



## L'actualité des 15 derniers jours réservée aux abonnés de Moniteur Juris

10/09/2020



### PRATIQUE

#### Rendez-Vous Expert Moniteur Juris - Seuils applicables aux marchés publics : mode d'emploi

Nous avons le plaisir de vous inviter le mercredi 16 septembre, à partir de 9h30.

Dans le cadre de la passation des marchés publics, les seuils ont une importance primordiale. En effet, la procédure applicable ou le mode de publicité variera en fonction de la valeur estimée du marché. De ce fait, outre un rappel de la réglementation applicable modifiée notamment par un décret du 22 juillet dernier et la distinction des différents types de seuils, ce Rendez-Vous Expert est l'occasion d'examiner les modalités de calcul des seuils qui peut s'avérer complexe ; la notion de seuil n'étant pas réductible à celle de montant du marché.

**Romain Lauret**, avocat associé au sein du cabinet Symchowicz-Weissberg et Associés, fera le point sur cette réglementation et les questions qu'elle soulève.

[Cliquez ici pour vous inscrire](#)



### JURISPRUDENCE

#### Marché public, référé expertise et contrat d'assurance

Une commune a entrepris l'aménagement des espaces publics de son centre-bourg et a confié la maîtrise d'œuvre à MM. B... et A... Le lot n° 1 du marché public relatif au terrassement, pavage dallage revêtement de sol a été confié à la société C. Après réception des travaux sans réserve le 25 novembre 2014, des désordres affectant le dallage autour du carrefour du centre-bourg sont apparus, représentant un danger pour la sécurité. Un procès-verbal de constat des désordres a été dressé le 1er février 2018. Le juge des référés a désigné un expert aux fins de décrire les désordres.

La société A. relève appel de l'ordonnance du 24 février 2020 par laquelle le juge des référés a étendu l'expertise à son égard, en tant qu'assureur de la société 3D, sous-traitante de la société C.

Après avoir cité les dispositions de l'article L. 251-2 du Code des assurances, la CAA de Bordeaux estime qu'il résulte de l'instruction que la société 3D était, dans le cadre du marché public cité au point 1, sous-traitante de la société C. et chargée à ce titre de la pose de résine et d'agrégats. En outre, à la date à laquelle la réclamation de la commune a été portée à la connaissance de la société 3D, soit, au plus tôt, lors de l'introduction de l'instance n° 1901209 devant le juge des référés du TA de Bordeaux, le 13 mars 2019, au terme de laquelle le juge des référés a ordonné, le 7 août 2019, une expertise qui lui a été rendue opposable, le contrat d'assurances souscrit par ladite société auprès de la société A. avait été résilié, par lettre du 4 décembre 2014, et un nouveau contrat avait été souscrit, au plus tard le 1er janvier 2019, auprès de la compagnie AXA France. Dans ces conditions et dans la mesure où il ne résulte pas de l'instruction que la société 3D ait eu connaissance du fait dommageable plus tôt qu'à la date de la demande formée par la commune devant le juge des référés, il appartient à la société AXA France, en vertu des dispositions précitées des troisième et sixième alinéas de l'article L. 251-2 du Code des assurances, de garantir la société 3D contre les éventuelles conséquences pécuniaires résultant des désordres.

[CAA Bordeaux 5 septembre 2020, req. n° 20BX00900](#)



### JURISPRUDENCE

#### Référé provision, créance et marchés publics

La société N. a demandé au juge des référés de condamner une commune, sur le fondement de [l'article R. 541-1 du CJA](#), à lui verser à titre de provision, une somme de 4 402,66 euros, au titre des intérêts de retard dans le paiement de factures relatives au solde d'un marché public à bons de commande de nettoyage de la voirie conclu le 13 janvier 2016, une somme de 85,80 euros au titre du solde de ce marché, majorée des intérêts de retard, une somme de 2 149,69 euros correspondant aux intérêts de retard dus au titre d'un paiement tardif des deux factures du 1er avril 2019 d'un montant de 38 075,56 euros et de 691 euros et une somme de 480 euros, au titre des frais de recouvrement.

