



# Le permis obtenu grâce à une fausse déclaration

Fiche pratique publié le 11/06/2016, vu 12771 fois, Auteur : [Maître Alexander STELLER](#)

**La fraude est constituée dès lors que le pétitionnaire savait que son projet soumis à autorisation d'urbanisme nécessitait une autorisation de droit privé et qu'il a sollicité cette dernière sans succès.**

Aux termes de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme : Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés : / a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ; / b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire (...)

Depuis un arrêt de principe « Mme Quenesson » (CE 15 février 2012 – req.

N°333631), le Conseil d'État a précisé l'articulation de la théorie de la fraude en matière de demande d'autorisation d'urbanisme.

Cet arrêt porte confirmation du principe déjà établi par le Conseil d'État, selon lequel : « dans le cas où, en attestant remplir les conditions définies à l'article R. 423-1, le pétitionnaire procède à une manœuvre de nature à induire l'administration en erreur, le permis qui lui est délivré doit être regardé comme ayant été frauduleusement obtenu » (CE 6 décembre 2013, req. n° 354703 - considérant °7).

Cette application rejoint également l'analyse et les prescriptions posées par une réponse ministérielle du ministre de l'écologie et du développement durable en date du 06 juillet 2010 - : « Le système déclaratif ne remet pas en cause les responsabilités qui incombent à chacun. Aussi, lorsqu'un copropriétaire demande un permis de construire, il lui appartient d'obtenir l'accord des copropriétaires au préalable.

Lorsque cet accord n'a pas été recueilli, le permis obtenu grâce à une fausse déclaration est illégal. Cette pratique constitue une fraude et la jurisprudence (CE, 17 juin 1955) autorise, dans le cas où la preuve de la fraude est apportée, le retrait du permis par l'autorité compétente [...] » **(Réponse ministérielle publiée au JO le 06 juillet 2010).**

La fraude est constituée dès lors que le pétitionnaire savait que son projet soumis à autorisation d'urbanisme nécessitait une autorisation de droit privé et qu'il a sollicité cette dernière sans succès.

L'abandon de cette théorie dite du « propriétaire apparent » continue d'être précisé par le Conseil d'État :

1. Considérant qu'il résulte du a) de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme que les demandes de permis de construire et les déclarations préalables sont adressées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés, notamment, " par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à

exécuter les travaux " ; qu'aux termes de l'article R. 431-35 du même code : " La déclaration préalable précise : a) L'identité du ou des déclarants ; (...) La déclaration comporte également l'attestation du ou des déclarants qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R. 423-1 pour déposer une déclaration préalable. " ;

2. Considérant qu'il résulte de ces dispositions que les déclarations préalables doivent seulement comporter, comme les demandes de permis de construire en vertu de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme, l'attestation du pétitionnaire qu'il remplit les conditions définies à l'article R. 423-1 précité ; que les autorisations d'utilisation du sol, qui ont pour seul objet de s'assurer de la conformité des travaux qu'elles autorisent avec la législation et la réglementation d'urbanisme, étant accordées sous réserve du droit des tiers, il n'appartient pas à l'autorité compétente de vérifier, dans le cadre de l'instruction d'une déclaration ou d'une demande de permis, la validité de l'attestation établie par le demandeur ; que les tiers ne sauraient donc utilement, pour contester une décision accordant une telle autorisation au vu de l'attestation requise, faire grief à l'administration de ne pas en avoir vérifié l'exactitude ;

3. Considérant, toutefois, que lorsque l'autorité saisie d'une telle déclaration ou d'une demande de permis de construire vient à disposer au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une instruction lui permettant de les recueillir, d'informations de nature à établir son caractère frauduleux ou faisant apparaître, sans que cela puisse donner lieu à une contestation sérieuse, que le pétitionnaire ne dispose, contrairement à ce qu'implique l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, d'aucun droit à la déposer, **il lui revient de s'opposer à la déclaration ou de refuser la demande de permis pour ce motif** ;((CE 23 mars 2015, req. n° 348261)