

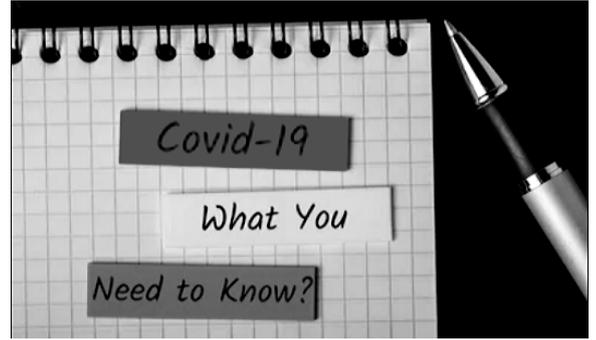
#COVID19

L'APPLICATION DU DROIT DES SOLS À L'ÉPREUVE DE L'URGENCE SANITAIRE

Suite à la Loi d'Urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 adoptée le 23 mars 2020, le Gouvernement, habilité à légiférer par voie d'Ordonnance a adopté ce 25 mars 2020 de nombreuses Ordonnances.

Il en est ainsi de l'Ordonnance n°2020-306 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, objet de la présente étude.

I. SYNTHÈSE DU DISPOSITIF



L'Ordonnance prévoit une neutralisation :

- Des actes, recours, actions en justice, formalités, inscriptions, déclarations, notifications ou publications ;
- Prescrits par la loi ou le règlement (ce qui exclut le régime propre des contrats) ;
- A peine de nullité, sanction, caducité, forclusion, prescription, inopposabilité, irrecevabilité, péremption, désistement d'office, application d'un régime particulier, non avenu ou déchéance d'un droit quelconque,
- Qui auraient dû être accomplis entre le 12 mars 2020 et un mois suivant la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire, **soit donc entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020**

***Attention** : il convient de souligner que cette période actuellement définie pourrait cependant être modifiée si la période d'état d'urgence sanitaire devait être réduite ou ... augmentée.*

En conséquence, il faut retenir :

- Les délais dont le terme est échu avant le 12 mars 2020 ne sont pas concernés par ce dispositif ; leur terme ne sera pas reporté ;
- Les délais dont le terme est échu entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020 sont suspendus ; tous ces actes sont réputés avoir été faits à temps s'ils se réalisent dans un délai qui ne peut excéder, à compter du 25 juin 2020, le délai légalement imparti pour agir, mais dans la limite de deux mois. Concrètement, tous ces actes pourront être réalisés dans le délai légal applicable à l'acte ou au recours, dont le point de départ sera le 25 juin 2020, sans toutefois dépasser la date du 25 août 2020.
- Les délais dont le terme est fixé au-delà du 24 juin 2020 ne sont ni suspendus ni prorogés.

II. CONSÉQUENCES SUR L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME



Il convient de distinguer deux situations.

1. DEMANDE L'AUTORISATION D'URBANISME DÉPOSÉE À COMPTER DU 12 MARS 2020

Dans cette hypothèse, le point de départ du délai d'instruction est reporté jusqu'à la fin de l'état d'urgence sanitaire.

Les demandes, bien qu'enregistrées durant cette période allant du 12 mars au 24 juin 2020 sont donc « confinées » :

- Leur délai d'instruction ne commencera à courir automatiquement qu'à compter du 25 juin 2020 ;
- Le délai d'1 mois pour notifier les demandes de pièces manquantes ou de majoration de délais ne commencera à courir qu'à compter du 25 juin 2020 également.

Exemple:

une demande de permis de construire pour une maison individuelle est déposée en Mairie (ou adressée en RAR) et enregistrée le 20 mars 2020.

- Le délai d'instruction de cette demande ne commencera à courir qu'à compter du 25 juin 2020
- La demande de pièces manquantes et/ou la décision de majoration de délai devront être notifiées au pétitionnaire avant le 25 juillet 2020

2. DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME DÉPOSÉE AVANT LE 12 MARS 2020 MAIS DONT LE DÉLAI L'INSTRUCTION N'ÉTAIT PAS EXPIRÉ AU 12 MARS 2020.

Dans cette hypothèse, les délais d'instructions (en ce compris le délai d'1 mois pour demande de pièces manquantes ou de majoration de délais) sont **suspendus** et ne reprendront qu'à partir du 25 juin 2020.

