

Le Permis de construire valant division en 50 Questions/Réponses[©]

Question/Réponse n°24 : Le projet doit-il nécessairement être établi par un architecte ?

RESUME : Le recours à l'architecte est systématiquement requis pour toute demande de permis de construire émanant d'une personne morale. En revanche, lorsque la demande émane d'une personne physique, cette dernière peut être dispensée de cette obligation pour autant qu'aucun des bâtiments à construire n'excède 170 mètres carrés de SHON et qu'elle construit chacun de ces bâtiments pour elle-même. Il reste qu'en matière de permis de construire valant division, cette dernière condition est délicate à apprécier.

L'article L.431-1 du Code de l'urbanisme dispose que, par principe et *« conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, la demande de permis de construire ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire »*.

Pour application de l'article L.431-3 du même code, l'article R.431-2 précise toutefois que, par exception et *« conformément à l'article 1er du décret n° 77-190 du 3 mars 1977, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes : a) une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas cent soixante-dix mètres carrés ; b) une construction à usage agricole dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas huit cents mètres carrés ; c) des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas deux mille mètres carrés »*.

Si toute demande de permis de construire émanant d'une personne morale doit nécessairement porter sur un projet établi par un architecte, le seul fait que la demande émane d'une personne physique ne suffit donc pas à l'affranchir de cette obligation.

En dehors du cas des bâtiments agricoles, il est ainsi nécessaire que la demande présentée par une personne physique porte sur une construction dont la SHON n'excède pas 170 mètres carrés et dont elle projette l'édification pour *« elle-même »* ; conditions qui dans le cas d'un permis de construire valant division, c'est-à-dire d'une autorisation portant nécessairement sur au moins deux bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, sont quelque peu délicates à apprécier.

COMMENT APPRECIER LE SEUIL DE 170 METRES CARRES DE SHON ?

Dans le cas d'un permis de construire valant division, la principale question est de déterminer si le seuil de 170 mètres de SHON fixé par l'article R.431-2 du Code de l'urbanisme s'applique à l'opération groupée dans son ensemble ou doit être apprécié bâtiment par bâtiment. La réponse n'est pas si évidente.

A ce sujet, la Cour administrative d'appel de Lyon a en effet récemment jugé que le projet architectural de la demande devait donc être établi par un architecte dès lors que la SHON du projet excédait le seuil de 170 mètres carrés fixé par l'ancien article R.421-1-2 et ce, alors même que le projet portait sur deux bâtiments distincts (CAA. Lyon, 7 avril 2009, Gardas, req. n°06LY02162).

Cette décision est toutefois sujette à caution et ce, à plusieurs égards.

En premier lieu, en effet, la Cour s'est fondée sur la circonstance que l'ancien article L.421-2 du Code de l'urbanisme n'apportait pas « *de distinctions sur le nombre d'entités à construire* ». Il reste que cet article disposait que « *ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction de faible importance dont les caractéristiques, et notamment la surface maximale de plancher, sont déterminées par décret en conseil d'Etat* » ; l'article R.421-1-2 disposant lui-même que : « *conformément à l'article 1er du décret n° 77-190 du 3 mars 1977, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes : une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas cent soixante-dix mètres carrés* ».

Mais il est vrai que rare sont les cas où le Code de l'urbanisme envisage le cas où la demande porte sur plusieurs constructions.

En deuxième lieu, force est de constater que la Cour s'est bornée à prendre en compte la SHON globale du projet sans distinguer celle de chacune des constructions projetées alors qu'à titre d'exemple, le Conseil d'Etat a jugé que :

« *Considérant qu'aux termes de l'article R.421-1-1 du code de l'urbanisme : Conformément à l'article 1er du décret n° 77-190 du 3 mars 1977 du 3 mars 1977 modifié, ne sont pas tenues de recourir à un architecte pour établir le projet architectural à joindre à la demande d'autorisation de construire, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes : a une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 170 mètres carrés ; que dans son recours dirigé contre le jugement en date du 17 avril 1985 par lequel le tribunal administratif de Nice a annulé l'arrêté du commissaire de la République du département du Var en date du 19 juillet 1983 refusant à M. Guy X... un permis de construire un logement, une niellerie et une bergerie à La Roquebrussane Var , le ministre de l'urbanisme se borne à soutenir que le permis ne pouvait être accordé dès lors que le projet n'était pas présenté par un architecte, alors que la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation était au minimum de 240m² ;*

.../...

