

Certificat d'urbanisme

Plan du chapitre	§§
A Délivrance du certificat d'urbanisme	2220
B Contenu du certificat d'urbanisme	2280
C Effets du certificat d'urbanisme	2300
D Contentieux du certificat d'urbanisme	2340

Le certificat d'urbanisme, **document administratif** de renseignements sur la situation d'urbanisme d'un immeuble donné (appelé à l'origine « note de renseignements »), est né d'une circulaire du 13 décembre 1950 et a d'abord servi de base à des actions en responsabilité contre les notaires qui omettaient de se munir de cette note de renseignements et contre l'administration qui la délivrait de manière incomplète ou erronée. C'est la loi 71-581 du 16 juillet 1971 qui a fait du certificat d'urbanisme un acte administratif à part entière, conférant des garanties aux administrés. Depuis le **1^{er} octobre 2007** son statut résulte de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 complétée par le décret 2007-18 du 5 janvier 2007 (C. urb. art. L 410-1 et R 410-1 s.). Seul ce statut est exposé ci-après.

2210

Caractéristiques du certificat d'urbanisme

Il convient de distinguer le **certificat d'information générale** (ou simple), qui se borne à indiquer le régime juridique auquel le terrain est soumis (C. urb. art. L 410-1, a), et le **certificat opérationnel** (ou détaillé), qui précise en outre si un projet déterminé, mentionné dans la demande, peut être réalisé sur ce terrain (C. urb. art. L 410-1, b).

2216

Le certificat d'urbanisme, positif ou négatif, n'est jamais, en lui-même, une autorisation ou un refus d'autorisation : il n'est qu'un **document d'information**. Son objet n'est pas d'autoriser une construction ou la réalisation d'une opération d'urbanisme sur le terrain pour lequel il est délivré (Avis CE 13-10-2000 n° 223297, Procarione : JO 9-11 p. 17752 ; Cass. 1^{er} civ. 9-6-2010 n° 09-12-995 : RJDA 11/10 n° 1122, BPIM 5/10 inf. 351). Aucune disposition législative ou réglementaire n'impose d'ailleurs de l'obtenir avant de demander une autorisation d'urbanisme (CE 4-7-1986 n° 60754, Cne de La Neuville-en-Hez : Dr. adm. 1986 n° 446).

Un certificat d'urbanisme « **positif** », s'il peut conférer certains droits acquis (voir n° 2300), n'apporte aucune certitude de l'obtention ultérieure du permis de construire. A l'inverse, un certificat d'urbanisme « **négatif** » peut être suivi de cette obtention (pour un refus de permis malgré un certificat positif, voir CE 11-2-1987 n° 47195, Sté Négofia Investissements : Lebon p. 39 et CE 11-10-1989 n° 73750, Cléry : AJDA 1990 p. 114 ; pour la situation inverse, CE 13-2-1987 n° 55073, Chenevoy).

Sur la notion de certificat positif ou négatif, voir nos 2280 et 2290.

Ancienne note de renseignements d'urbanisme

Depuis le **1^{er} octobre 2007**, la note de renseignements d'urbanisme ne peut plus être officiellement sollicitée et obtenue car son formulaire de demande a été supprimé. Elle est « avantageusement » remplacée par le certificat d'urbanisme d'information générale (Rép. Nicolin : AN 11-3-2008 p. 2092 n° 13317), ce qui paraît douteux lorsque ce certificat est délivré tacitement (voir n° 2260). Les communes ne sont donc nullement tenues par le Code de l'urbanisme de répondre aux questionnaires d'information relatifs à l'état des réseaux publics et au classement de terrains qui leur sont encore adressés par certains notaires (Rép. Leroy : Sén. 19-4-2012 p. 973 n° 15795 ; Rép. Fromantin : AN 27-8-2013 p. 9074 n° 25914).

2218

L'ancienne note de renseignements était plus particulièrement adaptée à la mutation d'un immeuble bâti sans modification de son état (Circ. 73-217 du 31-12-1973 : BO équipement 73/103 bis ; Circ. 85-27 du 22-4-1985 : BO équipement 85/20). En principe délivrée « rapidement » (aucun délai n'était fixé), elle n'avait pas pour **objet** de se prononcer sur la constructibilité du terrain. Il s'agissait d'un acte purement informatif précisant les dispositions d'urbanisme et les

limitations administratives au droit de propriété intéressant l'immeuble (servitudes d'utilité publique, existence d'une zone de préemption, d'une zone d'aménagement concerté, d'un emplacement réservé, etc.). A la différence du certificat d'urbanisme, elle ne conférerait aucun droit et aucune garantie pour l'avenir, les renseignements donnés étant valables au moment où elle était délivrée (Rép. Jacquat : AN 10-5-1999 p. 2881 n° 24692). En l'absence de « droits acquis », la note de renseignements ne pouvait pas être déferée au juge. Mais elle pouvait engager la **responsabilité** de ses auteurs en cas d'erreur ou d'omission portant préjudice direct au vendeur ou à l'acquéreur.

