

CELEXANSE

AVOCATS

CONTENTIEUX PERMIS DE CONSTRUIRE: DERNIÈRES DÉCISIONS



LE PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRÉ AVANT LA MODIFICATION DU PLU RESTE VALABLE ET NON SOUMIS AU NOUVEAU PLU, ET CE MÊME S'IL FAIT L'OBJET D'UN PERMIS MODIFICATIF PAR LA SUITE

"En premier lieu, il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que si la commune de Vias a, par une délibération du 24 juillet 2017, adopté un plan local d'urbanisme, celui-ci n'est entré en vigueur que le 2 août 2017, une fois transmis au service du contrôle de légalité et affiché en mairie. Dès lors, le permis de construire, délivré le 31 juillet 2017, n'était pas soumis aux dispositions de ce document, sans qu'ait d'incidence le fait qu'ait été délivré, le 14 décembre 2017, un permis de construire modificatif, lequel n'a pas eu pour effet de modifier le droit applicable au permis de construire initial.

Il en résulte que c'est sans erreur de droit que la cour administrative d'appel a jugé que le permis de construire délivré le 31 juillet 2017 à la société Amétis n'était pas régi par le plan local d'urbanisme adopté le 24 juillet 2017 et que le périmètre de protection des abords qu'il délimitait ne lui était pas applicable".(CE, 31 janvier 2022, Société Amétis, n° 439978)

NE PAS DIRE A L'ACHETEUR QU'UNE PARTIE DES BÂTIMENTS A ÉTÉ CONSTRUITE SANS PERMIS ET QU'IL NE POURRA PAS RECONSTRUIRE À L'IDENTIQUE EN CAS DE DESTRUCTION CONSTITUENT UN VICE CACHÉ



"L'impossibilité de reconstruire à l'identique empêchera totalement l'exploitation du restaurant et diminuera tellement l'usage de l'établissement commercial acheté que la SCI n'en aurait donné qu'un moindre prix si elle en avait été informée.

Le caractère illicite des constructions édifiées sans permis et le fait qu'elles ne seront pas reconstruites à l'identique en cas de destruction fortuite sont constitutifs d'un vice caché puisque ces caractéristiques ont été dissimulées à la SCI lors de la vente et qu'elles diminueront très fortement l'usage du bien vendu si le risque se réalise.

Le jugement sera par conséquent infirmé »

(CCass, chbe civ, 10 juin 2021, Consorts X c/ SCI Les Orchidées, 20-11.902)