



LEXFAIR  
NOTAIRES

## **VOL SUSPENDU OU REPORTE POUR LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

On peut le dire, le temps s'est presque arrêté pour les autorisations administratives au jour de l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 ! Les autorisations de construire se sont vues confinées, elles qui pourtant sont le Graal des opérations immobilières, et le plus souvent au cœur des dossiers.

Il paraît donc utile de s'intéresser aux effets de l'ordonnance sur les délais d'instruction, de validité des autorisations administratives, de recours ou encore de retrait.

Il est néanmoins primordial de garder à l'esprit que ces informations sont « à jour de ce jour » et que suite aux questionnements et aux mises en garde des acteurs de l'immobilier, le Ministre a indiqué que des aménagements étaient en cours. En effet, dans les circonstances actuelles, un engorgement des administrations serait certainement à prévoir en raison de l'afflux des demandes bloquées pendant plusieurs semaines ou mois.

Rappelons que :

- La loi du 23 mars 2020 a décrété l'état d'urgence pour une durée de deux mois à compter de son entrée en vigueur, soit le 24 mars 2020, jour de sa publication au Journal officiel, ladite loi étant « d'application immédiate » (articles 4 et 22). Ainsi, **sauf à ce que cette durée soit modifiée**, l'état d'urgence devrait donc prendre fin le 24 mai 2020, de sorte que la période dont il est fait référence à l'article 1 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 s'étend pour l'instant **du 12 mars 2020 au 24 juin 2020** (ci-après la « **Période de Protection** »).
- L'esprit de la loi est de permettre à une personne qui n'agit pas, alors qu'elle aurait dû agir, de ne pas avoir à rapporter la preuve qu'elle n'a pu agir.
- La loi d'urgence ainsi que l'ordonnance précitées n'interdisent pas à l'administration d'agir pendant la Période de Protection en formulant une décision expresse.
- La prorogation automatique de l'article 3 de l'ordonnance ne concerne pas les situations contractuelles.

*Sauf indication contraire, les références aux « articles » ci-après sont ceux de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 dont le lien figure en fin d'article.*



## 1. La suspension ou le report du délai d'instruction des demandes d'autorisations administratives

Les demandes qui étaient en cours d'instruction au 12 mars 2020 voient leur délai suspendu jusqu'à la fin de la Période de Protection. De même il n'est pas possible avant l'expiration de ladite période d'obtenir une autorisation tacite.

Toute demande déposée entre le 12 mars et le 24 juin 2020, voit son délai reporté à la fin de la Période de Protection, soit à compter du 24 juin 2020.

<b>Exemple du PERMIS DE CONSTRUIRE</b>	<i>Mémoire : article L 423-23 du Code de l'urbanisme</i> <i>b) Deux mois pour les demandes de permis de démolir et pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle, au sens du titre III du livre II du code de la construction et de l'habitation, ou ses annexes ;</i> <i>c) Trois mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les demandes de permis d'aménager.</i>  <i><b>Prenons l'exemple d'un permis de construire autorisant la construction d'un immeuble à usage de bureaux.</b></i>
Demande de permis déposée avant le 12 mars 2020	Suspension du délai à compter du 12 mars 2020 Reprise du délai à compter du 24 juin 2020 pour le temps restant à courir
Demande de permis déposée entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020	Report du délai au 24 juin 2020 Expiration du délai au 24 septembre 2020

Notons que les mêmes règles s'appliquent aux délais impartis à l'administration pour vérifier la complétude d'un dossier ou pour solliciter des pièces complémentaires.

→ Voir article 7

## 2. La prorogation du délai de validité des autorisations administratives

Les autorisations visées sont :

- Les permis de construire
- Les permis de démolir
- Les permis d'aménager
- Les déclarations préalables
- Les agréments « bureaux »

Les délais de validité desdites autorisations qui viendraient à échéance entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020 sont prorogés de deux mois après la fin de ladite période, soit jusqu'au 24 août 2020.

→ Voir article 3



Etant ici précisé que l'article 3 ne vise que les délais de validité des autorisations déjà délivrées expirant pendant la Période de Protection. Les autorisations d'urbanisme comme les agréments « bureaux » sont pour le reste soumis aux dispositions de l'article 7 de l'ordonnance.

Il convient par ailleurs d'être vigilant car ces dispositions ne concernent pas les autorisations qui viendraient à échéance après le 24 juin 2020.

<b>Exemple du PERMIS DE CONSTRUIRE</b>	<i>Mémoire : article A 424-8 du Code de l'urbanisme trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire</i>
Expiration de la validité du permis entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020	Prorogation de deux mois à compter du 24 juin 2020 soit jusqu'au 24 août 2020
Expiration de la validité du permis après le 24 juin 2020	Aucun effet dérogatoire

Dans l'hypothèse où la validité du permis de construire expirerait dans un court délai à compter du 24 juin 2020, il serait dès lors prudent d'obtenir une prorogation expresse de l'autorisation sur le fondement de l'article R. 424-21 du Code de l'urbanisme. Pour mémoire, en application des dispositions dudit article, la durée de validité des permis de construire, d'aménager, de démolir ainsi que la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire « *si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard* ».