La société N. relève appel de l'ordonnance du juge des référés en tant qu'elle s'est bornée à condamner la commune à lui verser une provision de 85,80 euros et a rejeté le surplus de sa demande.

Après avoir rappelé les dispositions de [l'article R. 541-1 du CJA](#), la CAA de Bordeaux souligne « qu'il appartient au juge des référés, dans le cadre de cette procédure qu'elles instituent, de rechercher si, en l'état du dossier qui lui est soumis, l'obligation du débiteur éventuel de la provision est ou n'est pas sérieusement contestable sans avoir à trancher ni de questions de droit se rapportant au bien-fondé de cette obligation ni de questions de fait soulevant des difficultés sérieuses et qui ne pourraient être tranchées que par le juge du fond éventuellement saisi ».

En l'espèce, les provisions demandées de 4 402,66 euros et de 2 149,69 euros et les intérêts sur la somme de 85,80 euros, il est constant qu'elles se rapportent à des créances nées à l'occasion de l'exécution du marché précité. Aux termes du dernier alinéa de [l'article 16 du décret du 3 décembre 2018 portant partie réglementaire du code de la commande publique](#) : « Les dispositions des articles R. 2191-35, R. 3114-4 et des sections 2 intitulées "Délais de paiement", respectivement du chapitre II du titre IX du livre Ier de la deuxième partie et du chapitre III du titre III du livre Ier de la troisième partie du code de la commande publique s'appliquent aux contrats conclus à compter du 16 mars 2013 pour les créances dont le délai de paiement a commencé à courir à compter de la date d'entrée en vigueur de ce décret ». Aux termes de [l'article 7 du décret du 29 mars 2013 relatif à la lutte contre les retards de paiement dans les contrats de la commande publique](#), applicable aux créances dont le délai de paiement a commencé à courir antérieurement au 1<sup>er</sup> avril 2019 « Lorsque les sommes dues en principal ne sont pas mises en paiement à l'échéance prévue au contrat ou à l'expiration du délai de paiement, le créancier a droit, sans qu'il ait à les demander, au versement des intérêts moratoires et de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement prévus aux articles 39 et 40 de la loi du 28 janvier 2013 susvisée ». [L'article 9](#) du même décret dispose : « Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement est fixé à 40 euros ». Aux termes du troisième alinéa de [l'article L. 2192-13 du Code de la commande publique](#) : « Le retard de paiement donne lieu, de plein droit et sans autre formalité, au versement d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement, dont le montant est fixé par voie réglementaire ». Et aux termes de [l'article R. 2192-35](#) du même code : « Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement est fixé à 40 euros ».

Il résulte des dispositions législatives et réglementaires précitées que chacune des sommes réglées tardivement par l'intimée à l'appelante a ouvert droit au profit de celle-ci au paiement d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40 euros. Par suite, sa créance relative à la somme de 480 euros correspondant aux douze factures acquittées tardivement par la commune n'est pas sérieusement contestable.

[CAA Bordeaux 27 août 2020, req. n° 20BX01112](#)



### JURISPRUDENCE

#### Réception définitive et sans réserve des travaux

Une commune a confié à la société E. la réalisation de travaux d'édification d'un muret de soutènement d'une longueur de soixante-quinze mètres, pour un montant inférieur à 15 000 € hors taxes. Le 3 juin 2014, un arc électrique s'est produit après qu'un câble enterré d'une ligne à haute tension eut été détérioré par un engin de chantier alors utilisé par la société E. pour les besoins des travaux en cause. Imputant à ce phénomène le dépérissement au printemps 2015 de neuf platanes implantés à proximité du quai, la commune a recherché la responsabilité contractuelle de la société E. à raison des préjudices qu'elle a subis de ce fait. La commune de Bourg-Saint-Andéol relève appel du jugement du 28 novembre 2018 par lequel le TA a rejeté sa demande.