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le projet présenté comportait la construction de deux bâtiments distincts, l'un à usage d'habitation et à usage agricole, l'autre à usage de bergerie ; que la partie non affectée à l'usage agricole du bâtiment d'habitation n'excédait pas 170m² ; qu'il suit de là que le MINISTRE DE L'URBANISME, DU LOGEMENT ET DES TRANSPORTS n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nice a annulé le refus de permis de construire ensemble le rejet du recours gracieux formé par M. X... » (CE. 29 avril 1987, Lemoult, req. n°69.743).

Il reste que dans cette affaire les deux bâtiments en cause présentaient une affectation différente et s'en trouvaient de ce fait assujettis à des dispositions et des seuils distincts.

En troisième lieu, le critère déterminant de la solution retenue par la Cour tient à ce que les deux constructions projetées relevaient d'une seule et même demande de permis de construire. Et il est vrai que sur ce point le Conseil d'Etat jugé que :

« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'autorisation contestée est relative à la construction d'un bâtiment à usage de poulailler d'une surface de 785 m² ; que, dès lors que ce bâtiment était distinct des autres bâtiments à même usage édifiés sur le même terrain, la surface de plancher à prendre en compte pour l'application des dispositions précitées était uniquement celle du bâtiment pour lequel l'autorisation de construire était sollicitée ; que cette surface étant inférieure au seuil fixé par lesdites dispositions, le moyen ne saurait être accueilli » (CE. 23 mars 1990, Montagne, req. n°62.643) ;

induisant ainsi que, s'il n'y a pas lieu de prendre en compte ce qui a déjà été fait sur le même terrain, c'est néanmoins l'ensemble la SHON du projet objet de la demande qui doit effectivement être pris en compte.

En outre, l'ancien article L.421-2 comme le nouvel article L.431-2 assimilent création et modification d'une construction. Or, à ce titre et à propos de travaux d'extension, le Conseil a jugé que l'obligation de recourir à un architecte s'impose dès lors que les travaux projetés ont pour effet de porter la SHON l'immeuble au dessus de ce seuil, y compris si le bâtiment existant avant travaux d'extension développe une SHON inférieure à 170 mètres carrés et alors même que les travaux d'extension portent une création de SHON nouvelle inférieure à ce seuil (CE. 19 janvier 1994, Cne de Lormont, req. n°118.334. Voir également : CE. 30 mai 2007, M. X..., req. n°292.741).

Il reste que, tout d'abord, dans l'arrêt précité (« Montagne ») le Conseil d'Etat a néanmoins souligné que le bâtiment objet de la demande était distinct de ceux déjà présents sur le terrain qu'ensuite, le régime applicable à des travaux d'extension n'est pas nécessairement transposable au cas d'espèce puisqu'il se rapporte à une même construction et qu'enfin, le Conseil d'Etat a pu juger que :

« Considérant qu'en vertu de l'article L. 421-2 du code de l'urbanisme : "Ne sont pas tenues de recourir à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes une construction de faible importance dont les caractéristiques, et notamment la surface maximale de plancher, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat ; qu'aux termes de l'article R. 421-1-2 du même code : "Conformément à l'article 1er du décret n° 77-190 du 3 mars 1977 modifié, ne sont pas tenus de recourir à un architecte ... les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes : a) une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 170 mètres carrés" ;

.../...

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la demande de permis de construire présentée par M. X... portait sur la modification d'une partie d'un bâtiment d'habitation sis au 2 bis et au ..., en vue d'édifier au n° 4, après démolition de 120 m², une partie neuve de 168 m² ; qu'il n'est pas contesté que l'immeuble sis au 2 bis et au ... couvre une superficie de 335 m² ; que la circonstance que l'extension projetée par la demande de permis de construire ne portait que sur la partie de l'immeuble d'habitation sis au n° 4, alors que les deux bâtiments ne sont pas distincts et constituent ensemble un bâtiment d'habitation, ne permet pas à elle seule d'avoir le bénéfice de la dérogation prévue par les textes précités à l'obligation de recourir à un architecte ; qu'ainsi c'est par une exacte inexacte application desdites dispositions que le tribunal administratif de Bordeaux a regardé la demande présentée par M. X... comme entrant dans le champ d'application de la dérogation prévue au a) de l'article R. 421-1-2 du code de l'urbanisme ; que la VILLE DE BORDEAUX est, dès lors, fondée à soutenir que les premiers juges se sont à tort fondés sur ce motif pour annuler la décision attaquée par laquelle le maire avait rejeté la demande de permis présentée par M. X » (CE. 8 novembre 1995, Ville de Bordeaux, req. n°121.099).