### 3. La prorogation des délais de recours

Les délais de recours sont prorogés « *dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois* ».

Sont visés :

- Les recours gracieux
- Les recours contentieux

#### **Rappel : le délai expire pendant la Période de Protection**

<b>Recours des tiers</b>	<i>Mémoire : article R 600-2 du Code de l'urbanisme 2 mois à compter du 1<sup>er</sup> jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain</i>
Permis affiché avant le 12 mars 2020 ou pendant la Période de Protection <u>jusqu'au 24 avril 2020</u>	Prorogation de deux mois à compter du 24 juin 2020 soit jusqu'au 24 août 2020
Permis affiché après le <u>24 avril 2020</u>	Aucun effet dérogatoire



Afin de garantir la purge des recours, il serait conseillé de :

- Procéder à l’affichage sur le terrain à réception de l’autorisation (article R424-15 du Code de l’urbanisme)
- Faire établir les trois constats d’huissier pendant les deux mois d’affichage (art R 600-2 du Code de l’urbanisme)
- Procéder à un constat d’affichage supplémentaire à la fin de la Période de Protection (24 juin 2020) et au 24 août 2020

→ Voir article 2

→ Voir ordonnance 2020-305

[https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=C9846E3DED7B1CE1EC4FE8A8F925A581.tp\\_lqfr21s\\_2?idArticle=LEGIARTI000041756547&cidTexte=LEGITEXT000041756528&dateTexte=20200404](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=C9846E3DED7B1CE1EC4FE8A8F925A581.tp_lqfr21s_2?idArticle=LEGIARTI000041756547&cidTexte=LEGITEXT000041756528&dateTexte=20200404)

#### 4. La suspension ou le report des décisions d’abrogation ou de retrait

L’ordonnance régit les décisions d’abrogation ou de retrait.

#### **Rappel : le délai expire pendant la Période de Protection**

<b>Exemple du retrait</b>	<i>Mémoire : article L 424-5 du Code de l’urbanisme trois mois à compter de la date de la décision</i>
Permis délivré avant le 12 mars 2020	Suspension du délai à compter du 12 mars 2020 Reprise du délai à compter du 24 juin 2020 pour le temps restant à courir
Permis délivré entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020	Report du délai au 24 juin 2020 soit jusqu’au 24 septembre 2020

Notons que les mêmes règles s’appliquent aux délais impartis à l’abrogation.

→ Voir article 7

#### 5. La suspension ou le report des contrôles, cas de la DAACT

Le délai d’exécution des contrôles de travaux ou de conformité à des prescriptions sont suspendus.

C’est le cas des délais dont dispose l’administration pour contester la conformité des travaux aux permis ou aux déclarations préalables (article R. 462-6 du Code de l’urbanisme).

#### **Rappel : le délai expire pendant la Période de Protection**



**LEXFAIR**  
NOTAIRES

<b>Exemple : DAACT</b>	<i>Mémoire : article R 462-6 du Code de l'urbanisme trois mois à compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement - ou cinq mois si récolement des travaux</i>
DAACT déposée avant le 12 mars 2020	Suspension du délai à compter du 12 mars 2020 Reprise du délai à compter du 24 juin 2020 pour le temps restant à courir
DAACT déposée entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020	Report du délai au 24 juin 2020, soit jusqu'au 24 septembre 2020 ou 24 novembre 2020 si récolement des travaux

→ Voir article 8

Ainsi, nous pouvons comprendre que l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 n'ait pas été bien accueillie par les acteurs immobiliers, inquiétés d'un gel préjudiciable, avec la crainte de ne pas pouvoir obtenir une autorisation ou de mettre en œuvre une autorisation délivrée avant plusieurs mois.

Par ces dispositions, le principe général de suspension et de report des délais faciliterait-il l'action de l'administration au détriment des administrés ? Comble d'une loi de protection d'un avantage mal mesuré.

Le Ministre a pris conscience de cette fâcheuse conséquence qui impacte tant les transactions relatives au foncier, que par ricochet, les entreprises de gros œuvre et les entreprises de second œuvre.

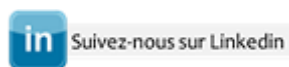
Des aménagements à cette ordonnance sont prévus afin de ne pas trop sanctionner le secteur. Le report des délais de recours par exemple devrait être revu.

Il n'en demeure pas moins que la loi ne pourra viser chaque situation spécifique et qu'à ce jour les dispositions de l'ordonnance 2020-306 restent applicables.

Vers un déconfinement partiel des autorisations administratives ?... La suite au prochain épisode !

*Cyrielle BALTZINGER*  
Notaire chez LEXFAIR NOTAIRES

Dans cette attente, #RESTEZ CHEZ VOUS #RESTONS ENSEMBLE



<https://www.linkedin.com/company/19027847>

www.lexfair.fr  
notaires@lexfair.fr

Note du 4 avril 2020



**LEXFAIR**  
NOTAIRES

**Ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période :**  
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041755644&dateTexte=20200402>