- Ainsi, l'absence de décision sur la demande qui aurait dû intervenir dans cette période du 12 mars au 24 juin 2020 ne fera pas naître d'autorisation tacite.
- De même l'absence de demande de pièces manquantes ou de décision de majoration de délai d'instruction qui auraient dû intervenir durant cette même période reste sans incidence sur le délai d'instruction de la demande qui est neutralisé.
- Il en est encore ainsi des délais de consultation des organismes, commissions ou collectivités requis dans le cadre de l'instruction de demandes.
- Toutefois, l'Ordonnance mentionne que ces délais sont suspendus et non pas reportés. Ceci implique donc que le délai ne repart pas pour une nouvelle durée. Après suspension, le délai repart seulement pour la durée qui restait à courir avant le 12 mars 2020. La suspension d'un délai n'arrête en effet que temporairement son cours, sans effacer le délai déjà consommé.
- Cette période de neutralisation n'implique aucunement qu'il serait interdit d'instruire des autorisations et de les accorder ou de les refuser. Il ne pourra cependant être délivré d'attestation d'autorisation tacite puisque les délais étant suspendus, l'absence de décision dans cette période du 12 mars au 24 juin 2020 ne peut fait naître d'autorisation tacite.

Exemple:

une demande de permis de construire pour une maison individuelle est déposée en Mairie (ou adressée en RAR) et enregistrée le 1er février 2020 et n'a pas fait l'objet d'une demande de pièces manquantes.

- Le délai d'instruction est suspendu depuis le 12 mars 2020 jusqu'au 24 juin 2020.
- Si les avis requis au titre de l'instruction n'ont pas été émis avant le 12 mars et devaient intervenir durant la période du 12 mars au 24 juin 2020, les délais de réponse sont suspendus et reprendront pour le temps restant à courir à compter du 25 juin 2020.
- Le délai d'instruction reprendra à compter du 25 juin 2020 pour le temps restant à courir (11 jours), et son terme viendra donc à échéance le 6 juillet 2020.

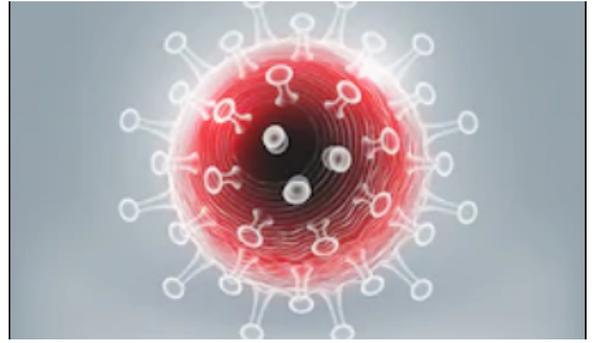
III. CONSÉQUENCES SUR LA VALIDITÉ DES AUTORISATIONS D'URBANISME DONT LE TERME VIENT À ÉCHÉANCE ENTRE LE 12 MARS ET 24 JUIN 2020.



L'Ordonnance prévoit que les autorisations et permis, notamment, dont le terme interviendrait durant cette période du 12 mars au 24 juin 2020, **sont prorogés de plein droit** jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la fin de cette période, soit donc jusqu'au **25 août 2020**.

Cette prorogation ne concerne pas les autorisations dont l'échéance arrive au-delà du 24 juin 2020.

IV. CONSÉQUENCES SUR LE RÉGIME CONTENTIEUX DES AUTORISATIONS D'URBANISME



L'Ordonnance adapte enfin les délais de recours contentieux contre notamment les autorisations d'urbanisme.

- Pour les décisions qui seraient accordées durant cette période du 12 mars 2020 au 24 juin 2020, le délai de recours contentieux, par dérogation à ce que prévoit l'article R 600-2 du Code de l'Urbanisme, ne commencera à courir qu'à compter du 25 juin 2020 pour une période de deux mois.
- Pour une autorisation accordée avant le 12 mars 2020 et qui aurait fait l'objet d'un affichage sur le terrain avant cette même date de manière à faire courir le délai de recours contentieux, c'est alors le terme du délai de recours contentieux qui doit être pris en compte :
 1. si le terme du délai de recours contentieux intervient avant le 12 mars 2020, celui-ci ne sera pas reporté ;
 2. si le terme du délai de recours contentieux intervient durant la période courant du 12 mars au 24 juin 2020, le délai de recours est alors suspendu et se trouve être prorogé de plein droit jusqu'à l'expiration d'un délai maximal de deux mois suivant la fin de cette période.
- Le même raisonnement sera tenu en ce qui concerne le délai de retrait administratif de 3 mois des autorisations administratives.

Exemple:

Un permis de construire a été accordé le 14 janvier 2020 et fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain depuis le 17 janvier 2020.

- Le délai de recours des tiers qui expirait le 17 mars 2020, soit dans la période de neutralisation, est donc suspendu ;
- Ce délai recommencera à courir à compter du 25 juin 2020 pour le temps restant, soit 5 jours, de sorte que le terme du délai de recours contentieux sera fixé au 29 juin 2020.
- Le délai de retrait administratif qui a commencé à courir le 14 janvier 2020 et qui devait expirer au 14 avril 2020 est également suspendu ;
- Ce délai recommencera à courir à compter du 25 juin 2020 pour le temps restant, soit 28 jours, de sorte que le terme du délai de retrait administratif sera fixé au 22 juillet 2020.