, d'autre part, si elles font apparaître la nature de ce projet dans la décision de préemption »².

Cette nette évolution traduit la volonté des juges administratifs de permettre aux collectivités locales d'exercer leur droit de préemption lorsqu'elles peuvent justifier d'un projet préalable à leur décision, sans pour autant détailler la mesure de l'opération.

Ainsi une commune pourrait préempter un terrain afin de réaliser une opération de lotissement communal, si cette opération se réfère au programme local d'habitat. Dans cette hypothèse, le juge n'exigera plus que la commune détaille au stade de la préemption la composition du lotissement, le nombre exact de lots, etc...

Les conséquences de cette évolution sur la décision de préemption

Toutefois, « relâchement ne signifie pas détachement »³, et les communes devront veiller au respect des règles de fond et de forme requises en la matière.

■ Règles de fond

Le Code de l'urbanisme prévoit limitativement les motifs pour lesquels le droit de préemption peut être exercé :

Ainsi une commune peut exercer son droit de préemption pour maintenir en place des locaux (article L.210-2 du Code de l'urbanisme). Ce nouveau dispositif législatif issu de la loi n°2006-685 du 13 juin 2006 est surtout destiné à protéger les locataires en cas de « ventes à la découpe ».

Ensuite, la commune peut exercer son droit de préemption en se référant à son programme local d'habitat, à une délibération portant sur un programme de construction de logements sociaux ou en fondant sa décision par référence aux périmètres d'amélioration de la qualité urbaine (art. L.210-1 du Code de l'urbanisme)⁴. Dans cette hypothèse, le maire n'est pas contraint de joindre à sa décision de préemption l'extrait de la délibération à laquelle il fait référence.

Enfin, la commune peut exercer son droit de préemption dans le cadre d'une action ou opération d'aménagement telle que définie à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme. C'est dans ce cadre général que le droit de préemption est le plus souvent exercé. C'est aussi en se référant à ce texte que le contentieux est le plus développé. Comme le souligne la doctrine, l'action ou l'opération d'aménagement doit concerner essentiellement des opérations d'urbanisme d'une certaine ampleur.

Ainsi le Conseil d'Etat a jugé que la réalisation de travaux ponctuels de voirie, l'acquisition d'un

logement insalubre, le relogement d'une famille ou encore la démolition d'un immeuble pour améliorer la visibilité et donc la sécurité, n'entraient pas dans la définition d'action ou d'opération d'aménagement. Ces actions et opérations affectant l'urbanisme ou l'habitat doivent avoir pour « objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs et des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti »⁵.

■ Règles de forme

Dès lors que la décision de préemption repose sur une base légale, et entre dans le dispositif législatif que nous venons d'exposer, le délibérant ne doit pas omettre de porter la motivation dans sa décision. L'absence ou l'insuffisance de motivation dans la délibération est sanctionnée par la nullité. Ce vice de forme n'est pas régularisable a posteriori.

Cette obligation résulte à la fois des dispositions de la loi du 11 juillet 1979 relative à la motivation des actes administratifs, et de celle de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme.

Le juge administratif considère la motivation comme une formalité substantielle, et la méconnaissance de cette règle entache la décision d'illégalité⁶. Cette position est d'autant plus sévère qu'elle conduira le juge à annuler une décision de préemption entachée de ce vice de forme, alors même qu'elle est légalement justifiée au fond.

Marie DUVERNEUIL, notaire

2 - CE, 7 mars 2008, Cne de Meung-sur-Loire, req. N°288371, JurisData n°2008-073222 ; JCP A 2008, 2088, note Billet.

3 - Pour reprendre sur le sujet l'expression de Philippe Zavoli Doyen de la faculté de Bayonne.

4 - Art. L.210-1 C.urb. : « Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat ou, en l'absence de programme local de l'habitat, lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme de construction de logements locatifs sociaux, la décision de préemption peut, sauf lorsqu'il s'agit d'un bien mentionné à l'article L.211-4 [droit de préemption urbain renforcé dont l'institution implique une motivation expresse], se référer aux dispositions de cette délibération. Il en est de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres déterminés dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer la qualité urbaine ».

5 - art. L.300-1 C.urb.

6 - CE, 2 déc. 1988, SEMINEP : JCP N 1989, II p.253, note R. Vandermeeren.

La base de données des références immobilières des notaires

Le secret d'une transaction rapide et réussie réside bien souvent dans la fixation du juste prix dès la mise en vente.

Pour cela, les notaires disposent d'une base de données (Fichier PERVAL/MIN-Marché Immobilier des Notaires-), alimentée par les notaires lors de chaque transaction. Bien entendu, l'anonymat est totalement préservé. Les notaires communiquent : les caractéristiques principales du bien, le type de bien (maison, appartement, terrain...etc), le nombre de pièces, l'emplacement, la superficie, l'année de construction et prix de vente.

Le notaire peut facilement obtenir une valeur du bien au plus proche du marché, en l'évaluant par comparaison avec les données de la base.

Aujourd'hui, ce fichier recense plus de 10 millions de références enregistrées et en recueille chaque année environ 700.000 nouvelles. Elle permet de calculer tous les trimestres, un indice de l'évolution des prix de l'ancien (appartement et maison), seul indice de référence public certifié par l'INSEE.