La CAA de Lyon rappelle que « La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve. Elle met fin aux rapports contractuels entre le maître de l'ouvrage et les constructeurs en ce qui concerne la réalisation de l'ouvrage. En l'absence de stipulations particulières prévues par les documents contractuels, lorsque la réception est prononcée avec réserves, les rapports contractuels entre le maître de l'ouvrage et les constructeurs ne se poursuivent qu'au titre des travaux ou des parties de l'ouvrage ayant fait l'objet des réserves et tant que celles-ci ne sont pas levées » (cf. [CE 16 janvier 2012, req. n° 352122](#)).

En l'espèce, par un courrier daté du 16 juin 2015, la commune a constaté le dépérissement de plusieurs platanes à proximité des travaux effectués par la société E. et a informé cette dernière que ce dommage pourrait être consécutif à l'arc électrique causé par la détérioration du câble à haute tension lors des travaux. A la date de ce courrier, la commune avait pris possession de l'ouvrage résultant des travaux effectués par la société E. et avait réglé l'intégralité du solde du marché à l'entreprise le 4 juillet 2014, ainsi qu'il résulte des mentions portées sur la facture du 23 juin 2014 détaillant les frais de construction du muret. Il est constant que la commune n'a alors émis aucune réserve, alors même qu'elle avait connaissance de la détérioration du câble de ligne à haute tension survenue le 3 juin 2014 et susceptible d'avoir des conséquences dommageables. Le PV de constatations de ces dommages, réalisé par les experts diligents par les assurances de la commune et de l'entreprise, n'a été établi, ainsi qu'il résulte des mentions qu'il comporte, qu'à la suite d'une réunion contradictoire qui s'est tenue le 5 juillet 2016. La commune intention des parties était ainsi, dans les circonstances de l'affaire, de procéder à la réception définitive des travaux qui doit donc être regardée comme acquise sans réserve à la date du 4 juillet 2014.

Cette réception des travaux a eu pour effet de mettre fin à l'ensemble des rapports contractuels nés du marché passé entre la commune et la société E., alors même que les désordres en cause n'étaient, à la date de cette réception, ni apparents, ni connus de la commune. Au demeurant, la commune n'a pas soutenu, avant la clôture de l'instruction, qu'elle recherchait la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur au titre de la garantie de parfait achèvement. Par suite, la demande de la commune tendant à ce que la société E. soit condamnée à lui verser une indemnité en réparation des préjudices résultant de la défoliation des platanes situés à proximité des travaux ne pouvait, ce dommage s'étant produit après la réception définitive et sans réserve des travaux, être accueillie sur le fondement juridique de la faute qu'aurait commise le constructeur dans l'accomplissement de ses obligations contractuelles.

[CAA Lyon 25 août 2020, req. n° 19LY00297](#)

Toute la veille des 6 derniers mois





## L'actualité des 15 derniers jours réservée aux abonnés de Moniteur Juris

10/09/2020

### TEXTE OFFICIEL

#### Hébergement d'urgence !

**Face à l'explosion des nuitées hôtelières et l'hébergement hors CHRS, une instruction appelle à poursuivre la structuration du parc d'hébergement d'urgence.**

Une instruction de la Direction générale de la cohésion sociale fixe les orientations pour les années 2020 et 2021 concernant l'accueil, l'hébergement, le logement et l'accompagnement des personnes les plus vulnérables. Elle appelle notamment à :

- un meilleur repérage des publics sans domicile grâce au renfort des dispositifs de veille sociale ;
- une amélioration du pilotage et de la gestion des services intégrés de l'accueil et de l'orientation (SIAO) ;
- une adaptation de l'accompagnement des publics spécifiques ;
- la poursuite des efforts en faveur du logement accompagné, notamment sur l'intermédiation locative (ML) et les pensions de famille.