A. Délivrance du certificat d'urbanisme

Présentation de la demande

2220 **Toute personne peut** demander un certificat d'urbanisme, même en l'absence de tout droit sur le terrain.

Plusieurs demandes de certificats d'urbanisme peuvent être déposées **simultanément** pour un même terrain ; elles doivent alors être instruites en même temps (Rép. Raybaud : Sén. 18-10-1974 p. 1392 n° 14928). Il est également possible de demander **successivement** plusieurs certificats d'urbanisme pour un même terrain. Chaque demande est alors instruite indépendamment et les certificats successifs sont autant d'actes administratifs distincts. Le nouveau certificat n'est pas une décision confirmative du certificat antérieurement délivré (CE 3-2-1984 n° 38793, Bourgeois : Lebon p. 42 ; CE 17-10-2007 n° 294964, Cne d'Arronville).

2223 **Contenu de la demande** La demande doit être présentée à peine d'irrecevabilité sur un **imprimé** défini par arrêté ministériel (C. urb. art. R 410-21). Il s'agit du formulaire Cerfa 13410 disponible auprès des mairies, des DDT ou DDTM et sur Internet (C. urb. art. A 410-1). Le contenu de la demande est fixé par l'article R 410-1 du Code de l'urbanisme ; le dossier est complet s'il est ainsi présenté et l'administration ne saurait exiger la production d'autres pièces, comme un devis pour les travaux d'alimentation électrique du terrain (Rép. Pistre : AN 14-7-1980 p. 3020 n° 29364).

La demande mentionne l'**identité** du **demandeur**, la localisation, la superficie et les références cadastrales du **terrain** ainsi que le type de certificat sollicité. Un plan de situation permettant de localiser le terrain dans la commune est joint à la demande (C. urb. art. R 410-1, al. 1). Ce plan précise son échelle et l'orientation du terrain par rapport au nord (C. urb. art. A 410-2).

Lorsque la demande concerne un **certificat opérationnel**, le dossier doit comprendre en outre une note descriptive succincte de l'opération envisagée. Si elle comporte la construction de bâtiments, la destination de ceux-ci et leur localisation approximative dans l'unité foncière doivent être indiquées. Dans le cas où des constructions existent déjà sur le terrain, un plan doit faire apparaître leur emplacement (C. urb. art. R 410-1, al. 2).

2225 **Dépôt de la demande** La demande doit être adressée au maire de la commune dans laquelle le terrain est situé (C. urb. art. R 410-3, al. 1). Le dossier doit être établi en **2 exemplaires** pour le certificat d'information générale, en 4 exemplaires pour le certificat opérationnel (C. urb. art. R 410-2).

Le maire affecte à la demande un numéro d'enregistrement.

Lorsque la demande concerne un certificat opérationnel, le maire procède aux **transmissions** nécessaires à l'instruction du dossier. Selon le cas, peuvent être destinataires d'un ou plusieurs exemplaires du dossier : le préfet, le président de l'EPCI, le service départemental de l'architecture et du patrimoine, l'architecte des Bâtiments de France, le directeur de l'établissement public du parc national. Le délai de transmission est d'une semaine à compter de la réception du dossier (C. urb. art. R 423-7 à R 423-13 sur renvoi de C. urb. art. R 410-3, al. 3).

Instruction de la demande

2240 **Autorité compétente** Si la **commune** est **dotée d'un plan local d'urbanisme** (ou d'un document en tenant lieu, comme un POS ou un PSMV) ou d'une carte communale avec transfert de compétence, le maire est en principe compétent pour instruire et délivrer les certificats d'urbanisme au nom de la commune. Si la commune a délégué sa compé-

tence à un EPCI, les certificats sont alors instruits et délivrés au nom de l'EPCI par le président de l'EPCI.

Si la **commune n'est pas dotée d'un tel document d'urbanisme**, la procédure relève des services de l'Etat : instruction par la DDT ou DDTM et délivrance par le maire au nom de l'Etat, voire par le préfet.

Sur l'ensemble de la question, voir nos 2950 s.

