

Urbanisme

La signature de la demande de permis de construire, un acte pas si anodin que cela

Entre légalité, responsabilité et déontologie, cette étape est le pilier de la validité des autorisations.

Par Baptiste Gibert, avocat, cabinet Michel Huet & Associés

Souvent perçue comme une simple formalité administrative, la signature de la demande de permis de construire constitue en réalité une étape essentielle de la procédure d'autorisation d'urbanisme. Elle conditionne la recevabilité de la demande, la régularité de l'instruction, la responsabilité de l'architecte, ainsi que la validité de l'autorisation délivrée. Elle cristallise de multiples problématiques.

Les signataires possibles de la demande

L'article R. 423-1 du Code de l'urbanisme (C. urb.) fixe le principe. La demande peut être signée par le ou les propriétaires, leur mandataire, toute personne « attestant être autorisée par eux à exécuter les travaux », un coïndivisaire, une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Jurisprudence constante. Les juridictions administratives ont défini à plusieurs reprises les contours et la portée de ce texte. Ainsi, la cour administrative d'appel (CAA) de Bordeaux a jugé que la demande peut émaner de personnes non-propriétaires dès lors qu'une attestation est fournie, et que l'administration n'a pas à vérifier la validité de cette attestation, sauf dans les cas de fraude manifeste (CAA Bordeaux, 16 mars 2017, n° 15BX01821).

Dans la même lignée, le tribunal administratif de Nice a estimé que l'administration, dans le cadre de l'instruction du dossier, n'a pas à vérifier la validité de l'attestation établie par le pétitionnaire. Exception faite de l'hypothèse où, sans que l'administration ne procède à une instruction à ce titre, elle dispose d'éléments laissant apparaître le caractère frauduleux de l'attestation en question (TA Nice, 4 avril 2024, n° 2301422).

La CAA de Marseille a établi que l'attestation prévue aux articles R. 423-1 et R. 431-5 (1) du Code de l'urbanisme suffit pour établir la qualité du demandeur (CAA Marseille, 17 juillet 2025, n° 19MA00828 ; voir également CAA Lyon, 6 mai 2025, n° 23LY02028).

Permis initial et modificatif. Par ailleurs, une CAA a admis la validité d'une demande de permis de construire modificatif alors même que le permis initial avait été signé par une autre personne. Les juges ont considéré qu'à partir du moment où l'identité du demandeur est dépourvue d'ambiguïté, et que les conditions de l'article R. 431-5 du Code de l'urbanisme sont remplies, le fait que l'intéressé ait donné un mandat à son beau-frère

pour signer la demande de permis modificatif n'est pas un moyen d'annulation du permis (CAA Lyon, 14 mars 2023, n° 21LY02155).

La responsabilité de l'architecte

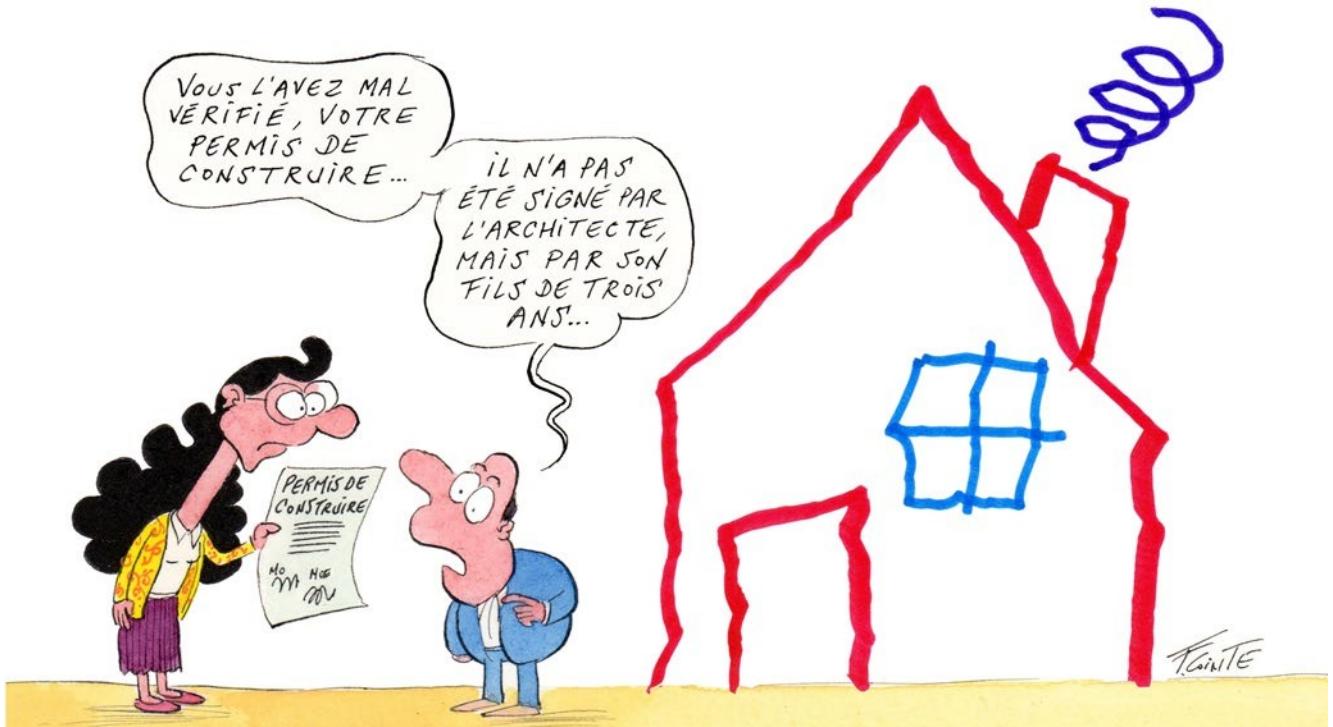
Sauf exceptions prévues par l'article 4 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture, « la demande de permis de construire ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural » (art. L. 431-1 C. urb.)

