



## **Mémoire de recherche**

« **L'exécution des permis indivisibles** »

**Sous la direction de Monsieur le Professeur Norbert Foulquier**

## **REMERCIEMENTS**

Je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont accompagnée dans la rédaction de ce mémoire, et notamment Etienne Duteil, qui m'a aidée dans mes recherches et avec lequel j'ai pu échanger sur de nombreuses questions.

Je remercie également Mr Norbert Foulquier, dont l'enseignement et les conseils m'ont permis de mieux appréhender les enjeux de mon sujet.

## SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	4
I. La question de la péremption des permis indivisibles : le paradoxe créé par la dérogation au principe d'unicité du permis de construire .....	6
A. Permis indivisibles, délai de péremption unique .....	6
B. Permis indivisibles : délais de péremption distincts ? .....	9
II. Le transfert partiel du permis de construire d'un ensemble immobilier unique : une possibilité questionnée par la jurisprudence Ville de Grenoble .....	13
A. La divisibilité du permis comme condition du transfert partiel .....	13
B. L'exception de la jurisprudence Ville de Grenoble au principe d'unicité du permis de construire : une porte ouverte à la pratique du transfert partiel ? ....	14
III. La question de l'achèvement de l'ensemble immobilier dans l'hypothèse de permis indivisibles .....	17
A. Permis indivisible et obligation de construire : la sanction d'une exécution partielle .....	17
B. Une obligation de construire questionnée dans le cas de permis indivisibles ...	18
CONCLUSION .....	21
BIBLIOGRAPHIE .....	22

## INTRODUCTION

Si le principe selon lequel « *un ensemble indivisible doit faire l'objet d'un permis unique* »<sup>1</sup> n'a connu durant longtemps aucune exception, l'arrêt *Ville de Grenoble*, rendu par le Conseil d'Etat le 17 juillet 2009<sup>2</sup>, en admettant qu'un ensemble immobilier unique puisse faire l'objet de permis distincts, a ouvert une « *brèche dans le principe d'unicité de construire* »<sup>3</sup>, brèche dont les conséquences apparaissent encore mal maîtrisées.

En effet, jusqu'à cette jurisprudence, le lien entre indivisibilité de l'ensemble immobilier et indivisibilité du permis était clair : il passait par la délivrance d'un permis unique, permettant de garantir la conformité de l'ensemble du projet aux règles d'urbanisme en vigueur au moment de sa délivrance<sup>4</sup>, mais également, et là est notre sujet, une exécution d'ensemble. La principale difficulté tenait à l'identification de « *l'ensemble indivisible* », défini par la jurisprudence comme un ensemble immobilier dont les différents éléments présentent entre eux un lien physique, juridique<sup>5</sup>, ou fonctionnel, ce dernier devant s'apprécier, en présence de bâtiments distincts, comme une interdépendance au regard des règles d'urbanisme<sup>6</sup>.

Si cette règle pouvait apparaître problématique pour des maîtres d'ouvrages participant à la réalisation d'un même ensemble immobilier, ceux-ci étant contraints de solliciter la délivrance d'une seule autorisation d'urbanisme<sup>7</sup>, du moins était-elle en accord avec les impératifs de protection du droit de l'urbanisme.

Mais la jurisprudence *Ville de Grenoble* est venue rompre le lien indéfectible existant entre indivisibilité de l'ensemble immobilier et unicité du permis de construire. En effet, à propos de la délivrance de deux permis portant respectivement sur la construction d'un stade et d'un parc de stationnement, le Conseil d'Etat, après avoir rappelé le principe selon lequel un ensemble immobilier doit faire l'objet d'un permis unique, y énonce que « *lorsque l'ampleur et la complexité du projet le justifient, notamment en cas d'intervention de plusieurs maîtres d'ouvrage, les éléments de la construction ayant une vocation fonctionnelle autonome* [peuvent]

---

<sup>1</sup> CE, 6ème et 1ère SSR, 10 octobre 2007, *Mr et Mme Demours*, 277314, Inédit au recueil Lebon

<sup>2</sup> CE, 17 juillet 2009, *Ville de Grenoble*, 301615, Publié au recueil Lebon

<sup>3</sup> Y.Broussole, « *Une brèche dans l'unicité du permis de construire* », Le Moniteur, 1 janvier 2010

<sup>4</sup> Article L421-6 du code de l'urbanisme : « *Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. (...)* »

<sup>5</sup> CE, 31 juillet 1996, *Société Balladins*, n°127667

<sup>6</sup> CE, 28 décembre 2018, *Société Roxim management*, 413955

<sup>7</sup> La consécration du permis conjoint à l'article R423-1 du code de l'urbanisme a été un premier pas dans la facilitation de la réalisation des ensembles immobiliers uniques par plusieurs maîtres d'ouvrage.

*faire l'objet de permis distincts, sous réserve que l'autorité administrative [vérifie], par une appréciation globale, que le respect des règles et la protection des intérêts généraux que garantirait un permis unique sont assurés par l'ensemble des permis délivrés ».*

La difficulté d'une telle configuration tient à ce que la délivrance de plusieurs permis n'a pas pour effet d'effacer le lien d'indivisibilité existant entre les constructions. Certes, le Conseil d'Etat se garde bien d'utiliser le terme « *d'ensemble indivisible* », et y préfère celui d' « *ensemble immobilier unique* », pour éviter un paradoxe manifeste - un ensemble indivisible faisant l'objet de plusieurs permis serait donc divisible ? - mais le paradoxe n'est sauvé qu'en apparence. En effet, si l'instruction globale permet de vérifier que « *le respect des règles et la protection des intérêts généraux que garantirait un permis unique sont assurés par l'ensemble des permis* » au stade de la délivrance, la question se pose du maintien de cette garantie au niveau de l'exécution des permis ; car si ces permis sont distincts, ils ne sont pas pour autant divisibles.

Un arrêt rendu par la Cour administrative d'appel de Versailles le 7 décembre 2017<sup>8</sup> a par la suite accentué le paradoxe, en admettant que les permis obtenus en application de la jurisprudence Ville de Grenoble puissent être indivisibles juridiquement. En l'espèce, le respect des règles en matière de stationnement et de logements sociaux était assuré, pour l'ensemble du projet, par un seul permis. Les deux autres permis, pris individuellement, n'étaient donc pas conformes aux dispositions du plan local d'urbanisme.

Si la possibilité de délivrer des permis multiples dans le cadre d'un ensemble immobilier unique vise à faciliter la réalisation d'opérations immobilières complexes, cet aménagement au principe d'unicité du permis de construire soulève des paradoxes au stade de l'exécution de ces permis. Comment, en effet, articuler leur caractère à la fois « indépendant » et « indivisible » ?

La jurisprudence n'en ayant pour le moment pas précisé le régime, nous tenterons, au cours de ce développement, de soulever, de manière non exhaustive – tant le sujet est vaste - les problématiques qui peuvent apparaître dans l'exécution de ces permis « indivisibles »<sup>9</sup>, en s'appuyant sur le régime du permis « indivisible » classique.

