

Note ADS

Le transfert de permis



Le transfert des permis résulte de la pratique administrative, validée par la jurisprudence, puis intégrée dans le code de l'urbanisme à l'occasion de la réforme (article [A431-8](#) du code de l'urbanisme). Ainsi, un imprimé de demande de transfert de permis et un récépissé de dépôt en mairie spécifiques ont été créés.

L'imprimé de demande prévoit uniquement le transfert de permis. Quant au récépissé de dépôt, il fixe le délai d'instruction de la demande de transfert. Il est de deux mois pour une maison individuelle et trois mois pour les autres permis. De plus, Il précise qu'en l'absence de décision dans ce délai, le demandeur bénéficie d'une décision de transfert tacite.

Il est à noter que la décision de transfert de permis ne vaut pas délivrance d'un nouveau permis se substituant au précédent. Elle est sans effet vis-à-vis de la validité de l'autorisation initiale. Par contre, elle transfère à son nouveau bénéficiaire non seulement les droits de construire s'y attachant mais également la qualité de redevable des taxes et participations dont le permis constitue le fait générateur.

Le transfert consiste en une rectification du nom du bénéficiaire de l'autorisation initiale ; **il doit prendre la forme d'un arrêté.**

Les transferts doivent respecter les mêmes règles de publicité que les autorisations initiales. Les sanctions du défaut de publicité sont les mêmes : le nouveau bénéficiaire doit afficher le permis sur le terrain et doit se conformer au droit de recours des tiers de la même manière que pour tout permis de construire : « *La décision par laquelle l'autorité administrative autorise le transfert d'un permis de construire, sur la demande et avec l'accord de son bénéficiaire initial, et modifie ce permis en ce qui concerne l'identité de son titulaire, constitue une décision valant autorisation d'occupation du sol au profit du nouveau bénéficiaire. Par suite, le déféré du préfet ou le recours administratif ou contentieux dirigé contre une telle décision est assujéti au respect des formalités de notification prévues par l'article L.600-3 du code de l'urbanisme.* » ([CE n° 189228 du 03/11/1997](#)).

Les conditions du transfert

Le transfert ne touchant que la personne titulaire du permis, l'autorisation obtenue précédemment ne peut donc être remise en cause, dès lors qu'elle est devenue définitive. Dans le cadre de l'instruction, il y a lieu de vérifier simplement que le permis est toujours en cours de validité. Si l'autorisation est caduque, il faut prendre une décision de **refus** (voir ci-après).

La demande de transfert est donc de droit lorsque les conditions suivantes sont remplies:

- Le permis est en cours de validité
- Il y a un accord sur le transfert entre le ou les titulaire(s) de l'autorisation initiale et le ou les futur(s) bénéficiaire(s)
- Les conditions d'octroi du permis d'origine doivent être identiques. A défaut, la demande doit être accompagnée d'une demande de permis modificatif ([CAA Lyon du 21 juin 1994 req. n° 93LY01423](#))

Les motifs de refus du transfert

Ces motifs sont peu nombreux. On peut toutefois citer les cas suivants :

- Le permis est périmé ([CE du 27 octobre 2006 req. N° 278226](#))
- Le permis est transféré d'une personne physique à une personne morale, le bénéficiaire initial n'étant pas tenu à recourir à un architecte, contrairement à une personne morale ([article L431-1 du code de l'urbanisme](#) ; loi [n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture](#)).
- Le permis concerne des travaux sur le domaine public. Ce type d'autorisation est par hypothèse personnel et incessible.
- Le permis concerne un logement justifié par la nécessité d'une présence permanente sur les lieux de l'exploitation et le bénéficiaire du transfert n'établit pas cette nécessité.
-

Le changement des règles d'urbanisme applicables lors de la décision initiale, ne saurait constituer un motif pour s'opposer à la demande de transfert.

Le transfert partiel

Déjà admis par le juge, le formulaire de demande de transfert prévoit également cette possibilité. Toutefois, la faculté de transférer partiellement un permis à plusieurs bénéficiaires différents n'est possible que si le permis de construire initial est divisible ([CE du 29 mars 1993 req.111745](#)).

Pour qu'une opération de construction soit considérée comme divisible au regard du droit de l'urbanisme, il faut que chacune de ses composantes puisse donner lieu à un permis de construire distinct des autres parties du projet : *"Lorsque l'autorisation initiale porte, comme en l'espèce, sur deux constructions distinctes, rien ne s'oppose à ce que ce transfert ait lieu, pour chacune d'entre elles, en faveur de bénéficiaires différents »*([CE 24 juillet 1987 "Epoux X" n°61164](#)) .

Le Transfert partiel d'un permis de construire valant division :

La réponse ministérielle du 25/05/2010 parue au JO du 22/03/2011 précise: « Toute cession de droits à construire une maison individuelle, emportant cession de l'assiette de la construction à édifier, entre dans le champ d'application des lotissements et ne peut donc être autorisée dans le cadre d'une scission de permis de construire valant division ». ([RC Club ADS+ du 25/08/2011](#) et annexe A 56 – a).

Taxes et redevances

Le régime de la taxe d'aménagement reprend un principe applicable à la TLE, mais en introduisant des précisions sur sa mise en œuvre et en distinguant notamment entre le cas du transfert partiel et celui du transfert total de l'autorisation :

- en cas de transfert **total** de l'autorisation de construire ou d'aménager, le redevable de la taxe d'aménagement est le **nouveau titulaire** du droit à construire ou d'aménager. De nouveaux titres de perception sont émis à l'encontre du ou des nouveaux titulaires des droits à construire.
- en cas de transfert partiel, un titre d'annulation des sommes correspondant à la surface, à l'aménagement ou à l'installation transférés est émis au profit du titulaire initial du droit à construire. Un ou des titres de perception sont émis à l'encontre du ou des titulaires du ou des transferts partiels ([article L 331-26](#) du code de l'urbanisme).
- en cas de transfert total ou partiel, le ou les titres de perception sont émis dans les trente-six mois suivant l'émission du titre d'annulation.

Déclarations préalables

Le transfert des **DP** est possible dans les mêmes conditions que les permis, les décisions de non opposition constituant des autorisations d'urbanisme. Il n'existe pas d'imprimé spécifique, la demande peut donc en être faite sur papier libre.