Précisions

a. Les communes et EPCI compétents qui ne disposent pas des services suffisants pour instruire les demandes de certificats d'urbanisme peuvent, par convention, confier les actes de l'instruction aux services d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités, à une agence départementale ou aux services de l'Etat (C. urb. art. R 410-5). La mise à disposition des services de l'Etat n'est gratuite que pour les communes de moins de 10 000 habitants et les EPCI de moins de 20 000 habitants (C. urb. art. L 422-8 sur renvoi de R 410-5). Le **projet de loi Alur** prévoit de réduire le seuil de mise à disposition gratuite des services de l'Etat à 10 000 habitants s'agissant des EPCI. Par ailleurs, une commune de moins de 10 000 habitants ne pourrait bénéficier de la mise à disposition gratuite que si elle n'est pas membre d'un EPCI de 10 000 habitants ou plus. Ces dispositions entreraient en vigueur le 1^{er} juillet 2015 ou dans l'année de la création d'un EPCI intervenue après cette date (C. urb. art. L 422-8 dans sa rédaction issue du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 207 adopté en 1^{re} lecture par l'AN le 17-9-2013 art. 61).

b. La délivrance du certificat d'urbanisme ne procédant pas d'une compétence liée, mais impliquant, même en secteur constructible, un certain pouvoir d'appréciation, le moyen tiré de l'incompétence du signataire de ce certificat est opérant (CAA Lyon 13-7-1993 n° 92-888, Cne de Divonne-les-Bains : D. 1993 IR p. 224).

Consultations Lorsque le **certificat est délivré au nom de l'Etat**, l'avis du maire (ou du président de l'EPCI) doit parvenir au directeur départemental des territoires et de la mer dans les 15 jours du dépôt de la demande s'il s'agit d'un certificat simple ou dans le délai d'un mois s'il s'agit d'un certificat opérationnel. Passé ce délai, le maire ou le président est réputé n'avoir aucune observation à formuler (C. urb. art. R 410-6).

Lorsque le **certificat est délivré au nom d'un EPCI**, le maire doit donner son avis au président de l'établissement dans les mêmes conditions de délai. Le silence vaut absence d'observations (C. urb. art. R 410-7).

Lorsque le **maire ou le président de l'EPCI est compétent** pour délivrer le certificat, l'avis conforme du préfet doit être recueilli lorsque le terrain est situé sur une partie du territoire communal non couverte par une carte communale, un PLU (ou un document en tenant lieu) ou lorsqu'une demande d'autorisation concernant le terrain est susceptible de faire l'objet d'un sursis à statuer (C. urb. art. L 422-5).

Pour les demandes de **certificats opérationnels**, le service instructeur consulte, s'il y a lieu, les autres autorités ou services intéressés. Les autorités consultées doivent répondre dans le mois qui suit leur saisine. Leur silence vaut avis favorable.

Sont ainsi consultés, le cas échéant, les services habilités à demander que soient prescrites les contributions d'urbanisme ainsi que les services gestionnaires de la voie et des réseaux publics (C. urb. art. R 410-10).

Délivrance du certificat d'urbanisme

Délai Le délai d'instruction est fixé à un mois pour le certificat d'information générale et à 2 mois pour le certificat opérationnel (C. urb. art. R 410-9 et R 410-10). Le délai court à compter de la réception de la demande en mairie.

A défaut de notification d'une réponse dans ce délai, le demandeur obtient un certificat d'urbanisme tacite (C. urb. art. R 410-12). Par définition, ce certificat tacite ne donne aucune information, son seul effet est de cristalliser les dispositions d'urbanisme applicables, voir nos 2300.

Notification Le certificat d'urbanisme exprès est notifié au **demandeur** par l'administration (C. urb. art. R 410-11). Si le certificat est délivré au nom d'un EPCI, le **maire** doit en recevoir une copie (C. urb. art. R 410-20).

Lorsqu'il est délivré par la commune ou l'EPCI, le certificat d'urbanisme ne produit ses effets que si sa notification au demandeur est accompagnée de sa transmission au **préfet** (CGCT art. L 2131-1). Le demandeur est informé de la date à laquelle la décision et le dossier ont été transmis au préfet (C. urb. art. R 410-19). Cette transmission rend le certificat exécutoire et fait courir le délai de 2 mois dont le préfet dispose pour déférer l'acte devant le tribunal administratif au titre du contrôle de légalité.

2241

2243

2260

2261

Précisions La notification au demandeur peut être effectuée par **courrier électronique** si celui-ci a indiqué qu'il acceptait cette modalité (C. urb. art. R 423-48 sur renvoi de R 410-16). Un arrêté doit fixer les caractéristiques techniques de la procédure électronique de transmission pour garantir la fiabilité de l'identification du demandeur et de l'autorité compétente, ainsi que l'intégrité des documents adressés, la sécurité et la confidentialité des échanges (C. urb. art. R 423-49). La notification électronique ne sera possible qu'une fois cet arrêté intervenu.

