

DROIT IMMOBILIER - PROMOTION IMMOBILIERE

Magali de BUEIL

Demande de pièces complémentaires illégales par le service instructeur d'une autorisation d'urbanisme : Pas d'interruption du délai d'instruction.

L'article R. 423-38 du Code de l'urbanisme accorde à l'administration un délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier de demande d'autorisation en mairie, pour solliciter des pièces complémentaires auprès du pétitionnaire. La liste des pièces pouvant être demandées par l'administration est encadrée par le Code de l'urbanisme.

La demande aura alors trois mois pour compléter son dossier à peine de rejet de la demande de permis ou d'opposition à la déclaration préalable. Le délai d'instruction de la demande ne débute en principe qu'une fois le dossier complet. Jusqu'à récemment, l'illégalité d'une demande de pièces formulée par l'administration (le fait par exemple d'exiger une pièce non listée par le Code) n'emportait pas illégalité de la décision tacite de rejet de la demande de permis ou d'opposition à la déclaration préalable (v. not. en ce sens CE, 9 décembre 2015 n° 390273, considérants N° 6 et 7).

Par un arrêt rendu le 9 décembre 2022 (CE, 9 décembre 2022, Commune de Saint-Herblain, n° 454521) le Conseil d'Etat opère un revirement de jurisprudence.

La Haute juridiction juge en effet que le délai d'instruction ni sera ni interrompu ni modifié par une demande de pièces illégale. Le pétitionnaire pourra ainsi bénéficier, le cas échéant, d'une autorisation tacite.

Notre avis : il s'agit d'une décision intéressante venant apporter une sanction aux demandes de pièces illégales. Toutefois, la solution sera certainement difficile à mettre en pratique pour la réalisation des projets. Engager une construction, sur la base d'une autorisation tacite peut s'avérer politiquement délicat et générer en outre une insécurité juridique.

Sophocle : "Plus faibles sont les risques, meilleure est l'entreprise" (Sophocle, Philoctète)



L'arrêt :

https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000046720324?juridiction=CONSEIL_ETAT&jurisdiction=COURS_APPEL&jurisdiction=TRIBUNAL_ADMINISTRATIF&jurisdiction=TRIBUNAL_CONFLIT&page=1&pageSize=10&query=454521&searchField=ALL&searchType=ALL&sortValue=DATE_DESC&tab_selection=cetat

Disponible également sur le site du Conseil d'état :

<https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2022-12-09/454521>