

alerte client

URBANISME COMMERCIAL | FRANCE

18 FEVRIER 2015

PUBLICATION DU DECRET D'APPLICATION DE LA LOI PINEL

Le titre III de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 *relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises* (loi Pinel) a réalisé une importante réforme du droit de l'urbanisme commercial. En particulier, il est désormais prévu que lorsque le projet nécessite un permis de construire, ce dernier tient lieu d'autorisation d'exploitation commerciale.

Lorsque le projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale au sens de l'article L. 752-1 du code de commerce, le permis de construire tient lieu d'autorisation dès lors que la demande de permis a fait l'objet d'un avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial.
(art. L. 425-4 c. urb.)

Bien que les nouvelles dispositions législatives soient entrées en vigueur le 18 décembre 2014 (6 mois après la promulgation de la loi), le décret d'application était attendu avec impatience tant la mise en œuvre concrète des nouvelles dispositions législatives n'allait pas de soi.

Le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 *relatif à l'aménagement commercial* a été publié au Journal Officiel du 14 février 2015. Il apporte d'utiles précisions concernant le nouveau régime de l'urbanisme commercial dont les principales sont présentées ici.

LA SAISINE DE LA CDAC

L'auteur de la demande

Jusqu'à présent, la demande d'autorisation d'exploitation commerciale pouvait être présentée par :

- le propriétaire de l'immeuble,
- une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain,
- une personne justifiant d'un titre l'habilitant à exploiter commercialement l'immeuble (ancien art. R. 752-6 c. commerce).

Le nouveau décret prévoit qu'une « *personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique* » peut également solliciter une autorisation d'exploitation commerciale (art. R. 752-4 c. commerce).

En revanche, les exploitants ne pourront désormais présenter une telle demande que si le projet ne nécessite pas de permis de construire.

La composition du dossier de demande

Le nouvel article R. 752-5 du code de commerce renvoie à un arrêté du ministre chargé du commerce le soin de fixer « *le modèle de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale ou du dossier joint à la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale* ».

L'article R. 752-6 présente quant à lui la liste des éléments qui devront accompagner la demande.

Cela étant, l'article A. 752-1 dans sa rédaction issue de l'arrêté du 21 août 2009 *fixant le contenu de la demande d'autorisation d'exploitation de certains magasins de commerce de détail* demeure pour le moment en vigueur.

Le dépôt de la demande

Lorsque le projet ne nécessite pas un permis de construire, la demande d'autorisation d'exploitation commerciale est déposée, comme par le passé, au secrétariat de la CDAC. Le demandeur peut :

- adresser sa demande par lettre RAR,
- la déposer contre décharge,
- l'envoyer par voie électronique (art. R. 752-11 c. commerce).

Lorsque le projet nécessite un permis de construire, la demande de permis – accompagnée du dossier visé à l'article R. 752-5 – est déposée en mairie. Le dossier est transmis par le maire au secrétariat de la CDAC « *dans le délai de sept jours francs suivant le dépôt* » (art. R. 423-13-2 c. urb.).

La CDAC dispose ensuite d'un délai de 15 jours francs pour vérifier que le dossier est complet et, le cas échéant, inviter le demandeur (lorsque le projet n'est pas soumis à permis de construire – art. R. 752-12 c. commerce) ou le maire (lorsque le projet est soumis à permis de construire – art. R. 752-10 c. commerce) à lui transmettre les pièces manquantes.

Le délai d'instruction de la demande

La CDAC se prononce dans un délai de 2 mois à compter de sa saisine. Passé ce délai, l'autorisation d'exploitation commerciale est tacitement accordée (art. L. 752-14 II. c. commerce).

Lorsque le projet nécessite un permis de construire, le délai d'instruction de la demande est de 5 mois (3 mois prolongé de 2 mois – art. R. 423-25 e) c. urb.)

En cas de contestation de l'avis de la CDAC devant la CNAC, le délai d'instruction est encore prolongé d'un délai supplémentaire de 5 mois (art. R. 423-36-1 c. urb.).

LA CONTESTATION DE L'AVIS OU DE LA DECISION DE LA CDAC

La saisine de la CNAC

Les décisions (en l'absence de permis de construire) et les avis (en cas de permis de construire) de la CDAC doivent être contestés devant la CNAC à peine d'irrecevabilité du recours contentieux porté ultérieurement devant la juridiction administrative. La CNAC doit en ce cas être saisie dans un délai d'1 mois à compter (art. L. 752-17 et R. 752-30 c. commerce) :

- pour le demandeur, de la notification de la décision ou de l'avis ;
- pour le préfet et les membres de la CDAC, de la réunion de la commission ou, en cas de décision ou d'avis tacite, à compter de la date à laquelle l'autorisation est réputée accordée ;
- pour toute autre personne mentionnée à l'article L. 752-17 (en particulier les professionnels dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise, est susceptible d'être affectée par le projet), de la plus tardive des mesures de publicité suivantes : (i) la publication au recueil des actes administratifs de la préfecture et (ii) la publication d'un extrait de la décision ou de l'avis dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département (art. R. 752-19 al. 3 et 5 c. commerce).