2263 **Publicité** Le certificat d'urbanisme ne fait l'objet d'aucune publicité, ni sur le terrain concerné, ni en mairie.

B. Contenu du certificat d'urbanisme

Dualité du certificat d'urbanisme

2280 Le **certificat d'urbanisme d'information générale** ou simple indique la situation du terrain au regard des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété, il précise la liste des taxes et participations d'urbanisme. Ce certificat ne se prononce pas sur la constructibilité du terrain, il n'est ni positif ni négatif (CAA Nantes 21-6-2005 n° 04-562, Taillandier : BPIM 6/05 inf. 373).

Le **certificat d'urbanisme opérationnel** indique en outre si le terrain peut être utilisé pour réaliser l'opération déterminée décrite dans la demande. Ce certificat peut être positif ou négatif.

Contenu obligatoire de tout certificat d'urbanisme

2285 Le certificat d'urbanisme exprès, qu'il soit de simple information ou opérationnel, indique (C. urb. art. L 410-1, al. 4) :

– les **dispositions d'urbanisme** applicables au terrain : il s'agit selon le cas des dispositions du RNU ou du document local d'urbanisme (PLU, POS, PAZ, PSMV ou carte communale). Un simple renvoi à ces documents n'est pas suffisant. Le certificat doit indiquer si le terrain est compris dans une ZAC ou un lotissement et en préciser les conséquences. Le cas échéant, il doit mentionner la nécessité d'obtenir l'avis ou l'accord d'un service de l'Etat et la possibilité pour l'administration d'opposer un sursis à statuer à l'occasion d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis ultérieure. Un sursis à statuer non annoncé par le certificat est illégal (CE 6-7-1994 n° 122470, Min. équipement c/ Sté Depra : Petites affiches du 11-12-1995 p. 8). Le certificat doit aussi signaler l'existence d'une zone de préemption (C. urb. art. R 410-15) ;

– les **limitations administratives au droit de propriété** : le certificat doit mentionner les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et notamment celles figurant sur une liste annexée au PLU (nos 104 et 655) ;

– la liste des **taxes et participations d'urbanisme** applicables au terrain (voir toutefois n° 2300, précision c le cas particulier des certificats en cours de validité au 1^{er} mars 2012). Si le terrain est compris dans un secteur où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé, la délibération approuvant ce programme doit être jointe au certificat (C. urb. ancien art. L 332-9, al. 3).

Mentions complémentaires du certificat opérationnel

2290 Le certificat opérationnel est délivré lorsque le demandeur a fait état d'une opération en précisant sa nature ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés (C. urb. art. L 410-1, b). Il comporte les mêmes mentions que le certificat d'information générale mais indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération déterminée. Il mentionne l'état des équipements publics existants ou prévus (C. urb. art. A 410-5) : il s'agit de l'état de viabilité du terrain, c'est-à-dire de la desserte par les voies et réseaux et, notamment, les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

Si l'opération peut se réaliser, le certificat est **positif**. L'accord de l'administration sur la réalisation de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative des bâtiments, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus (C. urb. art. R 410-13).

L'accord peut être assorti de **prescriptions**, la décision doit alors être motivée.

Si l'opération n'est pas réalisable, le certificat est **négatif**. Le certificat négatif doit être motivé (C. urb. art. A 410-5, al. 3). En pratique il doit énoncer les motifs tirés des dispositions d'urbanisme, des limitations administratives au droit de propriété ou des conditions de desserte par les équipements publics qui s'opposent à la réalisation de l'opération.

Précisions Alors même que la méconnaissance des règles du POS relatives à la hauteur des constructions et la mauvaise intégration du projet dans les espaces environnants sont susceptibles de justifier un refus de permis de construire, ces motifs ne peuvent valablement fonder la délivrance d'un certificat d'urbanisme opérationnel négatif, ce document ne portant que sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus (TA Strasbourg 29-11-2011 n° 0802491, Sté Cofinance : AJDA 2012 p. 344).

C. Effets du certificat d'urbanisme

Cristallisation du droit applicable

Si une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée pendant le délai de validité d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme qui existaient à la date de ce certificat, celles-ci ne peuvent pas être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que des limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain, à l'exception de celles ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique (C. urb. art. L 410-1, al. 4). Le droit de préemption urbain instauré après la délivrance d'un certificat d'urbanisme ne peut pas être appliqué en cas de vente du terrain concerné pendant la durée de validité du certificat (Rép. Sœur : Sén. 12-9-2013 p. 2644 n° 3713).

