

depuis 1617

LETTRE d'INFORMATION N°3

27 avril 2020

Ordonnances du 25 mars et du 15 avril 2020 aménageant les délais réglementaires pendant l'état d'urgence sanitaire

Incidences en matière d'urbanisme

Clients ou professionnels de l'immobilier, vous vous interrogez sur les conséquences de la crise sanitaire sur vos dossiers, notamment en termes de délais.

Dans cette 3^{ème} lettre d'information, nous nous intéressons aux répercussions des ordonnances du 25 mars et du 15 avril 2020 (et circulaire du 17 avril 2020) sur les délais touchant au droit de l'urbanisme.

En la matière, le principe général est celui de la suspension des délais pour toute la période d'urgence sanitaire entre le 12 mars 2020 et le 24 mai 2020 à minuit (sauf report de cette date d'ici là).

La première ordonnance avait initialement prévu un délai d'un mois supplémentaire à compter de la date de fin de l'état d'urgence, période de latence abandonnée dans la seconde, tout comme le mécanisme « d'interruption » de certains délais qui conduisait à les faire redémarrer pour toute leur durée d'origine, sans tenir compte du délai déjà écoulé avant le 12 mars 2020.

Acceptation tacite des demandes d'urbanisme : Qu'en est-il ?

Pendant la période d'urgence sanitaire, soit du 12 mars 2020 jusqu'à sa fin le 24 mai 2020 à minuit (sauf prorogation...), aucune autorisation d'urbanisme ne pourra

43, rue d'Alsace - BP 92010 - 11850 CARCASSONNE cedex
Tél. 04 68 11 43 50 Fax. 04 68 71 41 91 etude.benedetti@notaires.fr

 35, rue de Lorraine

 34, rue d'Alsace

lundi après-midi : 14h-18h
mardi au vendredi : 8h-12h / 14h-18h
Etude fermée le samedi
Office notarial pratiquant l'acte authentique sous signature électronique, la visioconférence et le partage de documents INot.

Standard téléphonique ouvert :
lundi après-midi : 14h-17h
mardi au vendredi : 9h30-12h / 14h-17h

être revendiquée par acceptation tacite par suite du silence gardé par l'administration à l'issue de la période d'instruction.

Exemple : Demande de permis de construire déposée le 12 février 2020. Délai d'instruction de droit commun de 2 mois.

Le pétitionnaire ne peut revendiquer un permis de construire tacite au 12 avril 2020. Le délai est suspendu et reprendra à compter du 24 mai.

Quel délai d'instruction des demandes d'urbanisme ? Quel délai d'opposition ?

Tous les délais impartis à l'administration pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme sont suspendus depuis le 12 mars 2020.

Ils ne recommenceront à courir (pour le temps restant au jour de la suspension) qu'à partir du 24 mai 2020 à minuit.

Là aussi une période d'un mois supplémentaire après la fin de l'état d'urgence avait été prévue par la première ordonnance, supprimée par la seconde.

Exemple : Même exemple que précédemment. Le délai d'instruction de 2 mois s'interrompt du 12 mars 2020 au 24 mai 2020.

Le délai d'instruction, couru pour 1 mois au 12 mars, reprendra à compter du 24 mai pour le mois restant soit jusqu'au 24 juin 2020.

Il en va pareillement pour le délai permettant à l'administration de s'opposer à une déclaration d'achèvement des travaux et de conformité. Le délai est suspendu depuis le 12 mars 2020 et ne reprendra qu'à la fin de l'état d'urgence, seulement pour la durée non courue avant le 12 mars.

En revanche, une déclaration d'achèvement déposée pendant la période d'état d'urgence ne commencera à courir qu'à partir du 24 mai.

Et quid des délais de recours ?

Tous les délais de recours non purgés au 12 mars 2020 sont suspendus.

Ils recommenceront à courir à la fin de la période d'état d'urgence sanitaire pour la durée non écoulée au 12 mars.

L'ordonnance du 25 mars prévoyait initialement un mécanisme d'interruption puis de reprise pour l'entière durée. Cela a été rectifié par la seconde ordonnance.

Exemple : Le permis de construire ou l'arrêté de non opposition à la déclaration préalable de division ont été affichés sur le terrain le 12 février 2020. Le délai de recours des tiers est de 2 mois.

Le délai est suspendu entre le 12 mars et le 24 mai. A compter du 24 mai les tiers disposeront à nouveau d'un droit de recours mais uniquement pour les jours restant à courir à la date de suspension le 12 mars.

Les délais de validité des autorisations d'urbanisme sont-ils aussi prolongés ?

Oui. Le délai de validité venant à échéance entre le 12 mars 2020 et l'expiration de l'état d'urgence sanitaire, est prolongé à partir de cette date du nombre de jours qui restaient à courir au 12 mars 2020. Le délai est également suspendu pendant cette période.

En conclusion :

Décidément rien n'est simple ! Alors demandez nous conseil !

Les Notaires de L'Etude Benedetti.