

Note ADS

Le permis précaire

« Permis de
construire précaire »

Le champ d'application du permis précaire n'est plus restreint aux constructions situées sur des emplacements réservés. L'autorisation précaire peut s'appliquer partout, y compris là où la loi n'autorise pas les permis de construire classiques et permet de s'affranchir de toutes les normes d'urbanisme.

Champ d'application du permis précaire

En application de l'article [L.433-1](#) du CU, une construction soumise à formalité au titre du code de l'urbanisme, qui ne satisfait pas aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement et à l'aménagement des abords, ou qui ne serait pas compatible avec une déclaration d'utilité publique (DUP) ([L.421-6](#) du code de l'urbanisme), peut **exceptionnellement** être autorisée à titre précaire.

Conditions de délivrance du permis précaire

Autorité compétente : Lorsque le permis est accordé à titre précaire, il est soumis aux mêmes règles de compétence que le PC ordinaire (C. urb., art. [L. 433-1](#)).

Dépôt et instruction des demandes : C'est au pétitionnaire de préciser que sa demande d'autorisation porte sur un permis précaire, et il n'appartient pas à l'autorité compétente de requalifier la demande ([CAA Paris n°09PA00628 du 18 mars 2010](#) : « l'autorisation exceptionnelle ne peut être accordée que si, au préalable, le maire est saisi d'une demande en ce sens »). Une demande de PC à titre précaire est instruite et délivrée dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que tout autre PC (formulaire, recours à architecte, règles de compétence, procédure, consultations, délais d'instruction, obtention des avis et accords, fiscalité, participations...). Elle ne dispense pas non plus d'obtenir les autorisations au titre des autres législations (site classé, ...). (C. urb., art. [L. 433-1 – 2ème al.](#)).

La délivrance d'un permis précaire nécessite une appréciation **au cas par cas** qui doit aboutir à la prise d'une décision **motivée** indiquant expressément les motifs justifiant le caractère **exceptionnel** de l'autorisation. Dans tous les cas, la préservation des zones non constructibles ou bénéficiant d'une protection particulière est assurée par l'obligation de fixer dans le permis **une date** à laquelle la construction devra être enlevée et le terrain remis en état, conformément à l'état descriptif des lieux établi contradictoirement avant la réalisation des travaux ([Rép. min. no 3615 : JO Sénat, 25 avr. 2013](#)).

L'exigence de précarité de la construction constitue un élément important de la motivation d'un permis précaire, au risque d'annulation de l'acte par les tribunaux pour erreur manifeste d'appréciation si elle n'est pas remplie. Le juge examine en effet au cas particulier si le projet peut être qualifié de précaire (exemple : [CAA Nantes n°93NT01069 du 10 avril 1996](#) : « *considérant que les demandes (...) concernaient l'édification de constructions à usage d'habitation ; que ces constructions ne pouvaient bénéficier de la dérogation prévue par l'article L 423-1 du code de l'urbanisme* »).

Contenu de l'arrêté accordant le permis précaire :

L'arrêté prescrit, à peine d'illégalité, la réalisation d'un état descriptif des lieux aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire. Cet état des lieux doit permettre de connaître précisément l'état des lieux avant travaux, afin d'autoriser à titre précaire un projet qui a vocation à disparaître.

Lorsque cet état initial des lieux avant travaux ne peut être établi selon la procédure requise, s'agissant de constructions édifiées et dont la régularisation est demandée, le permis de construire précaire ne peut être délivré.

Délai d'enlèvement des constructions : L'arrêté fixe, facultativement ou obligatoirement selon les cas, un délai d'enlèvement des constructions autorisées. Le délai est **obligatoire** lorsque le terrain d'assiette du projet :

- n'est pas situé dans une zone U, AU ou un ER délimités par un PLU,
- n'est pas situé dans une zone constructible d'une carte communale ;
- est situé dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de restauration immobilière, dans un site inscrit ou classé ou e instance de classement, dans le champ de visibilité d'un monument historique tel que défini par le code du patrimoine ou dans une ZPPAUP ou dans une AVAP ([L. 433-2](#) et [R. 433-1](#) du CU).

Effets du permis précaire

Le bénéficiaire du permis doit enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état :

- à la date fixée par le permis
- ou, lorsque la construction est située sur un emplacement réservé ou dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique, à la première demande du bénéficiaire de la réserve ou de l'expropriant ([L. 433-3](#) du CU).

A noter : La suppression des constructions autorisées par un permis précaire n'est pas soumise à permis de démolir.

Cas particulier du permis précaire sur bien public, ER ou DUP :

Si l'arrêté accordant le permis précaire a fixé un délai pour l'enlèvement de la construction et si la remise en état intervient à l'initiative de la puissance publique avant l'expiration de ce délai, une indemnité proportionnelle au délai restant à courir est accordée ([L. 433-4 du CU](#)). A contrario, les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont déduits du prix ou de l'indemnité si la remise en état n'a pas été faite par le bénéficiaire du permis avant le transfert de propriété ([L. 433-5 du CU](#)). Les titulaires d'un permis précaire ne peuvent prétendre à aucune indemnité de la part de l'autorité qui a fait procéder à la remise en état ([L. 433-6](#) du CU).

Mention du caractère précaire de la construction dans les actes d'aliénation des constructions :

Tout acte de vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments édifiés sur le fondement d'un permis délivré à titre précaire doit mentionner ce caractère précaire ([L. 433-7](#) du CU).