Cet effet stabilisateur des énonciations du **certificat d'urbanisme simple ou opérationnel** concerne les dispositions réellement applicables au terrain à la date du certificat, que ces dispositions y aient ou non été mentionnées. Un certificat mentionnant des dispositions erronées, pas encore en vigueur ou pas légalement applicables à la date de sa délivrance ne confère pas de droits acquis (CE 4-11-1994 n° 102929, SCI Le Parc de Vaugien : BJD 6/94 p. 30 ; CE 11-2-2004 n° 212855, Sté France Travaux : BPIM 4/04 inf. 199). Le titulaire d'un certificat d'urbanisme n'a donc pas la certitude qu'il se verra appliquer les dispositions indiquées dans le certificat, mais une erreur de l'auteur du document serait de nature à engager la responsabilité de l'administration (voir n° 2350).

En pratique, un **certificat opérationnel positif** a les mêmes effets qu'un certificat simple. Certes l'accord de l'administration sur la réalisation de l'opération porte sur la localisation approximative des bâtiments, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus, mais un certificat positif n'exclut pas un refus de permis (tout comme un certificat négatif n'exclut pas la délivrance d'un permis). En outre, l'autorité compétente n'est pas liée par les mentions du certificat relatives à l'état des équipements existants ou prévus. Elle doit tenir compte des équipements existants à la date à laquelle elle statue (CE 13-12-1996 n° 119548, Luccisano : BPIM 2/97 inf. 97). En cas d'erreur dans la délivrance du certificat, un recours indemnitaire contre l'administration est possible. Les effets de la délivrance d'un **certificat tacite** sont limités à la cristallisation des règles applicables (C. urb. art. R 410-12). En cas d'obtention d'un certificat tacite sur une demande de certificat opérationnel, il faut considérer que l'administration n'a pas pris position sur le point de savoir si le projet envisagé par le demandeur pouvait être réalisé sur le terrain. Par suite, si le bénéficiaire n'obtient pas le permis nécessaire à la réalisation de l'opération, il ne saurait prétendre avoir subi un préjudice imputable à la délivrance du certificat tacite. Un recours indemnitaire serait voué à l'échec.

Précisions a. Le pétitionnaire ne peut se prévaloir de l'effet stabilisateur du certificat d'urbanisme que s'il dépose un dossier complet de **demande d'autorisation** dans le délai de validité du certificat (CAA Lyon 15-2-2005 n° 02-167, Cne de Saint-Peray c/ Dumas : BPIM 4/05 inf. 246).

b. Les dispositions d'un **plan de prévention des risques** peuvent être opposées à tout moment au demandeur d'un permis de construire bénéficiaire d'un certificat d'urbanisme positif. Il en va de même de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme étudié n° 181 s. (CAA Douai 31-10-2002 n° 00-1003, Cne de Tatinghem : Constr.-urb. 2003 n° 135).

2300

c. S'agissant des **taxes et participations d'urbanisme**, on relèvera que l'article L 410-1, alinéa 4 du Code de l'urbanisme vise le régime de ces contributions et non leur montant (les taux applicables seront ceux en vigueur à la date de délivrance des autorisations). Le montant effectivement exigé sera déterminé, pour les taxes, sur la base des autorisations délivrées et, pour les participations, par prescription dans ces autorisations. Si seules les taxes et participations instaurées à la date de délivrance du certificat seront exigibles, toutes ces taxes et participations pourront l'être. En effet, l'omission par l'auteur du certificat de la mention d'une taxe ou d'une participation légalement applicable à la date de délivrance de ce document ne crée pas de droit acquis au profit du bénéficiaire du permis de construire (CE 22-1-2010 n° 312425, Cne de La Foye-Monjault : RIF 4/10 n° 364).

Par dérogation aux dispositions de l'article L 410-1, alinéa 4 précité, les permis de construire ou d'aménager délivrés sur la base de certificats d'urbanisme en cours de validité au 1^{er} mars 2012 constituent le fait générateur de la **taxe d'aménagement (TA)** et du **versement de sous-densité** qui peuvent être institués depuis cette même date (Loi 2010-1658 du 29-12-2010 art. 28, I-B-3 et art. 28, I-C-2 ; Circ. METL 18-6-2013, § 5.2).

Sur le dépôt d'une demande d'autorisation de construire pendant la durée de validité d'un certificat d'urbanisme mentionnant la **participation PUP** et l'**exonération corrélative de la TA** et, antérieurement, de la TLE, voir n° 10474.

