



## Indivision et permis de construire

### Question :

Sur deux indivisaires, un seul a demandé un permis de construire. Le notaire argue de ce fait pour refuser la publication d'un règlement de copropriété pris en application du permis obtenu.

### Réponse :

Ce notaire pêche par excès de scrupule.

Il faut distinguer les travaux eux-mêmes et la simple demande de permis. La mise en œuvre des travaux peut bien rendre nécessaire l'accord unanime des indivisaires (encore que). Mais en revanche il est certain que la demande de permis peut être présentée par un seul indivisaire.

Cette question, qui de toute façon ne regarde que le maire ou le préfet chargés de délivrer une réponse, et ne concerne en rien le notaire, est tranchée en législation et en jurisprudence. Le législateur a prévu, en cas d'indivision, que la demande de permis de construire soit adressée par un seul indivisaire<sup>1</sup>. Et déjà la jurisprudence était en ce sens, dès lors qu'il n'y avait pas contestation ou opposition d'un co-indivisaire<sup>2</sup>.

Ces décisions sont bonnes. Voici pourquoi :

a) La demande de permis ne peut créer aucune obligation à la charge de quiconque. L'obtention du permis n'accorde jamais que la *faculté* de construire. L'auteur de la demande reste libre, sa demande satisfaite, de ne pas construire. Quant à l'indivisaire inactif il lui est loisible, si en pratique il le souhaite, de s'opposer aux travaux (cela regarde l'indivision). L'accord d'un permis ne peut représenter qu'un avantage, et pour les deux indivisaires<sup>3</sup>. Tout ce qu'ils risquent, s'ils n'entreprennent pas les travaux dans les deux ans, c'est la péremption du permis<sup>4</sup>.

b) L'acte de demande de permis de construire doit donc naturellement suivre le régime des actes de conservation de la chose indivise. Or, ces derniers peuvent être valablement accomplis par l'un quelconque des indivisaires<sup>5</sup>. Et puis quand bien même l'on voudrait (mais ce serait par un coupable excès de zèle) leur appliquer le régime de l'acte d'administration, il reste qu'un tel acte, accompli par un seul, est sensé l'avoir été en représentation de celui qui ne s'y est pas opposé<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> C. urb. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> oct. 2007), art. R. 423-1, b).

<sup>2</sup> CE 10 févr. 1992, Brion : req. N°96-966 ; CE 11 janv. 1993, Arbogast : req. n°88-802 (décisions citées au C. urb. Dalloz, 15<sup>e</sup> éd., 2006, sous l'art. R. 421-1-1 (antérieur au décret n°2007-18 du 5 janvier 2007), n°60, p. 1745)

<sup>3</sup> Le permis est accordé en considération d'un projet de construction et d'un terrain. L'art. R.421-1-1 antérieur à la réforme de 2007 prévoyait en son alinéa 2 que l'auteur de la demande ne soit pas propriétaire.

<sup>4</sup> C. urb. (décret du 5 janvier 2007), art. R. 427-17 al. 1.

<sup>5</sup> C. civ., art 815-2 ancien, art. 815-2 al. 1 depuis la loi du 23 juin 2006.

<sup>6</sup> C. civ., art. 815-3 al 2 ancien, art. 815-3 al 3 nouveau.