Notre étude portera d'abord sur le délai de péremption des permis indivisibles (I) avant d'examiner dans quelle mesure la jurisprudence Ville de Grenoble a ouvert la porte au transfert

---

<sup>8</sup> CAA Versailles, 7 décembre 2017, formation plénière, 15VE02620

<sup>9</sup> Le seul cas du permis de construire « simple » sera traité. Nous n'aborderons pas la question du permis valant division.

partiel du permis de construire de l'ensemble immobilier unique (II). Enfin, nous traiterons du problème de l'achèvement de l'ensemble immobilier unique dans le cadre de permis indivisibles (III).

## I. La question de la péremption des permis indivisibles : le paradoxe créé par la dérogation au principe d'unicité du permis de construire

Si la jurisprudence a posé le principe selon lequel un permis portant sur des constructions indivisibles bénéficie d'un délai de péremption unique (A), on peut légitimement se demander si une telle solution s'applique dans le cadre de la réalisation d'un ensemble immobilier unique pour lequel plusieurs permis ont été délivrés en application de l'exception introduite par la jurisprudence « Ville de Grenoble » (B).

### A) Permis indivisible, délai de péremption unique

La question de la péremption du permis de construire appelle une vigilance particulière lorsque le permis autorise la réalisation de plusieurs constructions.

En effet, si l'on s'en tient à la lecture de l'article R\*424-17 du code de l'urbanisme<sup>10</sup> qui dispose que « *le permis de construire (...) est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans (...) [et si], passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année* », on peut légitimement penser qu'il n'existe qu'une seule péremption du permis pour l'ensemble des travaux autorisés, ou, autrement dit, que le commencement d'exécution d'une partie des travaux suffit à interrompre la péremption du permis de construire délivré. C'est à tout le moins ce que laisse à penser l'emploi du singulier pour le terme « permis », et du pluriel pour celui de « travaux », sans qu'il soit ajouté de précisions supplémentaires.

Or, ce n'est pas le sens retenu par la jurisprudence, puisque dans un arrêt *M. Bracco* rendu le 22 avril 1999<sup>11</sup>, la Cour administrative d'appel a pu juger, s'agissant d'un permis de construire autorisant la réalisation de deux villas, « A » et « B », que le fait que les travaux de

---

<sup>10</sup> Article R\*424-17 du Code de l'urbanisme : « *Le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.*

*Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Les dispositions du présent article sont applicables à la décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux ».*

<sup>11</sup> CAA Marseille, 22 avril 1999, *M.Bracco*, req.n°97MA00647

la première villa aient été effectués dans le délai de validité du permis n'était pas de nature à empêcher la caducité partielle du permis en ce qui concerne la seconde villa, celle-ci n'ayant, pour sa part, fait l'objet d'aucun commencement d'exécution. Pour justifier sa solution, la Cour se fonde sur le caractère indépendant des constructions, qui implique que les dispositions de l'arrêté autorisant leur réalisation ne forment pas « *un tout indivisible* ».

Il ressort de cette jurisprudence que le caractère divisible du projet de construction implique une divisibilité de l'autorisation accordée, ce qui signifie que, malgré la délivrance d'un permis unique, celui-ci comprend en réalité deux autorisations distinctes, et donc, de manière schématique, deux délais de validité indépendants<sup>12</sup>. En ce cas, le commencement d'exécution d'un élément du projet n'est pas de nature à interrompre la péremption pour les autres.

A contrario, le permis unique délivré pour la réalisation d'un ensemble indivisible bénéficie d'un délai de validité unique : le commencement d'exécution des travaux sur une partie interrompt la péremption pour le tout.

Il est à noter toutefois que dans un jugement en date du 7 juillet 2011, le Tribunal Administratif de Versailles<sup>13</sup> a rendu une solution opposée à celle de la Cour administrative d'appel de Marseille. En effet, à propos d'un permis autorisant sur le même terrain la réalisation de deux bâtiments d'activité et de six pavillons d'habitation, celui-ci a pu juger que la délivrance d'un permis unique pour l'ensemble des constructions avait pour conséquence que la réalisation des travaux sur un bâtiment interrompait la péremption pour les autres.

Si cette solution apparaît plus favorable au pétitionnaire par la sécurité juridique qu'elle lui apporte, l'arrêt rendu par la Cour administrative d'appel s'accorde mieux avec l'objet des autorisations d'urbanisme, qui vise à s'assurer de la conformité des constructions aux règles d'urbanisme en vigueur au moment de leur délivrance. Le mécanisme de la péremption empêche donc de « *geler* » indéfiniment les règles d'urbanisme applicables sur un terrain d'assiette quand celles-ci seraient susceptibles d'évoluer dans un sens défavorable à la réalisation du projet<sup>14</sup>.

---

<sup>12</sup> La mention au cours du développement de délais de péremption « *indépendants* » ou « *distincts* », par opposition à « *uniques* » vise à illustrer de manière schématique l'écoulement de deux lignes de temps parallèles et indépendantes pour la réalisation des constructions, et à appréhender plus facilement la question de la péremption des permis indivisibles.

<sup>13</sup> TA Versailles, 7 juillet 2011, *Sté Batival SARL*, n°0807765

<sup>14</sup> H.Jacquot, F.Priet, S.Marie, Droit de l'urbanisme, Précis Dalloz, 8<sup>ème</sup> édition, 2019, § 861 p1100.

Il apparaît donc logique qu'un permis portant sur un ensemble indivisible ait un délai de validité unique, le projet ne pouvant être, dans ce cas, appréhendé que dans son entièreté. En revanche, considérer que la seule circonstance qu'un permis unique ait été délivré fasse courir un délai de validité unique pour des constructions divisibles est une porte ouverte au contournement des règles d'urbanisme. En effet, il suffirait à un pétitionnaire souhaitant réaliser deux constructions indépendantes et de manière non concomitante, de demander un seul permis afin de s'assurer que le commencement d'exécution de l'une interrompe la péremption pour l'autre. Ce permis unique lui permettrait ainsi de « geler » pour la seconde construction les règles d'utilisation du sol en vigueur à la date de sa délivrance, et ce, pour toute la durée de réalisation des travaux de la première construction, soit potentiellement pour une durée bien plus longue et pour un objet plus large que ce que permet l'obtention d'un certificat d'urbanisme<sup>15</sup>.

Pour cette raison, il nous semble plus cohérent de retenir la solution rendue par la Cour administrative d'appel, selon laquelle un permis divisible peut être atteint de caducité partielle. Cette position est également plus prudente pour les titulaires de permis portant sur plusieurs constructions, puisque la péremption est acquise par simple écoulement du temps<sup>16</sup> et que les tiers ont également la possibilité de demander à l'administration de la constater<sup>17</sup>.

