

Affichage du permis de construire : les nouvelles mentions obligatoires

Il convient de prendre garde à l'affichage du permis de construire sur le terrain, étape fondamentale de sécurisation de l'opération de construction.

Les effets juridiques attachés à l'affichage d'un panneau régulier ont leur importance à l'égard des tiers dans la mesure où un voisin insuffisamment informé sur le futur projet de construction conserve, à tout moment, le droit de soumettre à la censure du juge administratif le permis de construire ainsi octroyé.

Le délai de recours contentieux à l'encontre du permis de construire est de deux mois à compter de l'affichage sur le terrain, à condition que cet affichage soit régulier.

Pour ce faire, un huissier doit constater de préférence à trois reprises, au cours de ces deux mois:

- que l'affichage est constant, et ce, pour des raisons de continuité,
- qu'il est visible depuis la voie publique,
- et surtout qu'il indique l'ensemble des mentions indispensables à une bonne information du public.

Or depuis l'entrée en vigueur des articles R.424-15 et A.424-17 du Code de l'urbanisme le 1er octobre dernier, les mentions obligatoires ont été complétées par la nécessité de faire apparaître le dispositif de l'article R 600-1 dudit code, ce qui exige un formalisme supplémentaire qui, s'il venait à manquer, pourrait autoriser toutes personnes y ayant intérêt, à demander l'annulation de l'autorisation de construire au delà du délai de recours contentieux de deux mois.

Il faut donc veiller plus que jamais aux mentions figurant sur le panneau d'affichage, et bien entendu procéder systématiquement à un constat par huissier instrumentaire, puisqu'en cas de contestation la charge de la preuve incombe au titulaire du permis.

Maître Benoît COUSSY, Avocat à la Cour

Article A.424-17 du Code de l'urbanisme

Créé par Arrêté 2007-09-11 art. 4 II JORF 13 septembre 2007 en vigueur le 1er octobre 2007:

"Le panneau d'affichage comprend la mention suivante :

Droit de recours :

Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme)."