Ce fichier est interrogé par les notaires dès que leur avis est sollicité sur la valeur d'un bien : à chaque fois qu'il y a besoin d'évaluer des biens immobiliers, par exemple pour les particuliers, en cas de vente, bien entendu, mais également cas de succession, donation, donation-partage, divorces, apports en société, ou pour les collectivités locales en cas de cession ou autres transferts de patrimoine public.

Dans la Drôme et dans l'Isère se tient chaque année (tous les deux ans dans les Hautes-Alpes) la présentation de l'Observatoire de l'immobilier des notaires, à laquelle les maires sont conviés, pour une rétrospective et analyse des prix de l'année écoulée.

Philippe PANOSSIAN, notaire

Brève

Permis de construire : comment calculer le délai de retrait d'un permis illégal

Arrêt CE 13/02/2012 - n° 351617 LEBON 2012

Aux termes de cet arrêt :

« Compte tenu de l'objectif de sécurité juridique poursuivi par le législateur, qui ressort des travaux préparatoires de la loi du 13 Juillet 2006 dont ces dispositions sont issues, l'autorité compétente ne peut rapporter un permis de construire, d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, que si la décision de retrait est notifiée au bénéficiaire du permis avant l'expiration du délai de trois mois suivant la date à laquelle ce permis a été accordé ».

Cependant ce retrait doit répondre au droit commun et ne peut intervenir que si la décision est illégale et après mise en œuvre de la procédure contradictoire de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000.

Il n'est enfermé dans aucun délai si l'autorisation a été obtenue par fraude.

Marie-Thérèse PRUNIER, notaire



Vendre, acheter par appel d'offres sur internet

Dans une transaction immobilière, le notaire intervient au moment de la rencontre des consentements entre acheteur et vendeur. Offrir toutes les garanties juridiques lors de l'avant-contrat et apporter sa signature authentique sur l'acte de vente : là sont ses rôles les plus connus, qui concluent l'exécution de multiples formalités.

Les notaires peuvent également accompagner l'ensemble du projet immobilier des collectivités ou administrations, pour la mise en vente de biens leur appartenant, de la recherche d'acquéreurs à l'acte définitif.

Le meilleur prix du marché avec IMMO INTERACTIF

Le notariat a créé un outil innovant et unique, au bénéfice des vendeurs et acquéreurs : **IMMO-INTERACTIF**. Ce service, accessible sur le site www.immobilier.notaires.fr, consiste à faire des appels d'offres d'achat sur internet, tout en apportant des garanties juridiques.

Basé sur la transparence des propositions, **IMMO-INTERACTIF** est la seule méthode capable de garantir le juste prix du marché, car c'est la rencontre en temps réel de l'offre et la demande, sur internet, qui va établir le prix définitif du bien.

Les étapes

Le processus est simple : une collectivité confie la vente d'un bien à un notaire qui va orchestrer et sécuriser la transaction, de la préparation du dossier à la signature du compromis puis de l'acte authentique.

Les annonces **IMMO-INTERACTIF** sont consultables sur www.immobilier.notaires.fr, avec les jours de visites. Lors de ces dernières, le notaire délivre aux acquéreurs potentiels des demandes d'agrément et fait signer les conditions de la vente. L'acquéreur doit confirmer son intérêt en s'inscrivant sur le portail immobilier, www.immobilier.notaires.fr. Après avoir obtenu un agrément électronique du notaire, il peut participer à la vente. À une date fixée, les acheteurs intéressés ont 48 heures pour porter leurs offres sur internet. Tout internaute peut assister à l'évolution des enchères. À l'issue de cette période, le vendeur peut retenir la proposition qui lui convient. Il signe ensuite un compromis chez le notaire. Le reste de la procédure est identique à celle d'une vente traditionnelle.

Les avantages sont nombreux

Pour le vendeur, les délais sont maîtrisés et rapides, environ 6 semaines entre la mise en vente et les propositions d'achat. L'opportunité d'obtenir le meilleur prix du marché est assurée par une confrontation transparente de l'offre et de la demande.

Pour l'acquéreur, la maîtrise du contexte juridique et technique en amont de la vente sécurise le processus. Tout en restant chez soi, il peut situer son prix par rapport aux autres et surenchérir.

IMMO-INTERACTIF peut être aussi utilisé dans le cadre de ventes simples, pour des biens provenant de succession, d'indivision, de divorce, d'association, de gérant de tutelles... Lancé en 2009, ce dispositif a permis de conclure plus de 1000 ventes partout en France. Si vous êtes intéressés par cette nouvelle forme de vente, n'hésitez pas à consulter les notaires.

Didier LECLERCQ, notaire

Lettre éditée par les Notaires de l'Isère de la Drôme et des Hautes-Alpes à consulter sur www.cr-grenoble.notaires.fr

VISIONS COMMUNES Lettre éditée par le Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel de Grenoble 10, rue Jean Moulin - 38180 Seyssins.

Directeur de la publication : M. le Président du Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel de Grenoble.
Comité de rédaction : Jean-Baptiste GROUSSON, Michèle DELHOMME MATHON, Marie DUVERNEUIL, Aymar de GESTAS DE L'ESPEROUX, Didier LECLERCQ, Philippe LINTANFF, Christian NOVEL, Philippe PANOSSIAN, Emmanuelle PASTEUR, Thomas PLOTTIN, Marie-Thérèse PRUNIER, Véronique SAUQUET, Jean-Michel SORREL, Sébastien THEVENET, Philippe WUTHRICH.

Photos : Phovoir, Photodisk, Stocklib. **Maquette et édition :** Concept et Visuel.