

Travaux sur construction irrégulière : gare au changement de destination

Lorsque la construction a fait l'objet d'un changement de destination non autorisé ou déclaré, la demande d'autorisation de nouveaux travaux doit inclure la régularisation de celui-ci.

Par Philippe Proot, avocat au barreau de Paris, AdDen avocats

Cette décision du Conseil d'Etat (*CE 16 mars 2015, M. et M^{me} de La Marque, req. n° 369553*) abandonne la jurisprudence « Fernandez » (*CE 12 janvier 2007, n° 274362*).

Régulariser l'existant. Une construction existante peut être en tout ou partie irrégulière, soit qu'elle ait été réalisée sans permis de construire, soit qu'elle ait fait par la suite l'objet de modifications ou de changements de destination réalisés sans le ou les permis de construire ou déclarations préalables nécessaires, soit enfin que les travaux réalisés ne correspondent pas au(x) projet(s) autorisés par les permis obtenus ou les déclarations effectuées. En pareille hypothèse, si l'on souhaite réaliser de nouveaux travaux, il est en principe nécessaire de régulariser les travaux irréguliers, en les incluant dans le périmètre du permis de construire que l'on sollicite ou de la déclaration préalable que l'on effectue à l'occasion des nouveaux travaux projetés. Cette obligation de régularisation peut néanmoins céder, notamment lorsque les nouveaux travaux portent sur une construction achevée depuis plus de dix ans, l'article L.111-12 du Code de l'urbanisme prévoyant alors (sauf exceptions dont la principale concerne l'hypothèse où la construction a été réalisée sans permis de construire) que « le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme ».

Le cas du changement de destination irrégulier. Il en va en principe de même lorsque l'irrégularité de la construction tient à un changement de destination non autorisé ou non déclaré. Toutefois, en 2007, le Conseil d'Etat a jugé qu'était sans incidence sur l'autorisation de nouveaux travaux un changement de destination non autorisé réalisé « plusieurs années » auparavant (*CE Fernandez, précité*). En 2009, il est partiellement revenu sur ce point, en confirmant l'obligation de régulariser un tel changement mais en semblant maintenir parallèlement un « régime spécifique aux constructions anciennes » (*CE 27 juil. 2009, n° 305920*).

Le litige soumis au Conseil d'Etat. Un chalet a été édifié en vertu de permis de construire délivrés en 1988 et en 1989 en vue de la construction d'un restaurant d'altitude par un premier propriétaire qui, ultérieurement, en a partiellement changé la destination pour en transformer le premier étage en habitation, sans que ce changement (dont les travaux nécessitaient alors un permis de construire) ne soit autorisé. Le chalet est ensuite acquis en 1997 par de nouveaux propriétaires qui, désireux de l'agrandir, déposent en 2008 une demande de permis de construire, lequel est alors refusé au motif que la demande aurait également dû inclure la régularisation du changement de destination.

La solution de l'arrêt du 16 mars 2015. Celui-ci confirme le refus et abandonne la jurisprudence « Fernandez » en jugeant que « lorsqu'une construction a fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de déposer une déclaration ou de présenter une demande de permis portant sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu ou auront pour effet de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé ou de changer sa destination ». Il rappelle toutefois que l'autorité administrative doit statuer en tenant compte de l'éventuelle application de l'article L.111-12 (C. urb.), qui prévoit la régularisation des travaux réalisés depuis plus de dix ans, sous réserve qu'ils n'aient pas été réalisés sans permis de construire. Ce faisant, il confirme que les travaux de plus de dix ans qui peuvent être régularisés sont non seulement ceux réalisés à l'occasion de la construction primitive mais également ceux résultant de modifications ultérieures.

Une ultime soupape. Enfin, il juge que si, malgré tout, l'ensemble des éléments irréguliers ne peuvent être autorisés, l'autorité administrative a la faculté, lorsque les éléments non autorisés antérieurement sont anciens et ne peuvent plus faire l'objet d'aucune action pénale ou civile pour cause de prescription, d'autoriser, parmi les travaux demandés, ceux qui sont nécessaires à la préservation de la construction et au respect des normes. ■

Commentaire

Parallèlement à l'hypothèse où la construction comporte des éléments non régulièrement autorisés ou déclarés, existe aussi celle où tout ou partie de la construction existante n'est pas ou plus conforme aux normes d'urbanisme en vigueur (soit que la construction ait été réalisée conformément à un permis de construire devenu définitif mais qui, en réalité, était illégal, soit que les normes applicables aient changé et que la construction n'y soit donc plus conforme). En pareille hypothèse, la possibilité de réaliser de nouveaux travaux sera également contrainte puisque ceux-ci, pour pouvoir être autorisés, devront soit être étrangers aux règles méconnues, soit rendre l'immeuble plus conforme à celles-ci (*CE 27 mai 1988, Sekler, req. n° 79530*) même si, sur ce dernier point, le plan local d'urbanisme peut adopter une solution plus souple en admettant tous les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.

RÉFÉRENCES

- Conseil d'Etat, 16 mars 2015, M. et M^{me} de La Marque, req. n° 369553 : RDI 2015, p. 316, concl. Decout-Paolini.
- CE 27 juillet 2009, SCI La Paix, req. n° 305920 : Rec. CE p. 990.
- CE 12 janvier 2007, M. et M^{me} Fernandez, req. n° 274362.