

Fédération Nationale
des **Unions de Jeunes Avocats**

FORMATION FNUJA INTERPROFESSIONNELLE

AVOCATS – NOTAIRES-
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Autorisations d'urbanisme :
regards croisés sur la sécurisation
des projets immobiliers

Présentation de la formation :

Durée prévue : 3 modules de 2 heures chacun, soit 6 heures de formation

Cette formation se présente avec un plan catégorisé pour chaque profession mais en réalité, des liens existent entre les trois parties.

Chacune des professions doit s'intéresser à ce que fait l'autre bien évidemment et chacune des professions peut aussi avoir un rôle de conseil envers l'autre.

Il est par exemple fréquent que les avocats se rapprochent des commissaires de justice ou que les notaires se rapprochent également des CDJ.

Plan de la formation :

Module 1 : Le rôle du notaire : sécuriser l'acquéreur potentiel bénéficiaire du permis de construire quant à la faisabilité de son projet

Module 2 : Le rôle du commissaire de justice : sécuriser le bénéficiaire du permis de construire vis-à-vis des recours des tiers

Module 3 : Le rôle de l'avocat : défendre le bénéficiaire du permis de construire

Module 1 : Le rôle du notaire : sécuriser l'acquéreur potentiel bénéficiaire du permis de construire quant à la faisabilité de son projet

Dans cette partie, sera abordé l'aspect de la vente d'un terrain, avec un projet immobilier envisagé du point de vue du notaire.

- **Enjeu juridique** : L'acquéreur d'un bien immobilier avec un permis de construire en cours ou à venir doit s'assurer que le projet est **réalisable juridiquement et techniquement**. L'absence de vérifications peut exposer l'acquéreur à des **risques importants** : blocage des travaux, recours des tiers, annulation du permis ou charges financières inattendues.
- **Rôle du notaire** : Le notaire ne se limite pas à la rédaction de l'acte de vente. Il joue un rôle **clé en matière de sécurité juridique**, en s'assurant que le bien est conforme à la réglementation et que le permis de construire est valide et exécutable.

Ce module portera sur le rôle du notaire dans le contrôle juridique préalable (I), les vérifications spécifiques concernant le permis de construire et les autorisations administratives(II), la sécurisation contractuelle de l'acquéreur,(III) et le conseil du notaire en matière de gestion des risques liés au projet (IV).

A. Le contrôle juridique préalable du bien et du terrain par le notaire

1. Vérification de la propriété et des droits réels

- **Contrôle du titre de propriété** du vendeur : le notaire s'assure que le vendeur est bien le titulaire des droits sur le bien.
- Examen des **servitudes et charges** : le terrain peut être grevé de servitudes (droit de passage, vue) qui limiteraient la faisabilité du projet.
- Recherche des **droits réels** tels que les hypothèques ou privilèges pouvant empêcher la libre disposition du bien.

2. Analyse de la situation urbanistique du terrain

- Vérification de la **compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)** : le projet envisagé doit être conforme aux règles locales (hauteur maximale, alignement, zone constructible).
- Consultation du **certificat d'urbanisme** : permet d'identifier les règles applicables au terrain et les éventuelles restrictions (zones inondables, zones protégées).

B. Vérification spécifique du permis de construire et des autorisations administratives

1. Examen de la validité du permis de construire

- Contrôle de l'**obtention régulière du permis** :
 - Respect des **procédures administratives** (délai d'instruction, pièces requises).
 - Absence d'éléments de fraude ou de déclaration mensongère.
- Vérification du **caractère définitif** du permis :
 - Le notaire doit s'assurer que **le délai de recours des tiers est expiré** et qu'aucun contentieux en cours ne remet en cause le permis.

- En cas de **contentieux pendant la vente**, il doit informer l'acquéreur des risques d'annulation.

On envisage de mettre à disposition des participants un modèle de clause à insérer dans l'acte de vente ainsi que des modèles de courrier à destination des collectivités pour obtenir.

2. Autorisations complémentaires et conformité environnementale

- Contrôle de la présence d'éventuelles **autorisations annexes** :
 - Permis de démolir (si nécessaire).
 - Déclaration d'intérêt environnemental (si le projet est soumis à la réglementation sur l'environnement).
- Vérification des **études d'impact** et conformité avec la réglementation sur la biodiversité et les zones protégées.

C. Sécurisation contractuelle de l'acquéreur dans l'acte de vente

1. Clauses protectrices insérées par le notaire

- **Condition suspensive d'obtention définitive du permis** : le notaire peut prévoir que la vente ne sera définitive que si le permis devient définitif et exempt de recours.
- **Garantie de non-recours** : inclusion d'une clause garantissant que le vendeur s'engage à signaler tout recours intenté par des tiers.
- **Obligation de conformité aux règles d'urbanisme** : le vendeur peut être tenu responsable si le permis est ultérieurement annulé en raison d'une faute ou d'un vice caché.

