



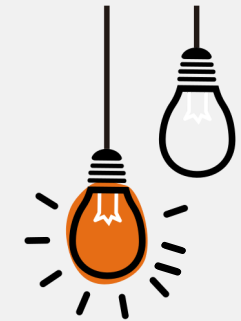
Note d'actualité

“Pénal de l’urbanisme : la Cour de cassation s’aligne sur le Conseil d’Etat !

”

Léga Cité
AVOCATS

www.lega-cite.fr



La Cour de cassation confirme que la notification d'un refus de permis de construire est réputée effectuée **à la date de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du demandeur**, et non à la date du cachet de La Poste.

Dans cette affaire, un propriétaire soutenait bénéficier d'un permis tacite, le refus du maire lui ayant, selon lui, été notifié après l'expiration du délai d'instruction. La cour d'appel s'était fondée sur le cachet postal pour écarter cet argument.

La Cour de cassation censure ce raisonnement : **le cachet postal prouve uniquement la date d'expédition, pas celle de la première présentation.**

👉 Cette décision s'harmonise avec la jurisprudence du Conseil d'État **[CE, 24 mai 2024, n° 472321]**.



Cette appréciation n'est pas sans effet car comme le rappelle la chambre criminelle « lorsqu'une construction a été irrégulièrement édiflée sans permis de construire, la délivrance ultérieure d'un permis tacite, si elle ne fait pas disparaître l'infraction consommée, fait obstacle à une mesure de démolition de l'ouvrage tant que ce permis n'a pas été annulé pour excès de pouvoir ou que son illégalité n'a pas été constatée par la juridiction administrative. »

L'existence d'un permis tacite constitue donc un fait juridique que le juge pénal ne peut ignorer lorsqu'il prononce la remise en état.

Cass. crim., 30 juin 2026, n° 25-85.934

👉 **Laurent JACQUES**, Avocat associé, pôle Public
👉 **Yannick PERRIER**, Collaborateur, pôle Construction