

Mathilde.  
**PERALDI**

Avocat





# **PERMIS TACITES : LÉGISLATION ET CONTENTIEUX**



# PLAN

- Dispositif légal du permis tacite
  - Principe : acquisition d'une décision implicite au terme des délais d'instruction
  - Principe : naissance d'une décision implicite pour tous projets et constructions non visés par le code de l'urbanisme
  - Particularité en cas d'intervention de l'ABF
  - Rappel du point de départ et des délais d'instruction
  - Point de départ du caractère exécutoire de l'autorisation tacite
- Contentieux du permis tacite
  - Le retrait
  - Le certificat
  - L'affichage de l'autorisation tacite
  - Le déféré préfectoral
  - Un exemple en matière de droit pénal de l'urbanisme



# Acquisition d'un permis tacite

- Nouveau dispositif
  - Article L. 424-2 CU
  - Article R. 424-1 CU
- Principe : acquisition d'un permis tacite à l'expiration des délais d'instruction
  - Article L. 424-2 CU : « *Le permis est tacitement accordé si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'issue du délai d'instruction* ».
  - Le permis ou la non opposition à déclaration préalable est acquis au terme de l'instruction



# Principe et exceptions

- Principe : décision implicite sauf exceptions expresses
- Exception : pas de permis tacite dans les cas suivants :
  - Article R. 424-2 CU :
    - a) Lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou à une autorisation au titre des sites classés ou en instance de classement ou des réserves naturelles ;
    - b) Lorsque le projet fait l'objet d'une évocation par le ministre chargé des sites ou par le ministre chargé de la protection des réserves naturelles ;
    - c) Lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques **[avec un régime allégé ne sont plus concernées les constructions dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques]**



# Principe et exceptions

- d) Lorsque le projet est soumis à enquête publique en application des [articles R. 123-7 à R. 123-23](#) du code de l'environnement
- e) Lorsqu'il y a lieu de consulter l'Assemblée de Corse en application de [l'article R\\*423-56](#) ;
- f) Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à être classé dans le coeur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R\*331-4 du code de l'environnement ou dans le coeur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code ;
- g) Lorsque la délivrance du permis est subordonnée, en application des articles L. 752-1 à L. 752-3 du code de commerce, à une autorisation d'exploitation commerciale ou, en application de l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique, à une autorisation de création, d'extension ou de réouverture au public d'établissements de spectacles cinématographiques et que la demande a fait l'objet d'un refus de la commission départementale compétente ;



# Principe et exceptions

- h) Lorsque le projet a été soumis pour avis à la commission départementale d'aménagement commercial en application de l'[article L. 752-4 du code de commerce](#), en cas d'avis défavorable de la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial ;
- i) Lorsque le projet porte sur une démolition soumise à permis en site inscrit ;
- j) Lorsque la délivrance du permis est subordonnée, en application de l'article [L. 425-13](#), à l'obtention d'une dérogation prévue par l'article [L. 111-4-1](#) du code de la construction et de l'habitation et que cette dérogation a été refusée.



# Particularité : ABF

- Article R. 424-3 CU : Particularité s'agissant des cas d'interventions de l'architecte des bâtiments de France
  - En cas d'avis favorable c'est-à-dire sans réserve ni condition, un permis de construire, d'aménager ou de démolir peut intervenir de manière tacite
  - En cas d'avis favorable, avec réserve ou condition ou encore en cas d'avis défavorable : un permis tacite ne peut pas légalement intervenir





# Particularité : ABF

- Rappel sur les délais d'émission des avis de l'ABF :
  - Principe : article R. 423-59 CU : avis favorable en l'absence de réponse au terme **d'un mois**
  - Exception : article R. 423-67 CU : **deux mois**
    - En secteur sauvegardé (pour PC, PD, PA)
    - En site inscrit ou classé (pour PC, PA)
    - En périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits (pour PD)
  - Exception : article R. 423-67-1 CU : **trois mois**
    - PC ou PA situé dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit
  - Exception : article R. 423-67-2 CU : **deux mois**
    - PD dans un site inscrit – En cas de silence décision de rejet



# Point de départ de l'instruction

- Point de départ du délai du délai d'instruction
  - Article R. 423-19 CU : le délai d'instruction court désormais et (sauf exception article R. 423-20 CU) à compter de la réception du dossier complet en mairie
    - Le dossier est réputé complet si l'autorité compétente n'a pas fait de demande en ce sens dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier en mairie



# Les délais d'instruction

- Rappel des délais d'instruction de droit commun : article R. 423-23 CU
  - Déclaration préalable : un mois
  - Permis de construire pour une maison individuelle : deux mois et trois mois pour les autres constructions
  - Permis d'aménager : trois mois
- Le délai d'instruction est un délai qui se compte de jour à jour
  - Exemple : dossier déposé le 28 janvier, instruction close le 28 mars minuit



