

C A B I N E T B R A H I N

DANSK-FRANSK ADVOKATFIRMA I FRANKRIG / DANISH-FRENCH LAW FIRM IN FRANCE

NICOLAS BRAHIN
AVOCAT ASSOCIÉ
DESS DROIT BANCAIRE ET FINANCIER

BARBARA CASTANIÉ
AVOCAT COLLABORATEUR

Me Nicolas BRAHIN

Avocat au Barreau de NICE

Nicolas.brahin@brahin-avocats.com

Diplôme d'Etudes Supérieures Spécialisées en Droit Bancaire et Financier
Université Panthéon-Sorbonne (DESS 1997)

BYGGETILLADELSE

Nye forenkede regler på området

Det har vist sig nødvendigt at forenkle proceduren vedrørende udlevering af byggetilladelse i Frankrig. Der er derfor kommet nye regler på dette område, jf. bekendtgørelse af 8. december 2005, lov af 13. juli 2006 og retsforordning af 5. januar 2007. Ansøgning om byggetilladelse kan enten fremlægges af en grundejer, af en af ham befuldmægtiget person eller af en person, der fremlægger bevis for, at han/hun af disse personer har fået tilladelse til at udføre byggearbejder (§R 423-1 i Den Franske Byggeslov - *Code de l'Urbanisme, art. R 423-1*). Det er ikke længere nødvendigt for én, der ikke er grundejer, eller som ikke er befuldmægtiget af denne, at fremlægge bevis for, at han er i besiddelse af en titel, der bemyndiger ham til at lave byggearbejder. Ansøgningen skal blot indeholde bevis på, at ansøgeren er kvalificeret til at indlevere ansøgning om byggetilladelse (§ R 431-5, sidste afsnit, i Den Franske Byggeslov – *Code de l'Urbanisme, art. R 431-5*). Myndighederne må ikke længere bede om dokumentation. Disse kan fx ikke længere kræve, at der i forbindelse med byggearbejder i en fællesejendom bliver fremlagt generalforsamlingsreferat, hvormed der gives tilladelse til disse arbejder. Det samme gælder hvad færdselsret på grunden angår. Her kan myndighederne ikke kræve fremlæggelse af et officielt bekræftet dokument, der giver offentlig adgang til grunden.

Det vil dog være sådan, at en løgnagtig attest vil blive anset som bedrageri, og myndighederne har i det tilfælde lov til at trække byggetilladelsen tilbage på ubegrænset tid, og en tredjemand, der gør indsigelse mod et dokumentets oprigtighed, kan altid anlægge civilsag, hvilket kan virke forhindrende på opnåelse af byggetilladelse.

En enkel tilladelse til flere ejere

Nu kan naboer gå sammen om at bede om én enkel byggetilladelse med henblik på opførelse af flere bygningsværker på deres grunde (§ R 423-1 i Den Franske Byggeslov – *Code de l'Urbanisme, art. R 423-1*). Hver ejer forbliver dog byggherre for det byggeri, der opføres på hans egen grund.

1, RUE LOUIS GASSIN 06300 NICE FRANCE
TEL. +33 (0)4 9383 0876 FAX +33 (0)4 9318 1437 **CASE PALAIS 427**
E-mail: info@brahin-avocats.com

SOCIÉTÉ D'EXERCICE LIBÉRAL À RESPONSABILITÉ LIMITÉE (SELARL)
RCS DE NICE 487 614 174

MEMBRE D'UNE ASSOCIATION DE GESTION AGRÉÉE. LE RÉGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHEQUE EST ACCEPTÉ

Fordelene

Der er en hel del fordele forbundet med disse nye regler. Som eksempel kan nævnes grunde, der normalt er for små til at opnå byggetilladelse, men fordi disse grunde nu indgår i en større sammenhæng med andre grunde, kan tilladelsen opnås.

Ulemperne

Men hvor der er fordele, er der også ulemper....

Idet flere ejere nu kan gå sammen om at opnå byggetilladelse, bliver disse selvsagt indehavere af én og samme byggetilladelse, hvilket kræver en vis solidaritet ejerne imellem. Dette gælder fx, når der skal svares skatter og afgifter til kommunen i forbindelse med byggetilladelsen. De er således alle sammen ansvarlige for tilladelsens iværksættelse. Enhver anmodning om ændring af byggetilladelsen skal fremlægges af samtlige ejere. Hvis én af ejernes byggeri er blevet udsat pga. overtrædelse af byggetilladelsen, rammer dette samtlige ejere. De andre ejeres byggeri stilles således også i bero.

Enden på juridisk usikkerhed

§ L424-5 i Den Franske Byggelov hjemler, at illegale byggetilladelser kun kan tilbagekaldes af myndighederne i en periode på 3 måneder fra udstedelsen. Denne lov præciserer, at efter denne frist kan byggetilladelsen kun tilbagekaldes på basis af udtrykkelig anmodning herom fra selve modtageren af byggetilladelsen.

Denne nye præcisering burde gøre en ende på den usikkerhed, der forårsagedes af Det Franske Statsråds retspraksis. Ifølge denne retspraksis var det nemlig sådan, at udstedelsen af en ny byggetilladelse på én og samme grund automatisk medførte tilbagekaldelse af den første byggetilladelse. Dette var på ingen måde praktisk, for det forholder sig nemlig sådan, at modtageren af en byggetilladelse kan få brug for at anmode om en ny byggetilladelse, enten med henblik på at tilføje væsentlige ændringer til sit byggeprojekt, eller for at bringe den første byggetilladelse administrativt i orden, fx pga. annullationssøgsmål eller suspension. I tilfælde af annullering af denne anden byggetilladelse stod ansøgeren da uden nogen tilladelse overhovedet.

Med de nye regler skulle denne usikkerhed således være et overstået kapitel.

Cabinet Brahin Avocats

Advokatfirma

1, rue Louis Gassin

06300 Nice

Frankrig

Tél. : 04 93 83 08 76

Fax : 04 93 18 14 37

E-mail : info@brahin-avocats.com

1, RUE LOUIS GASSIN 06300 NICE FRANCE
TEL. +33 (0)4 9383 0876 FAX +33 (0)4 9318 1437 **CASE PALAIS 427**
E-mail: info@brahin-avocats.com

SOCIETE D'EXERCICE LIBERAL A RESPONSABILITE LIMITE (SELARL)
RCS DE NICE 487 614 174

www.brahin-avocats.com

1, RUE LOUIS GASSIN 06300 NICE FRANCE
TEL. +33 (0)4 9383 0876 FAX +33 (0)4 9318 1437 **CASE PALAIS 427**
E-mail: info@brahin-avocats.com

SOCIETE D'EXERCICE LIBERAL A RESPONSABILITE LIMITE (SELARL)
RCS DE NICE 487 614 174

MEMBRE D'UNE ASSOCIATION DE GESTION AGRÉÉE. LE REGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHEQUE EST ACCEPTÉ