Dans ce cas, l'architecte a l'obligation de signer, non seulement le formulaire Cerfa, mais également l'ensemble des pièces graphiques et écrites qu'il a réalisées. Sa signature confirme la paternité du projet architectural au sens du Code de la propriété intellectuelle, engage sa responsabilité professionnelle, et valide la conformité de sa mission au regard notamment de l'article 15 de la loi de 1977 et de l'article 16 du Code de déontologie des architectes.

Signature de complaisance. La discipline ordinaire des architectes est particulièrement stricte. En effet, la signature de complaisance, définie comme celle apposée par un architecte sur un projet auquel il n'a pas effectivement participé, est interdite et lourdement sanctionnée (art. 28 de la loi de 1977), par une suspension de trois ans dont dix-huit mois avec sursis (Chambre nationale de discipline des architectes, 14 septembre 2016, n° 2015-160), voire par une radiation du tableau (20 juin 2014, n° 2012-124).

Les conséquences sur la validité du permis de construire sont importantes : le retrait de cette autorisation pour fraude ou illégalité peut être ordonné ; des poursuites pénales pour faux et usage de faux peuvent être engagées.

Cette problématique prend aussi une place importante dans le cadre d'un permis de construire modificatif/de régularisation déposé par un architecte différent de celui en charge du projet initial. En sus des questions relatives au respect des droits de propriété intellectuelle de l'architecte auteur du permis initial, la signature d'un permis de régularisation peut constituer, dans certaines hypothèses, une signature de complaisance, notamment lorsque le second architecte n'a pas participé au projet initial. Pour plus de sécurité à ce sujet, il est conseillé de prendre attaché avec le conseil régional de l'ordre des architectes avant d'accepter une telle mission.



Contestation de la signature du permis

La contestation de la signature du pétitionnaire ou de l'architecte fait l'objet d'un contentieux important. Conformément aux articles 287 du Code de procédure civile et 1367 du Code civil, le juge doit effectuer une vérification d'écriture. Ainsi, lorsque l'architecte conteste formellement la présence de sa signature et de son cachet professionnel sur la demande de permis de construire, il doit soit procéder à une comparaison avec d'autres pièces écrites de l'architecte, soit ordonner une expertise graphologique, à moins qu'il « trouve dans la cause des éléments de conviction suffisants » (Cass. 3^e civ., 10 juillet 2025, n° 23-23.466; CA Rennes, 17 janvier 2013, n° 09/08597). Il en est de même pour vérifier des paraphes contestés sur le plan de masse joint au permis (CA Lyon, 20 mars 2024, n° 19/08429). En cas de fausse signature avérée, notamment d'usurpation du titre d'architecte, des condamnations pénales et civiles sont prononcées (CA Bordeaux, 14 janvier 2016, n° 14/00405; TJ Marseille, 8 juillet 2024, n° 23/09497).

Quid de la signature de la DAACT ?

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) doit être signée par le bénéficiaire du permis ou par l'architecte qui a dirigé les travaux (art. R. 462-1 C. urb.). L'architecte ayant une simple mission de conformité architecturale ne doit donc pas signer ce document. Il en est de même pour celui qui constate que les travaux ne sont pas conformes à l'autorisation d'urbanisme.

La signature du permis de construire n'est donc pas une formalité accessoire : elle constitue une condition de validité du dossier et une protection importante contre la fraude. À l'heure où les procédures d'instruction des autorisations d'urbanisme

sont de plus en plus digitalisées et où les signatures électroniques se généralisent, la jurisprudence continue de rappeler que la signature reste un acte personnel, probant et contrôlable, pilier de la validité de l'autorisation d'urbanisme. ●

(1) Lequel prévoit que la demande de permis « comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R. 423-1 pour déposer une demande de permis ».

Ce qu'il faut retenir

- La signature de la demande d'un permis de construire constitue un élément essentiel de la procédure d'autorisation d'urbanisme. Elle conditionne la recevabilité du dossier, la régularité de l'instruction et engage la responsabilité du pétitionnaire et de l'architecte.
- Elle peut être signée entre autres par le propriétaire, son mandataire ou toute personne attestant être autorisée à exécuter les travaux.
- L'architecte doit signer toutes les pièces du projet qu'il a établies et ne pas se livrer à une signature de complaisance.
- En cas de contestation ou de suspicion de falsification, le juge doit procéder à une vérification d'écriture ou ordonner une expertise. Des condamnations pénales et civiles peuvent être prononcées en cas de fausse signature avérée.