2. Sécurisation du financement du projet

- **Clause de restitution des acomptes** en cas d'annulation du permis : si le permis de construire est annulé ou devient inexécutable, le notaire prévoit le remboursement des sommes versées.

D. Conseil et gestion des risques liés au projet

1. Anticipation des risques contentieux

- **Recours des tiers** : le notaire conseille l'acquéreur sur les mesures à prendre pour se prémunir contre des contentieux (affichage régulier du permis, constats).
- Sensibilisation aux **recours abusifs** et aux moyens de défense (référé pour lever une suspension).

2. Assurance et garanties complémentaires

- Information sur les **assurances de dommages-ouvrage** et responsabilité civile liées au chantier.
- Conseil sur la souscription d'une **assurance protection juridique** pour se couvrir contre les risques de contentieux.

Conclusion

L'urbanisme étant une matière en constante évolution, le rôle du notaire est appelé à se renforcer avec l'apparition de nouvelles réglementations (environnement, logement social).

Le notaire, en synergie avec d'autres professionnels (avocats, géomètres, commissaires de justice), contribue à la réussite des projets immobiliers complexes en assurant une **sécurité juridique complète** pour l'acquéreur.

Module 2 : Le rôle du commissaire de justice : sécuriser le bénéficiaire du permis de construire vis-à-vis des recours des tiers

A. Les recours des tiers : un risque pour le titulaire du permis de construire

Après l'obtention d'un permis de construire, les tiers (par exemple, voisins ou associations et notamment de protection de l'environnement) ont un **délai de deux mois** à partir de l'affichage régulier du permis pour effectuer un recours gracieux ou introduire un **recours contentieux** devant le tribunal administratif.

Ces recours peuvent :

- **Suspendre** l'exécution des travaux par un référé (suspension temporaire du chantier).
- Conduire à l'**annulation** du permis s'il est reconnu non conforme à la réglementation.

Le rôle du commissaire de justice consiste à **réduire ce risque juridique** pour le bénéficiaire, en veillant à une bonne procédure d'affichage et en collectant des preuves.

Tout d'abord, seront présentés les bons réflexes en matière de réalisation de constats d'affichage des autorisations de construire.

Comment faire son constat (passage sur place et passage en Mairie, dans quels délais et à quelle fréquence...)

B. Le rôle du commissaire de justice dans la sécurisation du bénéficiaire

Constat de l'affichage du permis de construire

Le permis de construire doit être **affiché de manière visible sur le terrain**, sur un panneau réglementaire, pendant toute la durée du chantier, et ce dès le début du délai de recours. L'absence ou l'irrégularité de cet affichage peut rendre le permis contestable bien au-delà du délai normal de deux mois. Le commissaire de justice intervient pour :

- **Vérifier** la conformité du panneau d'affichage (dimensions, contenu, emplacement).
- **Réaliser un constat** officiel, prouvant que le permis a été affiché de manière régulière et visible.

Il sera nécessaire de revenir sur la réglementation en matière d'affiche d'un permis de construire : Quels sont les éléments à vérifier quant à l'affichage ? Qu'est-ce qui est indispensable ? Qu'est-ce qu'il ne faut pas faire ? (Articles A424-15 à A424-19 du Code de l'urbanisme).

Cette démarche constitue une **preuve irréfutable** en cas de contestation, car le constat d'huissier (ou de commissaire de justice) est reconnu par les tribunaux comme un **acte authentique**.

Dans le cadre de cette partie, un modèle de constat d'affichage pourrait également être transmis aux participants.

Sécuriser le délai de recours des tiers

L'objectif principal est de **prouver la date de début du délai de recours**. En effet, une bonne notification publique de l'affichage permet d'enclencher le **compte à rebours de deux mois**. Sans cette preuve, un tiers pourrait contester que le délai a bien commencé à courir et prolonger ainsi la période d'incertitude pour le bénéficiaire du permis.

Conclusion : une sécurisation proactive et préventive

Le rôle du commissaire de justice est donc **préventif et sécuritaire**. En intervenant dès l'obtention du permis et au moment de son affichage sur le terrain, il permet au bénéficiaire de réduire au minimum les risques de recours contentieux, notamment en sécurisant :

- La **validité du permis** face aux contestations sur la procédure d'affichage.
- Le **délai de recours** pour éviter qu'un tiers ne prolonge indûment l'incertitude.