Durée de validité du certificat d'urbanisme

2305

La durée de validité du certificat d'urbanisme exprès ou tacite est de 18 mois (C. urb. art. L 410-1, al. 4). La délivrance d'un certificat d'urbanisme exprès après le terme du délai d'instruction de la demande est sans effet sur le délai de validité du certificat d'urbanisme initial tacitement accordé (C. urb. art. R 410-18 dans sa rédaction issue du décret 2012-274 du 28-2-2012).

La durée de validité du certificat peut être **prorogée** d'année en année, sur demande présentée au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicable n'ont pas évolué (C. urb. art. R 410-17). En absence de réponse expresse de l'administration dans les 2 mois de la demande, la prorogation est tacitement accordée. Cette prorogation tacite d'un an prend effet au terme de la validité de la décision initiale ou, à notre avis, de la prorogation précédente (C. urb. art. R 410-17-1 dans sa rédaction issue du décret 2012-274 du 28-2-2012).

En cas de **recours contentieux** contre le certificat d'urbanisme, le délai de cristallisation n'est ni interrompu ni suspendu (CE 13-6-2003 n° 218312, SCI Eivlys : BPIM 5/03 inf. 273).

D. Contentieux du certificat d'urbanisme

Recours en annulation

2340

Qu'il soit « positif » ou « négatif », un certificat d'urbanisme opérationnel peut faire l'objet d'un recours en annulation, dans le **délai** de 2 mois de sa notification. Cette possibilité est également admise pour un certificat de simple information (CE 6-6-2012 n° 329123, Vidal : BPIM 4/12 inf. 293).

Il est possible de contester certaines mentions d'un certificat d'urbanisme sans le remettre en cause dans son ensemble. Ont ainsi été jugées divisible du reste du certificat la mention selon laquelle un sursis à statuer ultérieur est possible (CE 21-5-2012 n° 323882, Berreterot : BJD 4/12 p. 284) ou la mention d'un emplacement réservé et d'une servitude d'urbanisme (CE 19-12-2007 n° 297148, Geoffroy : BJD 6/07 p. 417).

Précisions a. Le recours en annulation à l'encontre d'un certificat négatif peut paraître inutile dans la mesure où le certificat d'urbanisme ne sera pas accordé pour autant : tout au plus y a-t-il là matière à dommages-intérêts éventuels (CE 23-4-1980 n° 154036, Min. environnement c/ Durand : Lebon p. 191).

b. Le demandeur qui obtient un certificat positif sans réserve est irrecevable à contester cette décision, quand bien même cette personne n'est pas propriétaire du terrain concerné et n'a aucune intention d'y réaliser une construction (CAA Nantes 17-12-1997 n° 94-1036, Colosiez : BPIM 1/99 inf. 7).

c. Un notaire n'est pas habilité – faute d'intérêt pour agir – à demander l'annulation d'un certificat délivré à l'un de ses clients (CE 17-1-1990 n° 81827, Troitel : JCP éd. N 1990 II p. 97). Même solution pour un géomètre-expert (CAA Lyon 21-10-2003 n° 99-1436, Comet : AJDA 2004 p. 406).

d. Le recours des tiers contre un certificat d'urbanisme suppose un intérêt à agir, ce qui semble exclu en présence d'un certificat négatif.

e. Le certificat d'urbanisme doit être annulé s'il ne précise pas les conditions de desserte ou l'absence de desserte du terrain en équipements publics qui justifient son caractère négatif (TA Nice 9-10-1989, Blangero : Lebon T. p. 996).

f. Pour les actions introduites depuis le 1^{er} octobre 2007, l'obligation de notification des recours visée n^{os} 3620 s. concerne les certificats d'urbanisme, mais elle ne s'applique pas aux certificats négatifs (Avis CE 1-4-2010 n^o 334113, Roques : BPIM 3/10 inf. 193 ; CE 16-4-2012 n^o 323555, Min. écologie et Leca).

g. Un référé-suspension est recevable contre un certificat d'urbanisme négatif, sa délivrance empêchant la vente du terrain (CE 5-12-2001 n^o 237189, Cne de Contes : BJDU 1/02 p. 60).

Retrait

Le certificat d'urbanisme peut, comme tout acte administratif, être retiré par l'autorité qui l'a délivré, à **condition** qu'il soit illégal, que ce retrait intervienne dans un certain délai et que les droits de la défense soient respectés (CAA Nantes 20-5-2011 n^o 10NT00284, SCI Pointe de Cabourg : Constr.-Urb. 2011 comm. n^o 103). Les certificats d'urbanisme ne sont pas expressément visés par les dispositions législatives particulières fixant à 3 mois le délai de retrait des autorisations d'urbanisme (C. urb. art. R 424-5), de sorte que ce texte n'apparaît pas applicable au certificat d'urbanisme.