Il semble ainsi que dans le cas d'un permis de construire portant sur plusieurs bâtiments le seuil de 170 mètres carrés de SHON fixé par l'article R.431-2 du Code de l'urbanisme s'applique bâtiment par bâtiment dès lors qu'il s'agit de bâtiments distincts ; la circonstance que les bâtiments considérés soient liés par des équipements communs, voire même accolés ne semblant pas s'opposer à les considérer comme distincts pour autant qu'il ne forme pas une seule et même construction (en ce sens : CAA. Nantes, 16 février 2010, Pascal X., req. n°09NT00832).

➤ QU'EST-CE QU'UNE CONSTRUCTION EDIFIEE POUR « SOI-MEME » ?

Toute la spécificité de l'article R.431-2 du Code de l'urbanisme est qu'il précise que *« conformément à l'article 1er du décret n° 77-190 du 3 mars 1977, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes »*.

Or, *a priori*, cette condition n'est pas remplie dans le cas d'un permis de construire groupé, du moins lorsqu'il est obtenu par un seul et unique titulaire. Pour autant, il ressort de la jurisprudence pré-exposé qu'un tel permis de construire n'est pas de ce seul fait exclu du bénéfice de la dispense prévue par l'article précité, y compris d'ailleurs lorsque les constructions projetées sont à destination d'habitation. D'ailleurs, il résulte de la seule jurisprudence s'étant clairement prononcée sur cette question précise que le titulaire peut être regardé comme édifiant une construction pour lui-même au sens de l'article R.431-2 du Code de l'urbanisme alors même qu'il ne l'a destine pas à son usage personnel. La Cour administrative d'appel de Bordeaux a en effet jugé que :

« Considérant qu'il résulte des dispositions précitées, éclairées par les travaux préparatoires de la loi du 3 janvier 1977 susmentionnée, que l'exonération du recours obligatoire à un architecte en faveur des personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, ne se limite pas, contrairement à ce qu'a jugé le tribunal administratif, à celles de ces personnes qui entendent affecter la construction à un usage personnel pour y habiter ou pour y exercer leur profession, mais s'étend à l'ensemble des personnes qui construisent en vue de conserver pour elles-mêmes la propriété de l'immeuble, que celui-ci soit destiné à un usage personnel ou à être donné en location » (CAA. Bordeaux, 17 mai 1994, Cne de Bignoux, req. n°93BX00084)

De deux choses l'une en résumé :

- soit le pétitionnaire entend conserver la propriété de l'immeuble à édifier et il peut alors être réputé la construire pour lui-même, si bien que quand bien même ne la réserverait-il pas à son propre usage, il est néanmoins dispensé de l'obligation de recourir à l'architecte dès lors qu'aucun des bâtiments projetés n'excède le seuil de 170 mètres carrés de SHON fixé par l'article R.431-2 du Code de l'urbanisme ;
- soit le pétitionnaire entend vendre les constructions qu'il projette d'édifier et quand même tire-t-il profit de cette vente, il n'est pas regardé les édifier pour lui-même et doit donc recourir à un architecte, quelle que soit la SHON des bâtiments projetés.

S'agissant d'un permis de construire valant division, il faudrait donc distinguer :

- le permis de construire valant en tout ou partie division foncière en propriété impliquant nécessairement le recours à un architecte ;
- du permis de construire valant exclusivement division foncière en jouissance dispensant de l'obligation de recourir à l'architecte ;

distinction dont on a toutefois dû mal à comprendre l'opportunité en la matière compte tenu de la finalité du principe posé par l'article L.431-1 du Code de l'urbanisme et de ses exceptions résultant de l'article R.431-2.

Ainsi dès lors qu'un permis de construire valant division en jouissance implique non seulement de construire pour louer à autrui mais, bien plus, de transférer au bénéficiaire de la division, les droits à construire attachés au terrain détaché, il n'est pas si évident que toute demande de permis de construire valant division n'implique pas nécessairement le recours à un architecte ; sauf peut-être dans le cas un permis de construire valant division en propriété obtenu conjointement par les acquéreurs des bâtiments à construire...

PATRICK E. DURAND

DOCTEUR EN DROIT

AVOCAT AU BARREAU DE PARIS

CABINET FRÊCHE & ASSOCIES