Le délai pour saisir la CNAC n'est pas un délai franc. Contrairement au délai de droit commun du contentieux administratif, il n'y a pas lieu d'exclure le *dies a quo* (jour de départ), ni le *dies ad quem* (jour d'arrivée). Ainsi par exemple, si la décision de la CDAC est notifiée le 1^{er} du mois *n*, la CNAC pourra être saisie par le demandeur jusqu'au 1^{er} du mois *n+1*.

N.B. : Le respect du délai de recours est apprécié à la date d'envoi du recours (art. R. 752-30 c. commerce).

L'obligation de notification

Le nouvel article R. 752-32 du code de commerce impose désormais à l'auteur d'un recours contre l'avis ou la décision de la CDAC de notifier son recours au demandeur de l'autorisation d'exploitation commerciale par lettre RAR ou « *par tout moyen sécurisé* » dans les 5 jours suivants sa présentation à la CNAC.

Le recours dirigé contre la décision ou l'avis de la CDAC est donc soumis à une obligation de notification similaire à celle pesant sur le recours formé contre une autorisation d'urbanisme (v. art. R. 600-1 c. urb.).

Les effets de la saisine de la CNAC (permis valant autorisation d'exploitation commerciale)

Selon le nouvel article R. 423-36-1 du code de l'urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire est subordonnée à un avis favorable de la CNAC, le délai d'instruction est prolongé de 5 mois (v. *supra*).

En pratique cette disposition trouvera à s'appliquer lorsque la CDAC aura rendu un avis défavorable, empêchant ainsi la délivrance du permis de construire, lequel ne pourra alors être accordé au pétitionnaire que si la CNAC se prononce finalement en faveur du projet.

En revanche, si la CDAC rend un avis favorable, rien n'interdit à l'autorité compétente (le maire en principe) de délivrer immédiatement le permis de construire alors même que l'avis de la CDAC reste susceptible d'être contesté devant la CNAC.

Qu'advierait-il alors du permis de construire ainsi délivré en cas d'avis défavorable de la CNAC ?

Sous le régime antérieur, le permis de construire pouvait être accordé dès la délivrance de l'autorisation d'exploitation commerciale par la CDAC. Toutefois, sa mise en œuvre ne pouvait pas être entreprise avant l'expiration du délai de recours devant la CNAC ou avant la décision de la CNAC si un recours était exercé (ancien art. L. 425-7 c. urb.).

Cette disposition ayant été abrogée par la loi Pinel, rien n'interdit plus au titulaire du permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale de le mettre en œuvre alors même que l'avis de la CDAC serait contesté. Une telle option serait cependant en risque dès lors que l'auteur du recours contre l'avis de la CDAC est susceptible de contester également le permis de construire lui-même devant la cour administrative d'appel compétente (pour mémoire, avec la loi Pinel, les cours administratives d'appel sont désormais compétentes pour connaître en premier et dernier ressort des litiges relatifs au permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale, art. L. 600-10 c. urb.).

MESURES TRANSITOIRES

L'article 4 du nouveau décret prévoit un certain nombre de mesures transitoires applicables notamment aux demandes d'autorisations d'exploitation commerciale en cours d'instruction.

De manière générale, les demandes d'autorisations d'exploitation commerciale en cours d'instruction devant la CDAC, concernant des projets nécessitant un permis de construire, n'auront pas à être « intégrées » à la demande de permis de construire. Elles se verront appliquer le régime des autorisations d'exploitation commerciale ne nécessitant pas de permis de construire afin de permettre leur instruction de façon autonome.

Par ailleurs, le décret précise que :

- l'annulation d'une autorisation d'exploitation commerciale concernant un projet soumis à permis de construire délivrée avant le 15 février 2015 n'emporte pas annulation du permis de construire ;
- l'annulation d'un permis de construire délivré avant le 15 février 2015 et relatif à un projet ayant fait l'objet d'une autorisation d'exploitation commerciale n'emporte pas l'annulation de l'autorisation d'exploitation commerciale.

CONTACTS

EMMANUEL VITAL-DURAND

vital-durand@gide.com

JULIEN SAUVÉ

julien.sauve@gide.com

Vous pouvez consulter cette lettre d'informations sur notre site Internet, rubrique Actualités & Publications : gide.com

Cette lettre d'informations est une publication électronique périodique éditée par le cabinet Gide Loyrette Nouel (le "Cabinet") diffusée gratuitement auprès d'un nombre limité de personnes ayant une relation directe ou indirecte avec le Cabinet. Cette lettre d'informations est réservée à l'usage privé de son destinataire et n'a qu'une vocation d'information générale non exhaustive. Elle ne saurait constituer ou être interprétée comme un acte de conseil juridique. Le destinataire est seul responsable de l'usage qu'il fait des informations fournies dans la lettre d'Informations et le Cabinet ne pourra être tenu responsable envers le destinataire de quelconques dommages directs ou indirects découlant de l'utilisation de ces informations. Conformément à la loi "informatique et libertés" n° 78-17 modifiée, vous pouvez demander à accéder, faire rectifier ou supprimer les informations vous concernant traitées par notre service Communication (privacy@gide.com).