Un **certificat exprès** étant un acte individuel explicite créateur de droits, son retrait ne peut intervenir que dans le délai de 4 mois suivant la date de sa délivrance (CE ass. 26-10-2001 n^o 197018, Ternon : BJDU 5/01 p. 353 ; Circ. 2002-27 du 23-4-2002 : BO équipement 2002/9 du 25-5-2002 p. 128). Toutefois, un certificat d'urbanisme positif entaché d'illégalité, en raison d'une appréciation erronée des dispositions d'urbanisme applicables au terrain, ne crée pas de droits acquis au profit du bénéficiaire (voir n^o 2300). Ce certificat peut être implicitement retiré par un refus de permis de construire opposé plus de 4 mois après sa signature (CAA Nantes 22-4-2003 n^o 01-1245, Cureau : BPIM 4/03 inf. 212 ; dans le même sens, CE 11-2-2004 n^o 212855, Sté France Travaux : BPIM 4/04 inf. 199).

Un **certificat tacite** étant un acte individuel implicite créateur de droit ne faisant pas l'objet de mesures d'information des tiers, son retrait est possible dans un délai de 2 mois courant à compter de la date de la décision tacite (Loi 2000-321 du 12-4-2000 art. 23). En pratique, on peut douter de la possibilité pour l'administration de retirer un certificat d'urbanisme tacite. En effet, le seul droit accordé au bénéficiaire d'un tel certificat est de se voir appliquer en cas de demande de permis les dispositions d'urbanisme en vigueur lors de la délivrance tacite du certificat. Ce certificat ne donnant aucune information, on ne voit pas très bien comment ce document pourrait être illégal.

Actions en responsabilité

Responsabilité de l'administration La responsabilité de l'administration peut être considérable, dès lors que c'est notamment au vu d'un certificat d'urbanisme positif que se concluent beaucoup de transactions immobilières.

Un **certificat erroné ou incomplet** engage la responsabilité de l'autorité qui l'a délivré, aussi bien s'il énonce à tort que le terrain est constructible que dans le cas inverse. Mais le demandeur ne doit pas, de son côté, avoir commis de faute, comme ne pas avoir mentionné que le terrain était compris dans un lotissement (CE 17-10-1973 n^o 82740, Mouzins-Lisy : Lebon p. 573).

■ Exemple

L'administration est **responsable** notamment dans les cas suivants :

- si elle délivre à tort un certificat déclarant un terrain inconstructible, faisant ainsi échouer une vente sérieusement engagée (CE 3-12-1986 n^o 40163, Bellenger de Croisilles : Dr. adm. 1987 n^o 45) ; ou à tort constructible ; elle doit alors rembourser les frais de promesse de vente, d'architecte, etc. (CE 16-10-1989 n^o 71305, Pariente) ;
- si elle annonce un COS inférieur de moitié à celui réellement applicable, les vendeurs ayant dû baisser leur prix en raison de cette indication du certificat d'urbanisme (CE 24-6-1988 n^o 63019, Bobin : Lebon p. 259) ;
- si elle omet d'indiquer que le caractère incomplet et insuffisant de la desserte d'un terrain en équipements publics peut motiver un refus de permis de construire (CE 3-10-1990 n^o 96666, Valleret : JCP éd. N 1991 II p. 158) ;
- si elle délivre un certificat sans réserve et délivre un permis de construire alors qu'elle est informée de l'existence d'une manière sur une parcelle située à proximité immédiate du terrain d'assiette (CAA Douai 2-2-2012 n^o 10DA01448, Vallée : BPIM 3/12 inf. 205) ;
- si elle omet de mentionner l'inconstructibilité résultant de la loi littoral (CE 7-5-2007 n^o 282311, Sté immobilière de la banque de Bilbao et de Viscaya d'Illbarritz) ;
- si elle omet de signaler l'existence du DPU (Rép. Demange : AN 9-9-1991 p. 3648 n^o 42443).

En revanche, l'administration ne commet pas de faute si elle déclare constructible un terrain malgré une déclaration d'utilité publique préfigurant une expropriation pour le passage d'une ligne de chemin de fer alors que les études précises de ce projet ne sont pas encore réalisées (CE 14-3-1986 n^o 57426, Lafont : Lebon p. 74).