# Le caractère exécutoire du permis tacite

- Autorisation exécutoire
  - A partir de quelle date le permis ou la décision de non-opposition tacite sont-ils exécutoires ?
    - Article L. 424-8 CU : ils sont exécutoires à compter de la date à laquelle ils sont acquis soit au terme de l'instruction
  - Quid du caractère exécutoire au regard du contrôle de légalité?
    - Le contrôle de légalité n'a pas d'influence sur la date d'acquisition de l'autorisation (CE, 17 décembre 2014, n°373681)
    - Article R. 424-14 CU : en cas de permis tacite, le certificat indique la date à laquelle le dossier a été transmis au préfet ou à son délégué
    - Mais le contrôle de légalité a une influence sur les délais du préfet pour déférer l'autorisation devant le TA (CE, 17 décembre 2014, pré)



# Exemple

- Exemple pratique :
  - Permis de construire dossier complet déposé en mairie le 15 mars pour la construction d'une maison individuelle
  - Durée d'instruction : 2 mois
  - Pas de prolongation
  - Pas d'avis ABF
    - Le permis tacite va naître le 15 mai à minuit
      - Date de dépôt du dossier 15 mars + 2 mois
    - Les travaux peuvent commencer le 16 mai (attention toutefois au recours des tiers et au déféré préfectoral)  
(article L. 424-8 CU)



## Partie 2 : Contentieux du permis tacite

- Retrait L.424-5 CU
  - Retrait à l'initiative du maire possible à deux conditions :
    - Dans le délai de 3 mois « suivant la date de ces décisions »
    - Uniquement si l'autorisation tacite est illégale
  - Retrait à l'initiative du pétitionnaire:
    - Possible à tout moment
    - Uniquement si l'autorisation tacite est illégale

Avant la naissance de la décision tacite, le maire doit être regardé comme ayant refusé le permis et non comme ayant retiré un permis tacite (CE, 7 juillet 2008, n°310985)



# Le certificat ou comment se ménager une preuve

- Comment se ménager la preuve de la naissance d'une autorisation tacite
  - Article R. 424-13 CU: régime applicable à tous les permis et décision de non-opposition
    - En cas de permis tacite ou de non-opposition à un projet ayant fait l'objet d'une déclaration, l'autorité compétente délivre un **certificat** sur simple demande du demandeur, du déclarant ou de ses ayants-droit.
    - En cas de permis tacite, ce certificat indique la date à laquelle le dossier a été transmis au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales



# L'affichage

- **Un permis tacite ou une déclaration de non opposition tacite peuvent être contestés par un tiers dans les mêmes conditions qu'une décision explicite**
  - Les délais de recours contre une autorisation de construire ont pour point de départ la date d'affichage sur le terrain (article R. 600-1 CU)
  - Même en présence d'une autorisation tacite, il faut procéder à un affichage article R. 424-15 CU

Rappel des conditions nécessaires à un **affichage** opposable et en particulier :

1. Pose d'un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres Article A. 424-15 CU

- **Indications particulières à faire figurer sur le panneau :**

2. Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. [R. 600-2](#) du code de l'urbanisme)

3. Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. [R. 600-1](#) du code de l'urbanisme)





# Le déféré préfectoral

- Déféré préfectoral
  - Un permis tacite peut toujours faire l'objet d'un déféré préfectoral
    - L'absence de contrôle de légalité ne fait pas obstacle au caractère exécutoire de l'autorisation
  - Pour rappel, la commune est réputée avoir transmis le dossier de demande dans le délai d'une semaine suivant le dépôt en mairie du dossier
    - Aussi le déféré peut être introduit dans le délai de deux mois à compter de cette transmission
    - Si la commune transmet le dossier postérieurement à la naissance de la décision implicite le déféré peut être introduit dans le délai de deux mois à compter de la date de la transmission
    - A défaut de transmission, les délais du déféré ne courent pas

Il faut être vigilant sur la transmission au contrôle de légalité (CE, 17 décembre 2014, n°373681)



# Exemple en droit pénal de l'urbanisme

- Autorisation tacite et droit pénal de l'urbanisme
  - Une construction sans autorisation relève du droit pénal de l'urbanisme et constitue une infraction
    - Qu'en est-il d'une construction construite dont l'autorisation tacite a été retirée?
      - Si la décision tacite a été retirée légalement c'est-à-dire en cas d'illégalité de ladite autorisation et dans le délai de 3 mois la construction doit être regardée comme construite sans autorisation. Dans cette hypothèse l'infraction est caractérisée.
      - Si la décision tacite a été retirée illégalement soit au-delà du délai de 3 mois soit parce que l'autorisation était légale, la construction doit être regardée comme autorisée. Dans cette hypothèse pas d'infraction (*Cass. Crim. 18 septembre 2007, n°07-80,804*)



- Mathilde PERALDI
  - Avocat droit public des affaires
  
- Contact
  - 4 avenue de Royat - 63400 CHAMALIERES
  - Tel : 04.73.36.41.81
  - Email : [mperaldi@peraldi-avocat.fr](mailto:mperaldi@peraldi-avocat.fr)
  - Site web : peraldi-avocat.fr
  - Facebook
  - Twitter
  - LinkedIn