



Permis de construire: Principes généraux

publié le **09/01/2013**, vu **2776 fois**, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

Quelques notions de base sur le permis de construire sont abordées.

Le Permis de construire

Le Permis de construire s'impose à toute personne souhaitant entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non et ne comportant pas forcément de fondations puisqu'il s'impose également pour tous travaux impliquant une construction, un changement de destination, une modification de l'aspect extérieur ou des volumes et une création de niveaux supplémentaires.

Il faut savoir que toute construction édifiée sans permis fait encourir à son auteur une sanction pénale. En conséquence, **la demande de permis de construire est une étape obligatoire.**

Elle doit être présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain, et doit être déposée à la Mairie du lieu de situation de l'immeuble, le plus souvent par un architecte.

L'instruction préalable par la Mairie est de deux mois en principe sous réserve de prorogations et elle a pour but de vérifier que le projet est conforme aux règles d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique.

Une double publicité est imposée à la personne sollicitant l'obtention du permis de construire afin de permettre aux tiers d'exercer un recours lorsqu'ils ont un intérêt à agir, le permis étant toujours délivré sous réserve du droit des tiers.

D'une part, par voie d'affichage en Mairie et d'autre part, par affichage sur le terrain par le bénéficiaire pendant toute la durée des travaux du chantier sur un panneau rectangulaire de dimension supérieure à 80 cms.

Enfin, la décision relative au permis de construire est susceptible d'un **recours gracieux** à savoir devant l'autorité qui a rendue cette décision **ou bien d'un recours hiérarchique** devant l'autorité administrative supérieure à la précédente autorité ayant rendue la décision, et ce à l'initiative des tiers lésés ou encore de celui qui a sollicité l'autorisation de construire en cas de refus.

En cas de décision expresse ou implicite de rejet du recours gracieux ou hiérarchique, cette décision peut être déférée à la juridiction administrative : c'est ce que l'on appelle **le recours administratif contentieux**.

Ce recours contentieux vise à obtenir soit l'annulation de la décision préjudiciable, soit des dommages et intérêts du fait du préjudice causé par la décision de l'administration.

Enfin, parallèlement il est loisible également d'engager **une procédure civile contentieuse** devant le Juge judiciaire lorsqu'un tiers en général un voisin est lésé par l'édification d'une construction qui porte atteinte à un intérêt privé régulièrement protégé ou qui constitue un trouble anormal de voisinage.

Le tiers lésé peut dans ces situations demander au Juge d'ordonner la mise en conformité ou la démolition de l'immeuble ou bien la condamnation du bénéficiaire du permis de construire au paiement de dommages intérêts en réparation du préjudice subi sous réserve de l'appréciation du Juge.

Enfin, rappelons pour conclure qu'à l'issue des travaux, l'administration délivre un **certificat de conformité** si les travaux sont conformes aux prescriptions du permis de construire ou le cas échéant du permis de construire modificatif.

Maître Ilanit SAGAND-NAHUM, Avocat au Barreau de Paris