Surtout, l'instruction relève que « deux tendances lourdes, observées depuis plusieurs années, se sont confirmées en 2019 : l'augmentation des places d'hébergement d'urgence hors CHRS (56 600 places, soit + 97 % depuis 2013), désormais supérieures en nombre aux places en CHRS, et l'augmentation des nuitées hôtelières (49 400 nuitées, soit + 94 % depuis 2013). Cette évolution s'est accélérée de manière inégale jusqu'ici avec l'ouverture de 32 000 places d'hébergement d'urgence depuis le mois de mars et le début de la crise sanitaire. »

Pour combattre ces tendances, la Direction générale de la cohésion sociale invite à :

- substituer des places d'hôtels en places d'hébergement pérennes (CHU ou CHRS et logement adapté) ;
- rationaliser, mieux piloter et améliorer l'accès dans le dispositif hôtelier ;
- faire converger les coûts de l'hébergement d'urgence ;
- généraliser la contractualisation pluriannuelle entre l'État et les gestionnaires de structures d'hébergement ;
- transformer les solutions existantes « encore trop centrée sur les solutions d'hébergement. De plus l'hébergement reste majoritairement collectif et éloigné des normes du logement » ;
- transformer des places de centre d'hébergement d'urgence (CHU) en place de centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).

[Instruction de la Direction générale de la cohésion sociale du 21 août 2020 relative aux orientations pour le secteur « Accueil, hébergement et insertion » pour 2020 et 2021.](#)

### PUBLICATION

#### « Nous militions pour un permis d'aménager préinstruit »

**Entretien avec Romuald Prieur-Laurent, directeur juridique de l'Union nationale des aménageurs.**

Source : lemoniteur.fr

Simplification administrative, sobriété foncière... Le nouveau directeur juridique de l'Union nationale des aménageurs (Unam) fait le point sur les principaux dossiers qui l'attendent pour accompagner la reprise de l'activité.

#### Quels sont les chantiers prioritaires de cette rentrée ?

Tous les travaux en cours se concentrent autour du plan de relance. L'idée générale portée par François Rieussec [président de l'Unam, NDLR] est d'allier la simplification administrative et la neutralité pour les finances publiques, tout en relançant la politique de production de logements par une cartographie du foncier mobilisable.

#### Vous militez pour que les délais de traitement des dossiers d'urbanisme soient réduits. De quelle façon ?

L'Unam défend l'idée d'instaurer un permis d'aménager préinstruit afin de capitaliser toute la période de concertation entre l'aménageur et la collectivité au cours de laquelle les dossiers sont montés. Cela permettrait, grâce à une présomption de légalité du permis, de décharger les instructeurs et de gagner trois à six mois. Nous proposons aussi un permis d'aménager par tranches qui serait accompagné des garanties bancaires pour sécuriser les collectivités quant au bon achèvement des équipements. Enfin, l'Unam promeut l'idée de délivrer les permis de construire individuels dès l'obtention des permis d'aménager purgés de tout recours. À travers ces propositions, nous souhaitons apporter de l'agilité aux procédures.

#### Pour simplifier les règles, un décret du 9 avril 2020 autorise les préfets à déroger à certaines normes, notamment environnementales. Qu'en pensez-vous ?

Ce décret est emblématique des problématiques rencontrées sur le terrain : les normes sont aujourd'hui déconnectées des réalités. Ce texte permet d'aménager le traitement administratif des dossiers au vu des spécificités territoriales. C'est une très bonne chose, et cela marque le début d'un changement de paradigme juridique vers lequel le Gouvernement semble se diriger. À cet égard, l'Unam portera une attention particulière au projet de loi d'accélération et de simplification de l'action publique dit « Asap » [dont l'examen demeure suspendu, NDLR] et à la future loi « 3D » pour décentralisation, différenciation et déconcentration, NDLR qui suscite l'espoir d'une appréhension intelligente des projets d'aménagement selon les besoins des territoires.

#### Votre livre blanc<sup>(1)</sup> propose d'inscrire le principe de « sobriété foncière » dans le Code de l'urbanisme. Pourquoi un tel ajout alors que la lutte contre l'étalement urbain est déjà un objectif général du droit de l'urbanisme ?