Par opposition donc, un permis portant sur des constructions indivisibles bénéficie d'un délai de validité unique. Ce principe est avantageux pour la réalisation d'un ensemble immobilier en cotitularité. En effet, si chacun des cotitulaires s'engage à réaliser une partie des travaux, il n'est pas nécessaire que chaque élément de l'ensemble connaisse son propre commencement d'exécution dans les trois années suivant le point de départ du délai de validité<sup>18</sup>. D'ailleurs, le montage des constructions et leur imbrication éventuelle l'en empêchent souvent. De la même manière, passé le commencement d'exécution, l'interruption des travaux par un cotitulaire pendant plus d'un an n'a pas pour effet d'entraîner la caducité du permis, tant que les travaux se poursuivent sur une partie de l'ensemble.

---

<sup>15</sup> Article L410-1 du Code de l'urbanisme : *Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.*

<sup>16</sup> CE, 16 avril 1975, *Ville de Louveciennes*, 94329, publié au recueil Lebon : « (...) que la péremption est acquise par le seul laps du temps [prévu] lorsque les constructions n'ont pas été entreprises, sans que soit nécessaire l'intervention d'une décision de l'autorité qui a délivré le permis (...) »

<sup>17</sup> CE 27 mars 2000, *Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Lympia*, n° 205430

<sup>18</sup> Cf note 10



Le pendant négatif de ce principe est que la péremption causée par l'un atteint l'ensemble du permis. Cependant, cette situation peut être facilement évitée. En effet, l'autorisation d'urbanisme ayant un caractère réel, chacun des cotitulaires est autorisé à exécuter l'ensemble des travaux : un cotitaire peut donc exécuter des travaux qui, contractuellement, ne relèvent pas de sa responsabilité, afin d'empêcher la péremption de l'autorisation, à condition toutefois que cela n'apparaisse pas comme un comportement frauduleux<sup>19</sup>. D'ailleurs, la titularité de l'autorisation n'est pas un prérequis, puisque la jurisprudence a pu juger que la réalisation de travaux par une personne autre que le bénéficiaire n'était pas une infraction, et avait pour effet d'interrompre la péremption<sup>20</sup>.

Cette indivisibilité du permis présente donc peu de risques pour les cotitulaires tant qu'une certaine vigilance est maintenue. De plus, pour pallier l'indifférence du droit de l'urbanisme en matière de rapports de cotitularité, des conventions de droit privé entre les cotitulaires sont conclues pour anticiper et régler de telles situations.

La distinction entre délai de validité de permis divisible et indivisible étant maintenant établie, il s'agit d'aborder la question de la péremption dans le cas spécifique des permis obtenus en application de l'exception de la jurisprudence « Ville de Grenoble », et plus particulièrement, dans la configuration de l'affaire « Hermitage Plaza », qui allie indivisibilité des constructions et délais de validités multiples.

#### B) Permis indivisibles : délais de péremption distincts ?

La jurisprudence « Ville de Grenoble », en consacrant la possibilité de demander plusieurs permis pour la réalisation d'un ensemble immobilier unique, sous réserve du respect de certaines conditions, a soulevé des interrogations sur l'exécution de ces permis ; celle de la péremption en fait partie.

La difficulté tient à ce que, comme présenté en introduction, la délivrance de plusieurs permis n'a pas pour effet d'effacer le lien d'indivisibilité existant entre les constructions. Le cas en cause dans l'arrêt rendu par la formation plénière de la Cour administrative d'appel de Versailles le 7 décembre 2017, « Hermitage Plaza », l'illustre parfaitement : les trois permis accordés ne sont conformes aux règles d'urbanisme que pris dans leur ensemble. Cette indivisibilité juridique a comme conséquence qu'une construction réalisée conformément au permis l'autorisant n'est pas pour autant conforme aux règles d'urbanisme applicables.

---

<sup>19</sup> Notamment CE, 3 janvier 1975, *SCI foncière Cannes-Benefiat et a.*, 93525

<sup>20</sup> Notamment TA Nice, 13 mai 1997, *SCI Le Pavillon*, n° 93-3645

Comment appréhender dès lors la péremption de ces autorisations qui, bien que multiples, concourent à la réalisation d'un ensemble immobilier unique ? Faut-il considérer que chacune des autorisations a son propre délai de péremption ou, qu'en présence d'un tel ensemble, celles-ci bénéficient d'un délai de péremption commun ?

L'article R\*424-17 du code de l'urbanisme, qui dispose que le délai de péremption du permis commence à courir à compter de la notification de la décision l'accordant, ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue, apporte un premier élément de réponse. En effet, si, dans l'affaire « Ville de Grenoble », les permis avaient fait l'objet d'une instruction commune et avaient été délivrés le même jour, cette simultanéité n'est pas une condition d'obtention des permis multiples tant que l'administration est en mesure de s'assurer, par une appréciation globale portant sur l'ensemble du projet, que la délivrance de plusieurs permis permet de « garantir le respect des règles et intérêts généraux qu'aurait assuré la délivrance d'un permis unique »<sup>21</sup>. Ainsi, si les permis ne sont pas accordés de façon simultanée, le point de départ du délai de péremption de ces permis sera nécessairement distinct.

Pourtant, l'existence de délais de péremption distincts, bien que découlant nécessairement de la délivrance de plusieurs permis, s'accorde mal avec les objectifs de protection poursuivis par le droit de l'urbanisme. Pour reprendre la configuration du projet immobilier dans l'affaire « Hermitage Plaza », la délivrance de permis indivisibles légalement pose un problème conséquent : que se passe-t-il si le permis permettant la réalisation de places de stationnement est atteint de caducité ? Qu'advient-il des autres permis ? Les autorisations étant distinctes, la caducité d'un permis ne peut en principe se répercuter sur les autres. La réponse logique reviendrait alors à considérer que les permis étant indivisibles juridiquement, si le permis permettant la réalisation des places de stationnement devient caduc, les autres permis, bien qu'étant toujours valides, ne sont néanmoins plus conformes aux dispositions du plan local d'urbanisme, et l'opération de construction n'est plus légale.

