



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

certificats d'urbanisme

Question écrite n° 5242

Texte de la question

Les successions amènent fréquemment la mise en vente de biens immobiliers par les héritiers. Le code général des impôts prévoit un délai de six mois pour régler une succession. Si ce délai est en général suffisant pour faire l'inventaire et réaliser les valeurs mobilières, il est souvent trop court pour permettre de vendre dans des conditions acceptables les biens immobiliers. Or ce délai de six mois est celui à partir duquel courent les intérêts de retard pour le paiement par les héritiers des droits de succession. Cette situation se trouve aggravée lorsque la propriété à mettre en vente est à rénover complètement et nécessite l'obtention d'un certificat d'urbanisme préopérationnel en vue d'une opération déterminée. Très souvent, en pratique, la vente de biens ruraux en mauvais état n'est possible qu'une fois le certificat d'urbanisme obtenu. Le code de l'urbanisme dispose que le certificat d'urbanisme doit être délivré dans le délai de deux mois et avec une latitude supplémentaire d'un mois lorsque des services techniques (direction départementale de l'agriculture et de la forêt, architectes des Bâtiments de France...) sont consultés. Mais, alors que le défaut de réponse de l'administration dans les délais vaut acceptation pour l'obtention d'un permis de construire, aucune sanction n'est prévue lorsqu'il s'agit du certificat d'urbanisme. Les cas ne sont pas rares où le certificat d'urbanisme est délivré dans des délais plus longs, et ce alors même qu'aucune opération déterminée n'était demandée. Il arrive que cette situation engendre le paiement d'intérêts de retard de droits de succession. Le contribuable se trouve alors pénalisé pour des faits extérieurs à sa volonté. L'administration fiscale, quant à elle, est souveraine dans sa décision de remise des pénalités et intérêts de retard et n'est pas tenue de prendre en compte ces délais supplémentaires du règlement du dossier générés par l'absence de réponse dans les délais de l'administration de l'équipement. M. Jacques Le Nay demande en conséquence à M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, de bien vouloir lui indiquer quelles mesures il envisage de prendre pour que l'obtention du certificat d'urbanisme auprès de ses services respecte les délais réglementaires de deux ou trois mois, selon les cas, afin que le règlement des successions puisse être réalisé effectivement dans les six mois prescrits par la loi.

Texte de la réponse

Les dispositions du code de l'urbanisme relatives aux certificats d'urbanisme ont été modifiées dans le cadre de la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme par l'ordonnance du 8 décembre 2005 et par son décret d'application du 5 janvier 2007. Le délai d'instruction d'un certificat d'urbanisme de simple information est d'un mois et le délai d'instruction d'un certificat d'urbanisme préalable à une opération déterminée est de deux mois. L'article R. 410-12 du code de l'urbanisme prévoit désormais que l'absence de réponse de l'administration à l'issue de ce délai vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets d'un certificat d'urbanisme de simple information et lorsqu'une demande de permis de construire ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois suivant la date du certificat d'urbanisme tacite, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat d'urbanisme ne peuvent être remis en cause. Ces dispositions, applicables depuis le 1er octobre 2007, permettront de résoudre les problèmes de respect des délais réglementaires d'obtention de certificat d'urbanisme.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Le Nay](#)

Circonscription : Morbihan (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5242

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, développement et aménagement durables

Ministère attributaire : Écologie, développement et aménagement durables

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 25 septembre 2007, page 5746

Réponse publiée le : 27 novembre 2007, page 7495