Cette intervention est fortement recommandée, en particulier pour des projets d'envergure ou dans des contextes où l'opposition locale est forte, afin de garantir la **sécurité juridique et la stabilité du projet**.

On peut également évoquer le rôle du commissaire de justice dans le cadre des constats avant-travaux, en lien avec l'avocat qui peut être amené à engager une action en référé-constat (article 145 du Code de procédure civile ou R531-1 du CJA).

Module 3 : Le rôle de l'avocat : défendre le bénéficiaire du permis de construire

L'étude portera d'abord sur un rappel du cadre juridique des recours (I), ensuite sur le rôle stratégique de l'avocat en amont du contentieux (II), la défense procédurale et contentieuse du permis de construire (III), et enfin les stratégies de sortie de crise et de négociation éventuel (IV).

A. Cadre juridique du contentieux du permis de construire

1. Recours gracieux et contentieux administratifs

- **Délai de recours contentieux** : 2 mois à compter de l'affichage régulier du permis.
- Recours possibles :
 - **Recours gracieux** auprès de l'autorité ayant délivré le permis.
 - **Recours contentieux** devant le tribunal administratif.

2. Motivations et fondements des recours des tiers

- Violation des règles d'urbanisme (PLU, loi Littoral, etc.).
- Atteinte à l'environnement ou à la tranquillité du voisinage.
- Défauts procéduraux (affichage irrégulier, absence d'autorisation annexe).

3. Impact d'un recours sur le projet

- **Effets suspensifs** : référé-suspension bloquant l'exécution des travaux.
- Risque d'annulation du permis par le tribunal administratif.
- Pénalités financières liées au retard du chantier.

B. Prévention du contentieux : le rôle de conseil en amont

1. Audit préalable du permis de construire

- Vérification de la **conformité du permis** avec le plan local d'urbanisme (PLU) et les règlements d'urbanisme applicables.
- Contrôle des autorisations complémentaires nécessaires (ex. permis de démolir).

2. Anticipation des recours potentiels

- Identification des **acteurs sensibles** (voisinage, associations).
- Évaluation des risques de **recours abusifs** ou dilatoires.

3. Mise en place de stratégies de communication et d'affichage

- Préconisation d'un **constat d'affichage** par un commissaire de justice.
- Communication en amont avec les riverains pour désamorcer les conflits.

C. Défense procédurale et contentieuse devant le juge administratif

1. Mise en œuvre de la défense procédurale

- **Recevabilité du recours** : L'avocat conteste la recevabilité si le recours est :
 - Introduit hors délai.
 - Déposé par une personne n'ayant pas d'intérêt à agir (ex. absence de préjudice direct).
- **Demande de rejet pour recours abusif** :
 - Application de l'article L.600-7 du Code de l'urbanisme en cas de recours manifestement dilatoire ou malveillant.
- **Quid du sort de l'acte sous seing privé lorsqu'un recours est engagé ?**

2. Défense au fond : démontrer la légalité du permis de construire

- **Conformité du permis** aux règles d'urbanisme et aux autorisations administratives.
- **Pouvoir du Juge** et évolution de ceux-ci
- **Respect des droits des tiers** : évaluation d'éventuelles atteintes aux intérêts voisins (ensoleillement, vue).

3. Demande de référé pour continuer les travaux

- Introduction d'une **demande en référé** pour lever la suspension des travaux (article L.521-1 du Code de justice administrative).
- Mise en avant de l'**urgence économique** et de l'absence de préjudice grave pour le demandeur du recours.

D. Stratégies de sortie de crise et négociation avec les tiers

1. Négociation avec les parties opposantes

- Recherche d'un **accord amiable** pour mettre fin au litige sans passer par un jugement.
- Proposition de **modifications mineures** du projet pour apaiser les tensions (hauteur des bâtiments, accès, etc.).
- Utilisation de **clauses de désistement d'instance** contre indemnisation.

2. Action en responsabilité contre les recours abusifs

- Demande de **dommages et intérêts** en cas de recours abusif ou dilatoire (article L.600-7 du Code de l'urbanisme).
- Référé-provision pour obtenir une indemnisation rapide.

3. Anticipation de l'appel ou du pourvoi en cassation

- Préparation de la **défense en appel** devant la cour administrative d'appel en cas de jugement défavorable.
- Possibilité de **saisir le Conseil d'État** pour contester une décision de la cour administrative d'appel.



Fédération Nationale des **Unions de Jeunes Avocats**

© Fédération Nationale des Unions de Jeunes Avocats – Tous droits réservés
FNUJA – 4 boulevard du Palais – 75001 Paris

www.fnuja.com