



Règle du droit de retrait du préfet dans le cadre de la nouvelle réglementation concernant le permis de construire

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, en son article 6, II, a ajouté à l'article L. 424-5 du Code de l'urbanisme un alinéa 2 qui dispose que le délai du droit de retrait administratif d'un permis de construire est de *trois mois*. Cette disposition est entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007¹.

Qu'en est-il de l'application de cette nouvelle règle du délai de trois mois aux demandes de permis déposées antérieurement à la date du 1^{er} octobre² ?

Il faut distinguer trois cas.

1° *Facta praeterita*. Lorsqu'au 1^{er} octobre le délai du droit de retrait était expiré, la loi nouvelle ne saurait, sans rétroactivité, revenir sur cette expiration³.

2° Dans un deuxième cas le délai de retrait n'avait pas commencé à courir lors de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, alors il faut appliquer la durée de trois mois, parce que les lois nouvelles sont d'application immédiates⁴.

3° Le dernier cas est celui du *facta pendencia* : le point de départ du délai se situe avant le 1^{er} octobre, sans que ce délai n'ait encore achevé sa course. Le point est plus délicat à trancher. Il faut distinguer selon que le délai nouveau de trois mois est plus long ou plus court que l'ancien⁵ :

Dans l'hypothèse où le délai de trois mois est *plus long* que celui du droit ancien, c'est le nouveau délai qu'il faut appliquer à la situation pendante. Si par exemple au 1^{er} octobre il ne restait plus qu'un jour pour voir le délai terminer sa course de deux mois, le droit de retrait pourra encore s'exercer jusqu'au 1^{er} novembre (à vingt-quatre heures)⁶.

Dans l'hypothèse où le délai de trois mois est *plus court* que celui du droit ancien, nous répondons que l'ancien délai continue de s'appliquer, hormis s'il reste encore trois mois ou plus à courir, auquel cas le nouveau délai est applicable avec le 1^{er} octobre pour point de départ. Par exemple : si au 1^{er} octobre il restait deux mois sur les quatre prévus, la loi nouvelle dit trois mois, il reste encore deux mois et non pas un seul ; si au 1^{er} octobre il restait trois mois et demi sur les quatre prévus, la loi nouvelle qui dit trois mois s'applique, et il ne reste plus que trois mois (et non pas simplement un et demi, ce qui viendrait contrarier les prévisions des intéressés)⁷.

¹ En vertu de l'article 72 de la loi n°2007-209 du 19 février 2007.

² Etant donné que celles déposées dès cette date sont sans conteste soumises à la règle nouvelle.

³ Pour de plus amples recherches voir Civ. 1^{ère}, 27 sept. 1983, Bull. civ., I, n°215 ; Soc., 15 févr. 1973, D. 1973.518.

⁴ Art. 2 C. civ.

⁵ Nous n'entrons pas ici dans le détail des hypothèses où la durée était de quatre mois (décision expresse) ou de deux mois (décision tacite). Voir *Code de l'urbanisme*, Dalloz 2006, art. R. 421-12 al. 4 et, sous cet article, n° 65 quater à 84.

⁶ Com. 30 nov. 1999, RCA 2000. Comm. 42.

⁷ Civ. 1^{ère}, 28 nov. 1973, D. 1974.112 ; Civ. 1^{ère}, 12 juill. 1972, D. 1973.361 ; Com. 13 juin 1995, Bull. civ. IV, n° 179 ; Soc., 22 nov. 2001, Bull. civ V, n° 356 ; Civ. 1^{ère}, 5 mai 2004, Bull. Civ. I, n° 124.