Cependant, si les permis sont devenus définitifs, que les recours ne sont plus possibles, et que les constructions sont réalisées conformément à leur permis, aucune disposition du code

---

<sup>21</sup> CE, *Ville de Grenoble*, 17 juillet 2009, 301615 : « [les juges d'appel] ont commis une erreur de droit en estimant que le permis autorisant la construction du stade était illégal du seul fait qu'il ne portait pas sur la totalité de l'ensemble immobilier, sans rechercher si cette circonstance avait fait obstacle à ce que le maire de Grenoble ait vérifié, dans le cadre d'une appréciation globale portant sur la totalité du projet, que la délivrance de deux permis permettait de garantir le respect des règles et intérêts généraux qu'aurait assuré la délivrance d'un permis unique, alors au surplus qu'en l'espèce les deux permis avaient fait l'objet d'une instruction commune et avaient à l'origine été délivrés le même jour (...) » ;

de l'urbanisme ne permet actuellement de sanctionner l'exécution de ces permis « *restants* ». En effet, l'article L610-1 du code de l'urbanisme, qui traite des infractions aux dispositions des plans locaux d'urbanisme, précise qu'il n'est pas applicable « *lorsque le bénéficiaire d'une autorisation définitive relative à l'occupation ou l'utilisation du sol, délivrée selon les règles du présent code, exécute des travaux conformément à cette autorisation* », sauf en cas de fraude.<sup>22</sup> Hors fraude donc, et dans l'hypothèse où les travaux sont exécutés conformément aux permis devenus définitifs, la réalisation des constructions, bien que non conforme aux règles d'urbanisme, ne peut être sanctionnée. Or, la fraude, qui nécessite la preuve non seulement d'un élément matériel mais également d'un élément intentionnel, apparaît comme un motif difficilement mobilisable dans le montage considéré. En effet, soit la péremption intervient par inadvertance ou en raison d'imprévisus dans la réalisation de la construction, et la fraude est exclue ; soit l'opération est effectivement frauduleuse, ce qui devrait être une hypothèse extrêmement marginale, et dans ce cas, la fraude devrait également être prouvée pour les titulaires des permis restants, ce qui est une preuve difficile à rapporter.

Ainsi, l'existence de délais de validité distincts ne va pas dans le sens des objectifs de protection du droit de l'urbanisme, puisqu'elle laisse la porte ouverte à la réalisation de constructions non conformes, sur des projets d'envergure, aux documents d'urbanisme. La possibilité de délivrer des permis multiples, bien que favorable aux maîtres d'ouvrage, se fait ici au détriment du droit de l'urbanisme.

Cette opposition peut toutefois être surmontée. D'une part, la caducité d'un permis n'empêche pas la demande d'un nouveau permis, à condition que les règles d'urbanisme le permettent encore, ou même d'un permis modificatif pour les titulaires des permis restants<sup>23</sup>. D'autre part, il pourrait être envisagé d'étendre le champ d'application de l'article L610-1 à la configuration susvisée. Mais il s'agirait alors de sanctionner des bénéficiaires pour la non-exécution d'un permis dont ils ne sont pas titulaires, ce qui est difficilement justifiable, et l'obtention de permis multiples perdrait beaucoup de son intérêt face au permis conjoint.

---

<sup>22</sup> Article L610-1 du code de l'urbanisme : « *En cas d'infraction aux dispositions des plans locaux d'urbanisme, les articles L. 480-1 à L. 480-9 sont applicables, les obligations mentionnées à l'article L.480-4 s'entendant également de celles résultant des plans locaux d'urbanisme. (...) Sauf en cas de fraude, le présent article n'est pas applicable lorsque le bénéficiaire d'une autorisation définitive relative à l'occupation ou l'utilisation du sol, délivrée selon les règles du présent code, exécute des travaux conformément à cette autorisation. (...)* »

<sup>23</sup> A cet égard, la circonstance que les permis concourent à la réalisation d'un projet unique et que leur légalité puisse dépendre d'une appréhension globale devrait permettre de considérer qu'une telle modification ne porte pas atteinte à l'économie ou la conception générale du projet.

Pour ces raisons, il pourrait être envisagé une indivisibilité des délais de péremption des différents permis de construire, malgré leur multiplicité. Une telle solution serait plus conforme à la notion d'ensemble immobilier indivisible. Comme vu précédemment, le mécanisme de la péremption vise à empêcher, par l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, de *geler* les règles d'utilisation du sol au moment de leur délivrance. Mais, dans le cas d'un ensemble indivisible, la légalité de l'opération s'apprécie à l'échelle de tous les permis. Un délai de péremption indépendant pour chacun des permis présente peu de sens et plus de risques. Il reviendrait en fait à sanctionner un titulaire et non plus la réalisation d'un projet, ce qui ne relève pas des préoccupations du droit de l'urbanisme.

En revanche, considérer que, dans le cadre de l'ensemble immobilier unique, l'exécution des travaux d'un permis interrompe la péremption pour les autres présente plusieurs avantages : la péremption ne pourra être acquise que si tous les permis ne connaissent aucun commencement d'exécution dans un délai de trois ans suivant leur délivrance, ou si tous les travaux sont interrompus, simultanément, pendant plus d'un an, ce qui représente des hypothèses très marginales. Cette solution a le mérite de maintenir un fonctionnement d'ensemble. Les divers permis seraient alors appréhendés, d'un point de vue théorique, comme les émanations d'un même permis. La réalisation des constructions en serait également facilitée, leur imbrication ou superposition éventuelle étant de nature à empêcher l'exécution des travaux de manière simultanée – ce qui renforce d'ailleurs le problème de la péremption individuelle. Certes, les délais de validité n'ont pas nécessairement le même point de départ, mais ce décalage n'empêche pas, au plan pratique, de considérer que, bien qu'étant distincts, ceux-ci sont « *indivisibles* ». D'ailleurs, si la jurisprudence a permis que la légalité d'une opération immobilière soit appréciée à l'échelle de tous les permis quand ceux-ci, pris indépendamment, ne sont pas conformes au document d'urbanisme, il n'apparaît pas inconsideré d'établir une indivisibilité entre les délais de validité des permis, si celle-ci poursuit un objectif de protection du droit de l'urbanisme.

La jurisprudence ne s'étant pour le moment pas prononcée sur la question, il convient toutefois de maintenir une certaine vigilance dans l'exécution de ces permis, en s'assurant, dans la mesure du possible, que chacun d'eux respecte son propre délai de validité.

La question de la péremption des permis indivisibles n'est pas la seule interrogation soulevée par l'exception au principe d'unicité du permis de construire introduite par la jurisprudence « Ville de Grenoble ». En effet, il convient de se demander si une telle dérogation

peut s'appliquer, non pas au moment de la délivrance, mais en cours de vie du permis, par la pratique du transfert partiel.

## II. Le transfert partiel du permis de construire d'un ensemble immobilier unique : une possibilité questionnée par la jurisprudence « Ville de Grenoble »

Si la jurisprudence a posé le principe selon lequel un permis indivisible ne peut faire l'objet d'un transfert partiel (A), l'arrêt « Ville de Grenoble », en introduisant une exception au principe d'unicité du permis de construire un ensemble immobilier unique, réinterroge la possibilité du transfert partiel de l'autorisation unique obtenue pour la réalisation d'un tel ensemble (B).

### A) La divisibilité du permis comme condition du transfert partiel

Le régime du transfert de l'autorisation d'urbanisme, né de la pratique, n'est pas défini par le code de l'urbanisme mais par la jurisprudence<sup>24</sup> qui n'en a cependant pas encore tracé tous les contours. Si le transfert global de l'autorisation pose peu de difficultés théoriques, celui-ci ayant pour effet de rectifier le nom du bénéficiaire de l'autorisation<sup>25</sup>, les effets du transfert dit « *partiel* », par lequel une partie seulement de la réalisation du projet autorisé est transférée à un tiers, sont encore incertains<sup>26</sup>.