Nous souhaitons ériger l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) au rang de principe directeur du droit de l'aménagement. La sobriété foncière est porteuse du respect de la biodiversité et d'un cadre de vie attractif au sein de quartiers structurés combinant les fonctionnalités urbaines. Un déclassement pur et simple des zones à urbaniser entraînerait mécaniquement une dispersion anarchique des constructions, donc un résultat contraire à l'effet recherché.

#### Le livre blanc affirme aussi que l'urbanisme vertical comme arme contre l'artificialisation est une utopie...

C'est l'une des solutions, mais pas la seule. La densification apportera une réponse partielle à la question de l'habitat et de la sobriété foncière, de même que le recyclage foncier en secteur métropolitain. Elle sera ainsi complémentaire de l'optimisation foncière résultant des projets de quartiers d'habitats intelligents offrant des logements spacieux, dans un environnement urbain végétalisé et soutenant la résilience climatique.

(1) « Plan de relance et objectif zéro artificialisation nette », Unam, juillet 2020.

### JURISPRUDENCE

#### L. 600-9 du Code de l'urbanisme : le Conseil d'État précise le régime de la régularisation

**Selon le Conseil d'État, la régularisation doit se faire à l'aune des dispositions en vigueur à la date de la décision attaquée.**

Dans le cadre d'un recours à l'encontre d'une délibération approuvant un PLU, le Conseil d'État a précisé le régime de la régularisation intervenant dans le cadre de l'article L. 600-9 du Code de l'urbanisme.

Ledit article énonce que « si le juge administratif, saisi de conclusions dirigées contre un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'une illégalité entachant l'élaboration ou la révision de cet acte est susceptible d'être régularisée, il peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qui lui fixe pour cette régularisation et pendant lequel le document d'urbanisme reste applicable ».

Le Conseil d'État précise que « l'autorité compétente doit régulariser le vice de forme ou de procédure affectant la décision attaquée en faisant application des dispositions en vigueur à la date à laquelle cette décision a été prise. La compétence de l'autorité appelée à approuver la régularisation doit être appréciée au regard des dispositions en vigueur à la date de cette approbation. »

[CE, 29 juillet 2020, n° 428158, Lebon T.](#)

### JURISPRUDENCE

#### La régularisation des constructions illégales a la cote

**Urbanisme – Depuis plusieurs années, les outils juridiques permettant de faire primer la mise en conformité sur la démolition se sont étoffés. Le juge apporte également sa pierre à l'édifice.**

Source : lemoniteur.fr

Les cas de constructions irrégulières - érigées sans permis ou en méconnaissance des règles fixées par l'autorisation - ne sont pas anecdotiques. Le législateur s'y est intéressé ces dernières années et a organisé un dispositif de régularisation a posteriori des ouvrages illégaux. Ce régime a été institué avec l'[ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme](#). Il a ensuite été complété par les lois ALUR ([loi n° 2014-366 du 24 mars 2014](#)), ELAN ([loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018](#)), et plus récemment par la loi Engagement et proximité ([loi n° 2019-1403 du 7 décembre 2019](#)). Le juge est aussi venu contribuer largement au dispositif.

#### Régularisation après l'achèvement des travaux

Il est de principe constant que, dès lors qu'un permis de construire a été délivré, les travaux peuvent être régulièrement entrepris, même si un recours a été exercé contre ce projet, sauf décision de suspension prononcée par un juge. Un bâtiment peut donc être édifié, même s'il s'avère irrégulier après achèvement ou en cours de chantier, en raison de l'annulation du permis par le juge.

**Sursis à statuer.** Aussi, afin de limiter les cas de constructions illégales, les articles [L. 600-5](#) et [L. 600-5-1](#) du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue de la loi ELAN, prévoient la possibilité de régularisation des permis de construire même après l'achèvement des travaux. Cette régularisation s'impose désormais au juge administratif qui, s'il identifie qu'une illégalité peut être levée au moyen d'un permis de construire modificatif, doit surseoir à statuer et fixer un délai pour la régularisation de l'autorisation d'urbanisme. Naturellement, l'autorisation ne pourra être régularisée que si les modifications sont mineures. Si elles changent la conception – « l'économie » – générale du projet, un nouveau permis de construire sera alors nécessaire ([Cass. crim., 24 septembre 2019, n° 18-96164, publié au Bulletin](#) ; [CE, 21 décembre 2001, n° 211663, publié au recueil Lebon](#)).

