

La fin d'un serpent de mer : le Conseil d'Etat précise le régime de la substitution de pièces en cours d'instruction

La question était récurrente chez les professionnels de l'immobilier et les collectivités : est-il possible, hors demande de pièces complémentaires, de déposer de nouvelles pièces en cours d'instruction d'une demande d'autorisation ?

Le cabinet avait toujours considéré que c'était possible mais que si ces nouvelles pièces modifiaient substantiellement la demande, cela pouvait générer de nouveaux délais d'instruction.

Le Conseil d'Etat le confirme dans une décision du 1^{er} décembre 2023 (N° 448905) en distinguant deux situations :

- 1) Il est loisible à l'auteur d'une demande de permis de construire d'apporter à son projet, pendant la phase d'instruction et avant l'intervention d'une décision expresse ou tacite, **des modifications qui n'en changent pas la nature**, en adressant une demande en ce sens accompagnée de pièces nouvelles qui sont intégrées au dossier afin que la décision finale porte sur le projet ainsi modifié.

Cette demande est en principe sans incidence sur la date de naissance d'un permis tacite.

- 2) Toutefois, **lorsque du fait de leur objet, de leur importance ou de la date à laquelle ces modifications sont présentées, leur examen ne peut être mené à bien dans le délai d'instruction, compte tenu notamment des nouvelles vérifications ou consultations qu'elles impliquent**, l'autorité compétente en informe par tout moyen le pétitionnaire avant la date à laquelle serait normalement intervenue une décision tacite, en lui indiquant la date à compter de laquelle, à défaut de décision expresse, la demande modifiée sera réputée acceptée.

L'administration est alors regardée comme saisie d'une nouvelle demande se substituant à la demande initiale à compter de la date de la réception des pièces nouvelles et intégrant les modifications introduites par le pétitionnaire.

Il appartient le cas échéant à l'administration d'indiquer au demandeur dans le délai d'un mois les pièces manquantes nécessaires à l'examen du projet ainsi modifié.

Cédric BORNARD, Avocat Associé, Pôle Public

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente