



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

permis de construire

Question écrite n° 46327

Texte de la question

M. Bernard Accoyer attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur certaines conséquences dommageables du principe, posé par l'article R. 421-32 alinéa 1er du code de l'urbanisme, selon lequel le permis de construire est périmé lorsque les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de 2 ans, à compter de la notification au demandeur ou de la délivrance tacite du permis de construire. Certes, il est prévu quelques cas limités d'interruption, de suspension ou de prorogation de ce délai de validité. Il reste néanmoins qu'un simple recours devant le tribunal administratif n'a pas pour effet de suspendre le délai de validité du permis de construire. En raison de l'encombrement des tribunaux, certains jugements ne sont rendus qu'après l'expiration du délai de deux ans, notamment lorsqu'aucune décision administrative ou juridictionnelle n'a prononcé le sursis à exécution. Par ailleurs, le tribunal administratif peut rejeter une requête en annulation et ce jugement peut faire l'objet d'un appel. Ce cas n'est alors pas suspensif du délai de validité du permis et le bénéficiaire a tout intérêt à mettre en oeuvre son autorisation alors même qu'une instance est pendante. Ces situations, loin d'être rares, comportent des conséquences redoutables pour les justiciables. Il arrive que le pétitionnaire commence à construire, en dépit de l'existence d'un recours, pour ne pas se voir opposer la péremption. Mais, il court le risque, à terme, que sa construction soit déclarée illégale en cas d'annulation du permis et d'encourir des poursuites judiciaires. Si le titulaire de l'autorisation attend l'issue du procès, il s'expose à ce que le jugement rejetant la requête en annulation soit effectivement rendu après l'expiration du délai de validité de son permis. Il disposera alors d'un permis légal mais périmé. Dans ce cas, le titulaire peut présenter une nouvelle demande de permis pour le même projet, mais la réglementation étant très évolutive, son projet peut se trouver non conforme aux nouvelles règles inscrites au POS entre temps. C'est la raison pour laquelle, il lui demande de bien vouloir lui indiquer s'il entend modifier la réglementation visant à suspendre le délai de validité du permis de construire dès l'introduction d'un recours à son encontre et jusqu'à l'obtention de la décision de justice définitive.

Texte de la réponse

Le Gouvernement est conscient des difficultés susceptibles d'intervenir en matière de durée de validité du permis de construire, notamment lorsqu'un recours est formé devant la juridiction administrative contre cette autorisation. L'article R. 421-32, alinéa 3, du code de l'urbanisme prévoit que le délai de validité du permis de construire est suspendu, le cas échéant, pendant la durée du sursis à exécution de la décision portant octroi dudit permis, ordonné par décision juridictionnelle ou administrative, ainsi que, en cas d'annulation du permis de construire prononcée par jugement du tribunal administratif frappé d'appel, jusqu'à la décision rendue par la juridiction d'appel. La jurisprudence administrative a également admis la suspension du délai de validité de ce permis dans d'autres hypothèses que celles prévues par cet article, en particulier en cas d'interruption des travaux pour la réalisation de fouilles archéologiques. Elle n'a cependant pas admis que l'intervention d'un recours administratif ou contentieux suspende le délai de validité du permis de construire, les cas prévus en la matière par l'article R. 421-32, alinéa 3, précité étant limitativement énumérés. Compte tenu des difficultés évoquées pour le bénéficiaire du permis, le Gouvernement envisage, comme cela a été précisé lors de la

discussion de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, de modifier l'article R. 421-32 du code de l'urbanisme afin de prévoir que le délai de validité du permis de construire soit suspendu en cas de recours administratif ou contentieux.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Accoyer](#)

Circonscription : Haute-Savoie (1^{re} circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 46327

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 mai 2000, page 2966

Réponse publiée le : 11 juin 2001, page 3416