

Régularisation des permis de construire devant le juge : il est possible d'avoir du retard pour régulariser mais le jour de l'audience il faut être prêt !

Par ailleurs, une fois la mesure de régularisation obtenue seule celle-ci peut être contestée **CE, Chambres réunies, 16.02.2022, n°420554**

On le sait, depuis plusieurs années, les pouvoirs publics et les juridictions tentent, par tous moyens, d'éviter autant que faire se peut l'annulation « bête et méchante » des permis de construire.

Aussi, le juge administratif peut-il, au visa de l'article L.600-5-1 du code de l'urbanisme surseoir à statuer jusqu'à l'expiration d'un délai qu'il fixe afin de permettre au bénéficiaire du permis de lui présenter une mesure de régularisation.

Que se passe-t-il si le délai imparti par le Juge n'est pas respecté par le pétitionnaire ?

A cette question, il vient d'être répondu simplement que si le délai est échu cela n'a pas de conséquence pour peu que lorsqu'il doit à nouveau statuer sur l'affaire, une mesure de régularisation ait été effectivement notifiée au Juge (CE, Chambres réunies, 16.02.2022, n°420554).

Il s'agit d'une mesure de bon sens qui donne en vérité un petit délai supplémentaire pour obtenir la mesure de régularisation car, il est rare que les juges organisent l'audience de régularisation exactement à la date qu'ils avaient fixée dans le premier jugement avant dire droit.

Cependant, on sait depuis déjà quelques semaines, que l'absence de mesure de régularisation (comme un refus de permis de construire modificatif) entraîne l'annulation totale du permis qui était contesté (Conseil d'État, 2e et 7e chambres réunies, 9 Novembre 2021 – n° 440028).

La décision nous apprend encore que dès lors qu'une décision avant dire droit a été prononcée, seuls des moyens dirigés contre la mesure de régularisation notifiée, le cas échéant au juge, peuvent être invoqués devant ce dernier.

A ce titre, les parties peuvent, à l'appui de la contestation de l'acte de régularisation, invoquer des vices qui lui sont propres et soutenir qu'il n'a pas pour effet de régulariser le vice que le juge a constaté dans sa décision avant dire droit.

Les parties ne peuvent en revanche soulever aucun autre moyen, qu'il s'agisse d'un moyen déjà écarté par la décision avant dire droit à l'exception de ceux qui seraient fondés sur les éléments révélés par la procédure de régularisation.

Autrement dit, la juridiction fonctionne comme un entonnoir ou progressivement les arguments sont écartés les uns à la suite des autres pour tenter d'obtenir une validation de l'autorisation d'urbanisme qui est l'objectif recherché.

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.