

Un permis de construire obtenu par fraude doit pouvoir être retiré à tout moment et non uniquement dans un délai raisonnable d'un an

[CE 16 août 2018 Société NSHHD, req. n° 412663](#)

1. Contexte du pourvoi

La société NSHHD a obtenu le 24 mars 2014 un permis de démolir concernant une maison existante dénommée « *la Villa Gaume* », puis a été bénéficiaire d'un permis de construire pour la construction d'une maison et d'une piscine délivré par le maire de la commune de La Teste-de-Buch le 15 avril 2014.

Le maire a délivré le 24 novembre 2014, un permis de construire modificatif concernant la façade et la hauteur de la maison ainsi que les dimensions de la piscine.

A la demande de Mme A..., le maire de La Teste-de-Buch a cependant retiré ces deux permis, par arrêté du 16 août 2016.

La société NSHHD a demandé au tribunal administratif de Bordeaux d'annuler pour excès de pouvoir cet arrêté du 16 août 2016.

Par un jugement n^{os} 1504208, 1600176 et 1604527 du 15 juin 2017, le tribunal administratif de Bordeaux a rejeté cette demande.

C'est dans ce cadre que le Conseil d'Etat ((En application de l'article [R.811-1-1 du CJA](#), le tribunal administratif de Bordeaux a statué en premier et dernier ressort pour la contestation du retrait d'un permis de construire d'un bâtiment à usage principal d'habitation dans une commune en

zone tendue. La commune de de La Teste-de-Buch est en effet mentionnée à l'[article 232](#) du code général des impôts et son décret d'application. (Cf. [décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts](#)).)) a été amené à se prononcer sur les conditions pour retirer un permis de construire obtenu par fraude.

2. La décision du Conseil d'Etat

2.1 Dans cette affaire, le Conseil d'Etat rappelle dans un premier temps ce qui caractérise une fraude :

« Un permis ne peut faire l'objet d'un retrait, une fois devenu définitif, qu'au vu d'éléments, dont l'administration a connaissance postérieurement à la délivrance du permis, établissant l'existence d'une fraude à la date où il a été délivré. La caractérisation de la fraude résulte de ce que le pétitionnaire a procédé de manière intentionnelle à des manœuvres de nature à tromper l'administration sur la réalité du projet dans le but d'échapper à l'application d'une règle d'urbanisme. Une information erronée ne peut, à elle seule, faire regarder le pétitionnaire comme s'étant livré à l'occasion du dépôt de sa demande à des manœuvres destinées à tromper l'administration. »

En l'espèce, le Conseil d'Etat relève, à l'instar du tribunal administratif, que le permis de construire avait été obtenu par fraude, dès lors que les plans de coupe joints au dossier de demande des permis litigieux représentaient de façon erronée le terrain d'assiette du projet comme étant plat et que les autres éléments du dossier ne permettaient pas d'établir la déclivité du terrain d'assiette au niveau de la construction autorisée.

Si la société NSHHD tente de faire valoir que le fraudeur est en réalité le précédent propriétaire car elle a repris le plan de coupe figurant dans le dossier de demande présenté par ce

dernier, et ayant donné lieu à un permis de construire délivré en 2013, elle ne pouvait ignorer la déclivité du terrain et omettre de le signaler dans ses demandes de permis de construire et de permis modificatif réalisées par une agence d'architectes.

En application de l'article 10 du PLU de la commune, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres. Or, le terrain étant en pente, cette hauteur n'était en l'espèce pas respectée en tous points de la construction, ce que les services instructeurs n'étaient pas en mesure de vérifier en l'absence d'indication quant à la déclivité du terrain dans le dossier de permis de construire.

La fraude est donc caractérisée.

2.2. Dans un second temps, le Conseil d'Etat a arbitré entre le principe de sécurité juridique et le principe d'un retrait sans condition de délai en cas de fraude.

La requérante tente de faire appliquer la jurisprudence *Czabaj* ((CE Ass. 13 juillet 2016 *Czabaj*, req. n° [387763](#) : Rec. CE ; dans le même sens : CE 9 mars 2018, req. n° [401386](#) : Mentionné dans les tables du recueil Lebon)) de 2016 et soutient que le retrait d'un acte obtenu par fraude devrait être soumis à un délai raisonnable d'un an au nom du principe de sécurité.

Pour mémoire, dans cette décision d'Assemblée, le Conseil d'Etat énonce en effet que :

« Le principe de sécurité juridique, qui implique que ne puissent être remises en cause sans condition de délai des situations consolidées par l'effet du temps, fait obstacle à ce que puisse être contestée indéfiniment une décision administrative individuelle qui a été notifiée à son destinataire, ou dont il est établi, à défaut d'une telle notification, que celui-ci a eu connaissance ; qu'en une telle hypothèse, si le non-respect de l'obligation d'informer l'intéressé sur les voies et les délais de recours, ou

l'absence de preuve qu'une telle information a bien été fournie, ne permet pas que lui soient opposés les délais de recours fixés par le code de justice administrative, le destinataire de la décision ne peut exercer de recours juridictionnel au-delà d'un délai raisonnable ; qu'en règle générale et sauf circonstances particulières dont se prévaudrait le requérant, ce délai ne saurait, sous réserve de l'exercice de recours administratifs pour lesquels les textes prévoient des délais particuliers, excéder un an à compter de la date à laquelle une décision expresse lui a été notifiée ou de la date à laquelle il est établi qu'il en a eu connaissance ».

Toutefois, il est de jurisprudence constante qu'un acte obtenu par fraude peut être retiré à tout moment ((CE 10 octobre 1990, req. n^{os} [86379](#) [86380](#) : Mentionné dans les tables du recueil Lebon ; CE 26 avril 2018, req. n° [410019](#) : Mentionné dans les tables du recueil Lebon)), sans condition de délai ((CE 9 octobre 2017 SARL Les Citadines, req. n° [398853](#): Mentionné dans les tables du recueil Lebon)), ce que confirme à nouveau le Conseil d'Etat dans sa décision du 16 août 2018 :

« si la société soutient que le retrait d'un acte obtenu par fraude devrait être soumis à un délai raisonnable d'un an au nom du principe de sécurité juridique, un tel moyen doit être écarté, un acte obtenu par fraude pouvant être légalement retiré à tout moment ».

Ainsi, le principe de la sécurité juridique énoncé dans la jurisprudence *Czabaj* ne saurait s'appliquer à un acte individuel obtenu par fraude qui doit pouvoir être retiré à tout moment.

Le pourvoi de la société NSHHD est rejeté et le jugement confirmé.