2345

2350

2352

La responsabilité administrative ne peut conduire à **indemnisation** que s'il existe un préjudice, et la jurisprudence est très restrictive sur ce point. A titre d'exemple, il n'y a pas préjudice si le terrain est finalement revendu avec plus-value. De même, un certificat positif ne saurait engager la responsabilité de l'administration au prétexte qu'il a une répercussion sur la valeur des terrains à déclarer dans un acte de mutation (TA Amiens 24-5-1995, De Francqueville / préfet de la Somme : Gaz. Pal. 1996 pan. adm. p. 43). Le préjudice invoqué n'est pas suffisamment « direct » au sens évoqué ci-après.

Le **préjudice** doit être direct, matériel et certain : il ne l'est pas si l'impossibilité de construire résulte, non pas du caractère négatif du certificat, mais du refus du permis de construire. Si l'absence de réserves dans le certificat quant à l'application de la loi littoral est susceptible d'engager la responsabilité de la commune pour délivrance d'un certificat incomplet, le préjudice résultant des frais liés à la constitution du dossier permis de construire ne présente pas un lien de causalité direct et certain avec la faute commise lorsque le permis est refusé pour un motif ne tenant pas à l'application de la loi littoral (CAA Nantes 20-1-2012 n° 10NT00975, Sté Val d'Erdre Promotion). L'obligation de payer un loyer faute d'avoir pu construire ou l'expropriation d'un terrain déclaré constructible par le certificat ne constituent pas non plus des préjudices directs (CE 14-3-1986 n° 57426, Lafont : Lebon p. 74).

Le juge administratif considère qu'il y a **partage des responsabilités** en cas de faute ou de d'imprudence grave du demandeur (CAA Douai 2-2-2012 n° 10DA01448, Vallée : BPIM 3/12 inf. 205). Il peut également tenir compte de la compétence professionnelle du demandeur (CE 7-5-2007 n° 282311, Sté immobilière de la banque de Bilbao et de Viscaya d'Ibarriz). Quand le juge accorde une indemnisation, il la limite aux stricts **frais justifiés** : commission d'agence, honoraires de géomètres, etc.

2353

La **personne responsable** est soit la commune, soit l'Etat selon la distinction opérée au niveau de la compétence pour délivrer le certificat (n° 2240).

Précisions

a. Les **communes** peuvent souscrire une **assurance** pour couvrir cette responsabilité.

b. Lorsqu'une commune a conclu avec les **services de l'Etat** une convention de **mise à disposition gratuite** pour l'instruction des demandes de certificat d'urbanisme, cette circonstance ne saurait la décharger de sa responsabilité, sauf si un agent de l'Etat commet une faute en refusant ou en négligeant d'exécuter un ordre ou une décision du maire. Si l'instruction des demandes est assurée par les services de l'Etat moyennant **rémunération**, la responsabilité de l'Etat est engagée selon le droit commun (CE 27-10-2008 n° 297432, Cne de Poilly-Lez-Gien : Lebon p. 371, BPIM 6/08 inf. 419).

2354

Responsabilité du notaire Aucun texte n'oblige le notaire à faire précéder une vente d'immeuble destiné à la construction de la délivrance d'un certificat d'urbanisme. Mais une jurisprudence constante et abondante retient la responsabilité du notaire qui **omet de s'assurer de cette délivrance**, sauf le cas de dispense donnée par un acquéreur dûment averti du risque que constitue l'absence de ce certificat. Le notaire peut voir sa responsabilité écartée s'il apporte la preuve d'une **impossibilité d'avoir connaissance de l'information** qu'il lui est reproché de n'avoir pas donnée ou vérifiée (Cass. 1^{er} civ. 17-10-2012 n° 11-24.038 : BPIM 6/12 inf. 488). Mais, dès qu'il existe le moindre indice de nature à éveiller les soupçons du notaire sur l'existence d'un risque, il doit effectuer les vérifications nécessaires à la levée du doute (Cass. 1^{er} civ. 30-5-1995 n° 93-13.758 : Bull. civ. I n° 226).

Le notaire doit non seulement s'assurer de l'existence du certificat d'urbanisme et l'annexer à son acte, mais encore en indiquer et **en expliquer le contenu aux parties** à l'acte. La seule limite à sa responsabilité à cet égard est la responsabilité de l'administration, lorsque le certificat est erroné ou incomplet.

2355

Responsabilité de l'agent immobilier L'**obligation de conseil et de prudence** de l'agent immobilier le rend responsable du préjudice causé par l'absence de certificat d'urbanisme au niveau des transactions qu'il négocie (sauf, bien entendu, si la vente est conclue sous condition suspensive de la délivrance de ce certificat) (CA Versailles 30-10-1979, Vanbatten : Gaz. Pal. 1982 som. p. 73).