C'est dans un arrêt *Époux Rayrole*, rendu le 24 juillet 1987, que le Conseil d'Etat a consacré cette pratique<sup>27</sup>. Après avoir rappelé le caractère réel de l'autorisation d'urbanisme, celui-ci y affirme la possibilité, lorsque « *l'autorisation initiale porte sur deux constructions distinctes* », de transférer la responsabilité de chacune des constructions à deux bénéficiaires différents. Outre les conditions de validité de l'autorisation et d'accord du titulaire initial, qui concernent également le cas du transfert global<sup>28</sup>, le Conseil d'État pose celle de la divisibilité des constructions, et donc, comme vu précédemment, de la divisibilité du permis. Cette position

---

<sup>24</sup> Voir notamment : CE, 10 décembre 1965, *Syndicat de copropriété de l'immeuble Pharo-Pasteur*, n° 53773 60304, qui a consacré la pratique du transfert de l'autorisation d'urbanisme

<sup>25</sup> CE, 2 / 6 SSR, 24 février 1992, 119134, *Société Cogedim Ile-de-France*, inédit au recueil Lebon

<sup>26</sup> Voir pour une étude approfondie de la question : P. E. Durand, « *Le transfert partiel du permis de construire et l'unicité de l'autorisation initiale* », Bulletin de jurisprudence du droit de l'urbanisme, 2/2011

<sup>27</sup> CE, 2/6 SSR, 24 juillet 1987, *Époux Rayrole*, n° 61164, inédit au recueil Lebon : « *Considérant d'une part que le permis de construire n'est pas délivré en considération de la personne qui en devient titulaire ; qu'ainsi, pendant la période de validité dudit permis, la responsabilité de la construction peut être transférée à une ou plusieurs autres personnes avec l'accord du titulaire initial, sans qu'il y ait lieu de délivrer à celles-ci un nouveau permis ; que lorsque l'autorisation initiale porte, comme en l'espèce, sur deux constructions distinctes, rien ne s'oppose à ce que ce transfert ait lieu, pour chacune d'entre elles, en faveur de bénéficiaires différents* »

<sup>28</sup> Voir note 24

a par la suite été confirmée dans un arrêt « *Commune de Beausoleil* » en date du 18 mars 2004<sup>29</sup>, où la Cour administrative d'appel de Marseille y refusait le transfert partiel d'un permis portant sur un ensemble immobilier unique.

Ainsi, à la question – non résolue - de savoir si le transfert partiel a pour effet de créer deux autorisations d'urbanisme distinctes, ou d'aboutir à une « *forme d'autorisation conjointe présentant la particularité d'individualiser les droits et responsabilités de ses titulaires* »<sup>30</sup>, Patrick. E. Durand voit dans cette condition de divisibilité du permis un argument en faveur de première réponse. En effet, si le transfert partiel avait pour effet de former une sorte d'autorisation conjointe, pour quel motif serait-il refusé dans le cas d'un ensemble indivisible quand l'obtention d'un permis conjoint est désormais possible ?

Cependant, ce principe d'interdiction de transfert partiel d'un permis indivisible se trouve remis en question à l'heure de la jurisprudence « Ville de Grenoble ». En effet, en permettant l'obtention de plusieurs permis pour la construction d'un ensemble immobilier unique par exception au principe d'unicité du permis de construire, celle-ci réinterroge la possibilité du transfert partiel de l'autorisation unique obtenu pour la réalisation d'un tel ensemble.

B) L'exception de la jurisprudence Ville de Grenoble au principe d'unicité du permis de construire : une porte ouverte à la pratique du transfert partiel ?

La jurisprudence Ville de Grenoble, en introduisant une exception au principe d'unicité du permis de construire, a-t-elle ouvert la porte à la pratique du transfert partiel dans le cas d'un ensemble immobilier unique ? En effet, si plusieurs permis peuvent être obtenus *ab initio*<sup>31</sup>, n'est-il pas envisageable qu'une autorisation unique portant sur un tel ensemble puisse faire, par la suite, l'objet de transferts partiels ?

C'est la thèse soutenue par Patrick. E. Durand, qui considère que la possibilité d'obtenir plusieurs permis en lieu et place d'une seule autorisation est une reconnaissance du caractère

---

<sup>29</sup> CAA Marseille, 1ère chambre - formation à 3, *Commune de Beausoleil*, 18 mars 2004, 01MA00551, inédit au recueil Lebon: « *Considérant qu'il ressort des pièces du dossier (...) que les ouvrages publics relevant de la commune de BEAUSOLEIL sont intégrés dans un unique ensemble immobilier ; qu'ils sont imbriqués avec les constructions à usage d'habitation et de parkings placées sous la responsabilité de la S.C.I. Les Jardins d'Elisa ; qu'ainsi, ils ne peuvent être regardés comme distincts du reste de la construction projetée ; que, dès lors, ils ne pouvaient légalement faire l'objet d'un transfert partiel de permis de construire au profit de la commune de BEAUSOLEIL, nonobstant la circonstance que la S.C.I. Les Jardins d'Elisa se soit engagée à respecter les normes techniques permettant leur exécution (...)* ».

<sup>30</sup> Voir note 26

<sup>31</sup> Dans la mesure, évidemment, où les conditions de la jurisprudence *Ville de Grenoble* sont respectées.

divisible de celle-ci. Ainsi, si la scission de l'autorisation au stade de la demande, bien que réalisable au regard des conditions posées par la jurisprudence Ville de Grenoble, n'est pas opérée *ab initio*, celle-ci devrait être possible *a posteriori* : la configuration de la jurisprudence *Ville de Grenoble* serait donc réalisée au cours de l'exécution du permis. Ainsi Patrick. E. Durand souligne-t-il que « conclure qu'une autorisation initialement conjointe ne pourrait ultérieurement pas être scindée en deux signifierait donc qu'une fois l'autorisation obtenue, il n'est plus possible d'aboutir à ce qui aurait été permis par plusieurs demandes initiales distinctes »<sup>32</sup>. Ce refus serait d'autant moins justifié qu'une des conditions de mise en œuvre de « l'exception Ville de Grenoble » est que l'administration puisse porter une appréciation globale sur l'ensemble du projet afin de garantir que les « règles et intérêts généraux » du droit de l'urbanisme sont respectés, condition qui serait nécessairement remplie en présence d'un seul permis ayant fait l'objet d'une instruction unique.

Il reste que la question de la possibilité du transfert partiel dans une telle configuration soulève selon nous plusieurs difficultés.

