

## [Jurisprudence] L'impossibilité de régulariser devant le juge administratif une autorisation d'urbanisme obtenue par fraude

Réf. : CE, 9e-10e ch. réunies, 11 mars 2024, n° 464257, mentionné aux tables du recueil Lebon [N° Lexbase : A92942TE](#)

**N8940BZ7**



par **Laura Santangelo, Sensei Avocats**

le 02 Avril 2024

Mots clés : autorisation d'urbanisme • fraude • régularisation • travaux sans autorisation • règles d'implantation

**Par une décision du 11 mars 2024, le Conseil d'État rappelle qu'en présence d'une autorisation d'urbanisme obtenue par fraude, le juge administratif ne peut mettre en œuvre les pouvoirs de régularisation prévus aux articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme.**

Dans cette affaire, un permis de construire a autorisé un changement de destination d'un garage avec annexe en maison d'habitation et l'extension de la construction existante.

Ce permis de construire a été annulé par les juges du fond en raison de la méconnaissance des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, et celles relatives aux aires de stockage des ordures ménagères.

Saisie à son tour, le Conseil d'État constate que la dérogation à la règle d'implantation prévue en présence d'une construction existante, dont avait bénéficié le projet, ne pouvait s'appliquer, dès lors qu'il ressortait du dossier que la construction existante était en réalité un appentis à l'état de ruine.

La Haute juridiction a considéré que le pétitionnaire avait sciemment présenté cette ruine comme étant une construction existante, et omis d'en joindre des photographies, commettant donc une fraude pour bénéficier d'une règle d'implantation dérogatoire plus favorable.

Enfin, en s'interrogeant sur la régularisation possible du vice entachant ce permis, le Conseil d'État l'a entièrement exclue en considérant que le juge ne peut faire application des dispositions des articles L. 600-5 [N° Lexbase : L0035LNM](#) et L. 600-5-1 [N° Lexbase : L0034LNL](#) du Code de l'urbanisme, lorsque l'autorisation d'urbanisme dont il est saisi a été obtenue par fraude.

Par cette décision, le Conseil d'État a décidé de ne pas étendre la mise en œuvre des mécanismes de régularisation en cours ou à l'issue d'une instance, dont le cadre juridique est très étendu mais non sans limite (I.), aux autorisations d'urbanisme obtenues par fraude (II.).

### **I. Le cadre juridique étendu, mais non sans limite, des mécanismes de régularisation des autorisations d'urbanisme en cours ou à l'issue de l'instance**

La mise en œuvre de mesures de régularisation des autorisations d'urbanisme en cours ou à l'issue d'une instance est largement incitée.

L'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme permet au juge administratif de sursoir à statuer en vue de la régularisation d'une

autorisation d'urbanisme en cours d'instance et l'article L. 600-5 du même code lui permet d'annuler partiellement une telle autorisation pour susciter la régulation à l'issue de l'instance.