**Démolition exclue.** Par ailleurs, construire sans permis ou en méconnaissance des règles qu'il fixe est une infraction pouvant être sanctionnée par la démolition de l'ouvrage illégal. Mais la Cour de cassation a considéré que la délivrance d'un permis de construire de régularisation faisait obstacle à la démolition de l'ouvrage tant que ce permis n'a pas été annulé ou s'il est devenu définitif. De son côté, le Conseil d'État a admis que l'autorité compétente pouvait délivrer un permis de régularisation même pour une construction dont la démolition a été ordonnée par un jugement définitif ([CE, 8 juillet 1996, n° 123437, publié au Recueil](#) ; voir également [rép. min. n° 18027, JOAN du 9 juillet 2019](#)).

**Sanctions.** Pour autant, la Cour de cassation considère de manière constante que la régularisation ne fait pas disparaître l'infraction. Les sanctions pécuniaires habituelles en matière de droit pénal de l'urbanisme peuvent donc être prononcées ([Cass. crim., 26 février 1964, Bull. crim. n° 70157](#)).

De même, les actions civiles sur le fondement du trouble anormal de voisinage, d'une atteinte au droit de propriété (en cas d'empiètement sur la propriété voisine par exemple), ou d'une violation de servitude de droit privé sont possibles, qu'il s'agisse de l'autorisation initiale ou d'une régularisation.

**Droit à l'oubli.** En outre, quand une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus du permis de construire ne peut pas être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Néanmoins, ce « droit à l'oubli » n'est pas applicable lorsque les constructions exposent les tiers ou leurs occupants à un danger avéré, si elles sont situées dans une zone faisant l'objet d'une protection particulière (parc national ou site classé, par exemple), si elles sont implantées illégalement sur le domaine public, si une action en démolition a été engagée, ou encore si la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ([art. L. 421-9 C. urb.](#)).

**La Cour de cassation considère que la régularisation ne fait pas disparaître l'infraction.**

#### Des conditions de régularisation facilitées

Le propriétaire qui envisage de faire des travaux sur une construction ancienne mais illégale est donc tenu de régulariser sa situation. Pour cela, il doit déposer un nouveau permis de construire portant sur l'ensemble des éléments non autorisés ([CE, 9 mars 1984, n° 41314, mentionné aux Tables](#) ; [CE, 9 juillet 1986, n° 51172, publié au Recueil](#)).

**Contenu de la demande de régularisation.** Sur ce point, une certaine souplesse à l'égard du maître d'ouvrage est acceptée par le juge administratif. En effet, le Conseil d'État a admis que si la contestation de la régularité des travaux n'a pas été effectuée par l'administration dans le délai imparti (trois ou cinq mois selon les cas, à compter du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux), l'autorité compétente ne peut pas « exiger du propriétaire qui envisage de faire de nouveaux travaux sur la construction qu'il présente une demande de permis [...] portant également sur des éléments de la construction existante, au motif que celle-ci aurait été éditée sans respecter le permis de construire précédemment obtenu » ([CE, 26 novembre 2019, n° 411991, mentionné aux Tables](#)).

**Mise en demeure.** Enfin, la [loi Engagement et proximité du 27 décembre 2019](#) est venue ajouter de nouvelles dispositions au Code de l'urbanisme afin d'étendre les pouvoirs de l'autorité compétente en matière de constructions illégales. Ainsi, cette dernière peut désormais mettre en demeure le pétitionnaire, le cas échéant sous astreinte, soit de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité des travaux, soit de déposer une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation (art. L. 481-1 à L. 481-3 C. urb.).