La première difficulté tient à ce que la nature du transfert partiel est encore incertaine. Son régime n'étant pas défini, est-il sûr que des transferts partiels opérés à la suite de l'obtention d'un permis unique aboutirait à la même situation que celle des permis multiples obtenus en vertu de l'exception de la jurisprudence *Ville de Grenoble*, qui en serait alors la configuration symétrique ? Compte tenu des incertitudes planant à la fois sur les effets du transfert partiel mais également sur le régime des permis de la jurisprudence *Ville de Grenoble*, une telle symétrie ne peut, pour le moment, être affirmée. Et, même si elle l'était, la reconnaissance de la possibilité du transfert partiel dans une telle configuration ne serait pas nécessairement souhaitable, tant que le régime des permis issus de l'exception de la jurisprudence *Ville de Grenoble* n'est pas précisé : la question de péremption, soulevée en première partie, est une illustration du problème.

En effet, retenir la position selon laquelle, d'une part, les permis ont des délais de péremption indépendants, et d'autre part, que le transfert partiel aboutit à la formation d'autorisations distinctes, reviendrait alors, en cas de transferts partiels opérés à la suite de l'obtention d'un permis unique, à substituer à un délai de validité unique des délais de validité indépendants. Les possibilités de caducité d'une partie du projet se verraient par là-même multipliées – ce qui relance d'ailleurs l'intérêt d'instituer une indivisibilité des délais de

---

<sup>32</sup> Voir note 26

validité. Certes, si l'on retient la conception de la péremption individuelle, cette substitution, dans le cadre de l'exception de la jurisprudence *Ville de Grenoble*, serait réalisée *ab initio* par la délivrance de permis multiples, et le transfert partiel, s'il crée des autorisations distinctes, en serait bien l'opération symétrique. Mais est-il pour autant souhaitable, en termes de sécurité juridique, qu'une telle substitution se réalise au cours de l'exécution du permis ?

Par ailleurs, et comme le souligne le Conseil d'Etat dans la jurisprudence *Ville de Grenoble*, en présence d'un ensemble immobilier unique, le principe de l'unicité du permis de construire demeure la règle. La possibilité d'obtenir plusieurs permis, qui est une exception, est subordonnée au cas où « *l'ampleur et la complexité du projet le justifient* », et uniquement pour les éléments de la construction ayant « *une vocation fonctionnelle autonome* ». Si l'on considère que le transfert partiel aboutit à la formation d'autorisations distinctes, ouvrir la possibilité du transfert partiel du permis autorisant la réalisation d'un ensemble immobilier unique aurait pour effet de déplacer l'appréciation du respect de ces conditions au moment de la demande de transfert de permis. La mise en œuvre de l'exception interviendrait donc en cours d'exécution de l'autorisation, et nécessiterait de la part de l'administration une appréciation systématique des conditions de sa mise en œuvre. En effet, si cette appréciation n'était pas réalisée au moment de la demande de transfert partiel, alors un tel transfert aurait pour effet de faire échec à la garantie du respect des règles et intérêts généraux apportée par le permis unique, et l'exception permise au stade de l'instruction se transformerait en principe au cours de l'exécution du permis. Car la garantie apportée par le permis unique n'existe pas seulement à l'étape de l'instruction, elle se retrouve tout au long de l'exécution du permis. Or, une telle appréciation ne peut être portée par l'administration de manière identique au stade de l'instruction et à celui du transfert.

Ainsi, ouvrir la possibilité du transfert partiel au cas du permis de construire un ensemble immobilier unique, si ce transfert aboutit à la formation d'autorisations distinctes, reviendrait à multiplier la configuration de la jurisprudence *Ville de Grenoble*, sans pouvoir apporter une garantie équivalente du respect des intérêts du droit de l'urbanisme à celle qui peut être fournie au stade de l'instruction. Si le transfert partiel, en revanche, n'aboutit pas à la formation d'autorisations distinctes, alors il ne crée pas une situation symétrique à l'exception de la jurisprudence *Ville de Grenoble*, et l'on ne peut voir dans cet arrêt une porte ouverte à la pratique du transfert partiel, sauf à retenir la conception du « *qui peut le plus peut le moins* ». Il reste toutefois nécessaire, pour permettre le transfert partiel dans une telle configuration, de



clarifier à la fois ses effets, et le régime des permis indivisibles, afin d'éviter toute confusion si le degré de « *scission* », dans les deux situations, n'est pas le même.

Cette clarification du régime des permis de la jurisprudence Ville de Grenoble est également nécessaire sur un autre point, qui est le dernier que nous allons aborder dans le cadre de ce développement : celui de l'achèvement de l'ensemble immobilier indivisible.

### III/ La question de l'achèvement de l'ensemble immobilier dans le cadre de permis indivisibles

Si le permis indivisible, en cas d'exécution partielle, peut faire naître une « obligation » de construire à l'égard de son titulaire (A), une telle obligation ne se retrouve pas, de manière paradoxale, dans le cas des « permis indivisibles » (B).

#### A) Permis indivisible et obligation de construire : la sanction d'une exécution partielle

Si la délivrance d'un permis de construire n'oblige pas son titulaire à l'exécuter<sup>33</sup>, en revanche, la réalisation partielle des travaux autorisés dans le délai de validité, en ce qu'elle rend la construction non-conforme à l'autorisation accordée, expose son titulaire à des sanctions<sup>34</sup>. Mais, si les conditions sont réunies, et notamment si le permis initial est en cours de validité, la délivrance d'un permis modificatif par le titulaire peut toujours être demandée, afin de régulariser la construction. Cependant, lorsque le permis porte sur des constructions indivisibles, la réalisation partielle des travaux, du fait du lien d'indivisibilité existant entre les éléments du projet, peut être un obstacle à une régularisation de la situation.

Ainsi, dans un arrêt rendu le 18 novembre 2008<sup>35</sup>, la chambre criminelle de la Cour de cassation a pu juger, s'agissant d'un permis autorisant la réalisation d'une construction à usage d'habitation et d'un bâtiment agricole, la première étant indivisible de la seconde au regard des dispositions du plan local d'urbanisme, que la seule réalisation de la construction à usage d'habitation dans le délai de validité du permis était constitutive d'une infraction au sens des articles L160-1 et L480-4 du code de l'urbanisme.

Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur des constructions indivisibles juridiquement, la réalisation d'une construction dont la légalité dépend de l'existence d'une autre *oblige* donc,

---

<sup>33</sup> Voir en ce sens : Rép.min. n°92681 : JOAN Q, 22 mars 2011

<sup>34</sup> Voir en ce sens : Rép.min n°27169 JOAN Q, 5 juin 2000, p3465 ; Constr-Urb.2000.4

<sup>35</sup> Cour de cassation, criminelle, Chambre criminelle, 18 novembre 2008, 08-82.868

en réalité, le titulaire à exécuter l'intégralité des travaux. Une indivisibilité physique en revanche n'est pas un obstacle de principe à la demande d'un permis modificatif en cas de réalisation partielle de l'autorisation, les travaux pouvant être conformes aux dispositions d'urbanisme malgré une exécution partielle.

