

Affichage du permis de construire : qui, quoi, comment, pourquoi ?

Vous avez obtenu votre permis de construire et vous êtes sur le point de commencer les travaux de votre nouvelle maison ou de sa rénovation ? N'oubliez surtout pas de procéder à l'affichage de cette autorisation d'urbanisme sur votre terrain à défaut de vous exposer à des sanctions. Et à la faire constater par un commissaire de justice, pour prouver que les formalités d'affichage ont bien été remplies. On vous explique tout !



The image shows a close-up of a building permit form. The form is titled "NATURE DU PROJET:" and has a handwritten word "Extension" in blue ink. Below this, there is a section for "Construction >>" with a bullet point. Underneath, there are two fields: "Surface de Plancher Autorisée:" and "Hauteur des Constructions:". The form also includes a section for "BENEFICIAIRE" and "RAISON/DENOMINATION SO".

Le **permis de construire**, comme toute autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de démolir ou permis d'aménager), prend la forme d'un **arrêté**.

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)



Ce document indique plusieurs **éléments importants** comme la mairie ou la collectivité qui a autorisé votre permis de construire, les principales caractéristiques de votre permis de construire (à savoir la personne à laquelle il a été attribué, son adresse, l'objet de ses travaux, le numéro d'enregistrement, etc.), les textes législatifs et réglementaires dont il est fait application, les avis recueillis au moment où votre demande a été instruite ou encore la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de votre permis.

C'est **un extrait de cette autorisation** qu'il convient d'afficher sur votre terrain.

Qui doit procéder à l'affichage du permis de construire ?

En application des dispositions de l'article R. 424-15 du Code de l'urbanisme, "le titulaire d'un permis de construire est tenu d'afficher sur son terrain le permis qui lui a été délivré".

Dans la mesure où vous êtes le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme, c'est à vous qu'incombe **l'obligation d'afficher un extrait de cette autorisation sur votre terrain**.

Sur quel support afficher ? Comment ?

L'affichage se fait grâce à un **panneau rectangulaire** (bien fixé sur un support, à rajouter si nécessaire) d'au moins **120 centimètres de longueur et de 80 centimètres de largeur**.

Vous pouvez trouver ce type de panneau dans les magasins de bricolage ou le faire réaliser chez un imprimeur par exemple. Mais vous pouvez aussi le fabriquer vous-même. Attention cependant à bien respecter les dimensions indiquées ci-dessus !

Il doit être installé de telle sorte que **les renseignements qu'il contient soient bien visibles et lisibles de la voie publique** ou des espaces ouverts au public.

A noter : Si vous habitez au fond d'une impasse privée dont l'accès est interdit au public, votre panneau doit être placé au débouché de l'impasse, sur la voie ouverte au public.

Que contient-il ?

Conformément aux dispositions de l'article A. 424-16 du code de l'urbanisme, le panneau d'affichage doit **impérativement mentionner les informations suivantes** :

- Nom (pour un particulier)
- Raison sociale (pour une société civile)
- Dénomination sociale (pour une société commerciale)
- Nom de l'architecte auteur du projet architectural
- Date de délivrance du permis et son numéro
- Nature du projet et la superficie du terrain
- Adresse de la mairie où le dossier peut être consulté

En fonction de la nature du projet, il doit également **indiquer certaines mentions spécifiques**.



Par exemple, la surface du plancher s'il prévoit des constructions, le nombre maximum de lots prévus si le projet porte sur un lotissement, le nombre total d'emplacements si le projet porte sur un terrain de camping ou encore la surface du ou des bâtiments à démolir si le projet prévoit des démolitions, etc.

En outre, le panneau d'affichage doit reproduire les dispositions de l'article A. 424-17 du code de l'urbanisme, relatives au **droit de recours** :

« " Le délai de recours contentieux est de **deux mois** à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

" Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme). " »

A noter : il n'est pas nécessaire d'attendre la fin du délai de recours pour entamer les travaux.

Dans quels délais et pendant quelle durée ?

Vous devez afficher votre autorisation **dès la notification de l'arrêté ou à la date à laquelle le permis est obtenu** (notamment en cas d'absence de réponse du service instructeur, qui vaut accord tacite).

Le panneau doit être **affiché sans interruption** et demeurer lisible **pendant toute la durée des travaux**.

A noter : Pour **les travaux de courte durée**, le panneau doit être affiché sans interruption pendant 2 mois, même s'ils durent moins longtemps.

Est-ce obligatoire d'afficher le permis de construire ?

L'absence d'affichage sur votre terrain n'emporte pas de conséquence sur la légalité de votre permis de construire. En effet, il ne conditionne pas la régularité du permis mais son **opposabilité aux tiers**.

Ainsi l'affichage du permis est obligatoire puisqu'il **sert de point de départ à ceux qui souhaiteraient contester votre permis de construire**. Le tiers mécontent a **un délai de deux mois** pour faire valoir son préjudice (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).

À défaut d'affichage, il peut être **contesté jusqu'à 6 mois après l'achèvement des travaux** (article R. 600-3 du code de l'urbanisme).

Comment et pourquoi faire constater l'affichage par un commissaire de justice ?

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)



En cas de contestation, vous devez **apporter la preuve que vous avez bien rempli les formalités d'affichage**.

Comme souvent, en droit, la preuve de cet affichage peut être établie par tous moyens. Les juges ont admis que les témoignages de personnes sans lien avec le bénéficiaire du permis pouvaient constituer une preuve.

Toutefois, nul autre moyen de preuve n'est aussi efficace devant les juridictions qu'un **constat d'affichage dressé par un commissaire de justice**. En effet, la présomption de vérité attachée aux constatations matérielles relatées dans le procès-verbal de constat leur donne une valeur probatoire très importante.

Ainsi, en premier lieu, le constat d'affichage permettra d'établir juridiquement **une date de début d'affichage du panneau**, et par conséquent le point de départ du délai de recours des tiers.

Le rôle du commissaire de justice consistera, en second lieu, à **établir que le panneau a été affiché, de façon permanente, pendant au moins 60 jours**.

En pratique, 3 passages du commissaire de justice sont nécessaires pour prouver que l'affichage a été fait dans une période « continue » :

- Lors du premier rendez-vous, le commissaire de justice **constate le début du délai d'affichage**.
- Puis, il se déplace de manière inopinée à nouveau environ 30 jours après son premier passage pour **prouver le caractère continu de l'affichage** du permis de construire. Il vérifie également que **les mentions obligatoires sont toujours lisibles et n'ont pas fait l'objet de dégradations**.
- Enfin, le commissaire de justice passera une nouvelle fois 60 jours après son premier passage. Lors de ce dernier passage il **clôt le délai de recours et pourra prouver sans aucune contestation que l'affichage a été régulier et continu**. C'est lors de cet ultime passage qu'il rédigera le constat d'affichage qui sera opposable en justice.