**Date de délivrance du permis.** Contrairement à une croyance répandue, la règle applicable aux demandes de permis de régularisation n'est pas celle du dépôt de la demande, ni celle applicable à la date à laquelle les travaux ont été réalisés, ni celle en vigueur lorsque le bien a été acquis ([CAA Paris, 19 septembre 2019, n° 18PA02984](#)). Une régularisation n'est possible que si les travaux à régulariser respectent les dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de délivrance de ce permis.

À défaut, le permis de construire ne peut être délivré et les travaux irréguliers doivent donc être démolis ou mis en conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur (rép. min. n° 09985, JO Sénat du 10 octobre 2019).

Toutefois, le juge administratif admet depuis longtemps que la circonstance qu'une construction existante ne soit pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un plan d'occupation des sols régulièrement approuvé ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions de ce plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, soit doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, soit sont étrangers à ces dispositions ([CE, 27 mai 1988, n° 79530, publié au Recueil](#)). Naturellement, cette solution n'est applicable que lorsque la construction existante est régulière à l'origine.

#### Ce qu'il faut retenir

- Depuis 2013, le législateur a régulièrement renforcé le corpus juridique afin de permettre la régularisation des constructions illicites, et ainsi faciliter la mise en conformité des ouvrages.
- Le juge administratif est dorénavant tenu de surseoir à statuer pour permettre aux pétitionnaires de régulariser leur situation. L'annulation ne sera prononcée que si la régularisation est impossible.
- Le juge judiciaire privilégie la régularisation d'une construction illégale à sa démolition, mais des sanctions pécuniaires et/ou des actions civiles pourront toujours être ordonnées.
- L'administration dispose elle aussi d'outils nécessaires pour inciter le maître d'ouvrage à se mettre en conformité. Elle peut ainsi le mettre en demeure, le cas échéant sous astreinte, de procéder à la régularisation des constructions.

Toute la veille des 6 derniers mois





## L'actualité des 15 derniers jours réservée aux abonnés de Moniteur Juris

10/09/2020



PUBLICATION

### Départements classés en zone rouge : quelles conséquences locales ?

Confinement localisé, restriction d'accès aux établissements recevant du public, suspension des activités scolaires, des formations et des concours.... Alors que la propagation du virus s'accélère, la Gazette passe en revue les conséquences possibles d'un classement en zone rouge Covid.

[Lire l'article sur lagazettedescommunes.com](#)



PUBLICATION

### Port du masque, télétravail... : les directives dans la fonction publique

La fonction publique d'État détient (enfin) les instructions gouvernementales pour faire face à l'évolution de la crise sanitaire. Et la territoriale ? Dans l'attente de précisions, elle doit composer avec celles-ci et le protocole sanitaire des entreprises. "Les employeurs ont la liberté d'appliquer ces textes comme ils l'entendent", indique le ministère de la Transformation et de la fonction publiques.

[Lire l'article sur lagazettedescommunes.com](#)



PUBLICATION

### Élus locaux - Tout savoir sur l'exercice des fonctions judiciaires du maire

Le code général des collectivités territoriales confie aux maires, maires délégués et aux adjoints, des missions, en tant qu'agents de l'Etat, en matière d'état civil et de police judiciaire, sous l'autorité du Procureur de la République.

Une circulaire du 29 juin est venue en préciser les contours.

Décryptage.

[Lire l'article sur lagazettedescommunes.com](#)



PUBLICATION

### CGCT : la mise à jour n° 96 est en ligne

La mise à jour n° 96 du CGCT (juillet 2020) est en ligne. Elle intègre notamment le décret n° 2020-39 du 22 janvier 2020 relatif au comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (fiche [1.23.045...](#)), la loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire (fiche [2.22.310](#)), le décret n° 2020-446 du 18 avril 2020 relatif à l'établissement du certificat de décès (fiche [2.21.160...](#)) et le décret n° 2020-556 du 11 mai 2020 relatif à l'application de l'article L. 1611-3-2 du code général des collectivités territoriales (fiche [1.61.020...](#)).

[Toute la veille des 6 derniers mois](#)



Votre service client



Voir le didacticiel



Mon compte



F.A.Q.