Au regard de ce principe, la jurisprudence *Ville de Grenoble* crée un nouveau paradoxe, dont nous avons déjà tracé les contours en première partie : lorsque plusieurs permis concourent à la réalisation d'un ensemble immobilier unique, comment appréhender l'hypothèse de l'exécution seulement partielle de cet ensemble ?

### B) Une obligation de construire questionnée dans le cas de permis indivisibles

La délivrance de plusieurs permis pour la réalisation d'un ensemble immobilier unique soulève des interrogations concernant l'achèvement de ce dernier et la sanction de la conformité du projet aux dispositions des documents d'urbanisme.

En effet, et comme vu précédemment à propos de la péremption, se pose la question de l'articulation entre l'indivisibilité de l'ensemble immobilier d'une part, et l'existence de permis distincts d'autre part.

Les impératifs de protection du droit de l'urbanisme se heurtent ici à l'exécution indépendante de ces permis.

Cette contradiction se retrouve à plusieurs niveaux. Par exemple, dans l'hypothèse où une construction est réalisée de façon non conforme à sa propre autorisation, en principe, l'arrêté interruptif de travaux <sup>36</sup> qui pourrait être prononcé ne saurait concerner que les travaux du permis concerné, et non les travaux réalisés conformément aux autres permis, et ce malgré l'existence potentielle d'une indivisibilité juridique des permis au regard des règles d'urbanisme. Dans un arrêt *SCI Danjou* rendu le 26 juin 2013, le Conseil d'Etat a ainsi pu juger que des travaux exécutés conformément à une autorisation d'urbanisme ne pouvaient faire l'objet d'un arrêté interruptif de travaux au seul motif qu'ils méconnaissaient les règles d'urbanisme.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Article L480-2 du code de l'urbanisme

<sup>37</sup> CE, 26 juin 2013, 344331, *SCI Danjou* : « *Considérant que si le maire, agissant au nom de l'Etat en sa qualité d'auxiliaire de l'autorité judiciaire, peut, en vertu des dispositions du troisième alinéa de l'article L. 480-2 du code de l'urbanisme, interrompre les travaux pour lesquels a été relevée, par procès-verbal dressé en application de l'article L. 480-1 du même code, une infraction mentionnée à l'article L. 480-4, résultant soit de l'exécution de travaux sans les autorisations prescrites par le livre IV du code de l'urbanisme, soit de la méconnaissance des autorisations délivrées, il ne peut légalement prendre un arrêté interruptif pour des*

De même, et comme le souligne Damien Richard<sup>38</sup>, au sujet des permis indivisibles de la jurisprudence « Hermitage Plaza », « *le récolement opéré à la suite de la déclaration d'achèvement et de conformité porte sur la conformité des travaux au permis ou à la déclaration*<sup>39</sup>. *Il ne permet pas, en l'état, de sanctionner la non-exécution d'un permis tiers, mais néanmoins nécessaire à la légalité de l'opération dans son ensemble* ».

« L'obligation » de construire, qui peut exister dans l'exécution du permis indivisible, apparaît donc, en l'état du droit, absente dans l'hypothèse de permis indivisibles. Si l'absence d'une telle obligation porte atteinte aux objectifs de protection du droit de l'urbanisme, elle apparaît toutefois légitime en présence de titulaires distincts, ces derniers exécutant chacun leur propre permis.

Cette exécution individuelle des différents permis soulève également la question de la responsabilité pénale de leurs titulaires lorsqu'une des constructions est irrégulière – et non régularisable. En effet, si l'irrégularité d'une des constructions de l'ensemble immobilier ne permet pas, a priori et pour ce seul motif, de sanctionner la réalisation des autres constructions pour leur part conformes aux autorisations délivrées, en revanche, se pose la question de savoir si les titulaires de ces permis ne peuvent pas voir leur responsabilité pénale engagée en tant que « *bénéficiaires des travaux* »<sup>40</sup> en raison de l'indivisibilité de l'ensemble immobilier.

Deux arguments concourent, selon nous, à apporter une réponse négative à cette question. Tout d'abord, ainsi que le souligne Pierre Soler-Couteaux, « *par bénéficiaire des travaux, il faut entendre celui qui a participé à la commission de l'infraction par son action positive, et non celui qui en tire économiquement profit* »<sup>41</sup>.

---

*travaux exécutés conformément aux autorisations d'urbanisme en vigueur à la date de sa décision et ce même s'il estime que les travaux en cause méconnaissent les règles d'urbanisme et notamment le document local d'urbanisme (...)* ».

<sup>38</sup> D. Richard, « *Un projet unique, trois permis distincts mais indivisibles : lorsque les juges innoveront* », Le Moniteur, 23 février 2018

<sup>39</sup> R462-6 du code de l'urbanisme : « *A compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement, l'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration.*

*Le délai de trois mois prévu à l'alinéa précédent est porté à cinq mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application de l'article R.462-7* ».

<sup>40</sup> Article L480-4 alinéa 2 du code de l'urbanisme : « *Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.* »

<sup>41</sup> P. Soler-Couteaux, « *La possibilité de demander une autorisation d'urbanisme à plusieurs* », RDI – janvier 2009

Dans la configuration susvisée, l'existence d'un lien d'indivisibilité entre les différents permis ne saurait, à elle seule, justifier une telle qualification à l'encontre des titulaires des permis exécutés de manière régulière. Si les cotitulaires d'un permis conjoint, présumés en droit être co-auteurs des travaux, ne sont rarement, en fait, « *en aucune mesure bénéficiaire des travaux réalisés par l'autre* », comme le souligne Patrick. E. Durand<sup>42</sup>, dans la configuration qui nous préoccupe, en présence de permis distincts, le principe doit être inverse.

Par ailleurs, le principe de personnalité des peines, selon lequel « *nul n'est responsable pénalement que de son propre fait* »<sup>43</sup>, a pour conséquence que la qualité de « *bénéficiaire des travaux* » doit être prouvée ; d'où les deux remarques qui suivent. D'une part, l'existence d'un permis conjoint ne devrait pas impliquer, *in fine*, que les cotitulaires soient considérés comme coauteurs de l'infraction en application du principe de personnalité des peines, comme le soulignent Pierre Soler-Couteaux<sup>44</sup> et Patrick. E. Durand<sup>45</sup>. D'autre part, et de manière inverse, si l'existence de permis distincts empêche *a priori* de présumer ceux qui en sont titulaires bénéficiaires de l'ensemble des travaux du seul fait de l'indivisibilité de l'ensemble immobilier, elle ne devrait pas faire obstacle à une telle qualification dans l'hypothèse où ceux-ci ont effectivement, par leur action positive, participé à la commission de l'infraction.

---

<sup>42</sup> P.E. Durand, « *Le permis de construire conjoint* », RDI 2008 p.422 : « (...) puisque, outre qu'en droit, chacun des deux titulaires d'un permis de construire conjoint est présumé être le co-auteur des travaux puisque chacun est autorisé à en exécuter l'ensemble, il sera rare, qu'en fait, l'un d'entre eux ne soit en aucune mesure bénéficiaire des travaux réalisés par l'autre et puisse être considéré comme ignorant leur non-conformité. Néanmoins, cette présomption de responsabilité conjointe ne s'oppose pas à ce que chacun soit personnellement poursuivi pour les infractions qui lui sont personnellement reprochées (...) ».

<sup>43</sup> Article 121-1 du code pénal

<sup>44</sup> P. Soler-Couteaux, « *La possibilité de demander une autorisation d'urbanisme à plusieurs* », RDI – janvier 2009 : « (...) La juridiction répressive ne peut entrer en voie de condamnation sans préciser à quel titre la personne était bénéficiaire des travaux. Il semble par conséquent que les cotitulaires ne seront pas nécessairement coauteurs de l'infraction ».

<sup>45</sup> Voir note 42.

## CONCLUSION

Si le principe du permis unique pour la construction d'un ensemble indivisible apparaissait contraignant pour les maîtres d'ouvrages concourant à la réalisation d'un même ensemble immobilier, au moins avait-il le mérite de garantir la protection des intérêts poursuivis par le droit de l'urbanisme. De façon opposée, l'exception introduite par la jurisprudence *Ville de Grenoble*, bien qu'étant plus avantageuse pour les titulaires par l'individualisation de leur responsabilité, semble faire le sacrifice des intérêts protégés par ce droit.

Dans l'attente de réponses jurisprudentielles sur les problèmes soulevés dans ce développement, nous pouvons citer Pierre Soler-Couteaux, qui, en 2003<sup>46</sup>, à propos de l'idée de créer un permis de construire spécifique aux opérations immobilières complexes, soulignait « *qu'il peut ne pas paraître opportun de procéder à des ajustements [du droit de l'urbanisme] qui certes faciliteraient la réalisation des opérations complexes, mais qui iraient à l'encontre des buts qu'il s'assigne : il serait, en toute hypothèse, prudent de s'assurer que les adaptations proposées pour les cas particuliers sont bien compatibles avec la généralité des préoccupations de ce dernier, car il ne conviendrait pas que le général fut sacrifié au particulier* ».

Maintenant que la brèche est ouverte, nous espérons que la jurisprudence pourra résoudre les paradoxes qui en sont nés, en apportant des solutions qui sauront rétablir la balance avec les intérêts protégés par le droit de l'urbanisme.

---

<sup>46</sup> Soler-Couteaux (P.), « *Le permis de construire d'opérations complexes* », RDI mars/avril 2003

## **BIBLIOGRAPHIE**

### **I. Ouvrages**

Auby (J-B), Noguellou (R.), Périnet-Marquet (H.), Droit de l'urbanisme et de la construction, L.G.D.J, Précis Domat, 12<sup>e</sup> édition, 2020

Carpentier (E.) Soler-Couteaux (P), Droit de l'urbanisme, Dalloz, Hypercours, 7<sup>e</sup> édition, 2019

Jacquot (H.), Priet (F), Marie (S), Droit de l'urbanisme, Précis Dalloz, 8<sup>ème</sup> édition, 2019

### **II. Articles**

Benoit-Cattin (P.), Meng (J-P), avec la collaboration de Samuel Gratraud, « La mise en œuvre des autorisation d'urbanisme », Production CRIDON, Bulletin du 15 mars – 1<sup>er</sup> avril 2009

Berly (J-M), « Garantie financière d'achèvement et permis de construire », Construction-Urbanisme n°6, juin 2010, étude 7

Durand (P. E.), « Le permis de construire conjoint », RDI 2008 p.422

Durand (P. E.), « Le transfert partiel du permis de construire et l'unicité de l'autorisation initiale », Bulletin de jurisprudence du droit de l'urbanisme, 2/2011

Soler-Couteaux (P.), « Le permis de construire d'opérations complexes », RDI mars/avril 2003

Soler-Couteaux (P.), « La possibilité de demander une autorisation d'urbanisme à plusieurs », RDI – janvier 2009

### **III. Réponses ministérielles**

Rép.min n°27169 JOAN Q, 5 juin 2000, p3465 ; Constr-Urb.2000.4

Rép.min. n°92681 : JOAN Q, 22 mars 2011

### **IV. Articles en ligne**

Broussole (Y.) , « Une brèche dans l'unicité du permis de construire », Le Moniteur, 1 janvier 2010

Durand (P. E.), « Un ensemble indivisible ne constitue pas nécessairement un bâtiment unique pour l'application de la règle d'urbanisme », 2007.

Richard (D.), « Un projet unique, trois permis distincts mais indivisibles : lorsque les juges innovent », Le Moniteur, 23 février 2018

## V. Jurisprudence

### a/ Conseil d'Etat

CE, 10 décembre 1965, *Syndicat de copropriété de l'immeuble Pharo-Pasteur*, n° 53773 60304  
CE, 3 janvier 1975, *SCI foncière Cannes-Benefiat et a.*, 93525  
CE, 16 avril 1975, *Ville de Louveciennes*, 94329, publié au recueil Lebon  
CE, 2/6 SSR, 24 juillet 1987, *Epoux Rayrole*, 61164, inédit au recueil Lebon  
CE, 2 / 6 SSR, 24 février 1992, *Société Cogedim Ile-de-France*, 119134, inédit au recueil Lebon  
CE, 2 / 6 SSR, du 25 septembre 1995, *Mme Giron*, 120438, inédit au recueil Lebon  
CE, 10 mai 1996, *Mr et Mme Malérial Bihler*, n°136926  
CE, 2 / 6 SSR, du 31 juillet 1996, *Société Ballardins*, 127667, inédit au recueil Lebon  
CE, 28 juillet 1999, *SA d'HLM Le nouveau Logis- Centre Limousin*, n°182167  
CE 27 mars 2000, *Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Lympia*, n° 205430  
CE, , 17 juillet 2009, *Ville de Grenoble*, 301615  
CE, 14 octobre 2009, *Commune de Messange*, 297727  
CE, 26 juin 2013, *SCI Danjou*, 344331  
CE, 28 décembre 2018, *Société Roxim management*, 413955

### b/ Cours administratives d'appel

CAA Marseille, 22 avril 1999, *M.Bracco*, req.n°97MA00647  
CAA Marseille, 1ère chambre - formation à 3, 18 mars 2004, *Commune de Beausoleil*, 01MA00551, inédit au recueil Lebon  
CAA Versailles, 7 décembre 2017, formation plénière, 15VE02620

### c/ Tribunaux administratifs

TA Nice, 13 mai 1997, *SCI Le Pavillon*, no 93-3645  
TA Versailles, 7 juillet 2011, *Sté Batival SARL*, n°0807765

### d/ Cour de cassation

Cour de cassation, chambre criminelle, 18 novembre 2008, 08-82.868