

JURIDIQUE



MARIE PASTIER-MOLLET
Avocat
Barreau de Paris
Associée
Gide Loyrette Nouel



ÉTIENNE CHESNEAU
Avocat
Barreau de Paris
Associé
Gide Loyrette Nouel

Urbanisme commercial

Allongement du délai de validité du permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale

Le décret n° 2024-1248 du 30 décembre 2024 modifie le régime de péremption des autorisations d'exploitation commerciale (AEC) intégrées aux permis de construire.

Pour mémoire, la fusion du permis de construire et de l'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) est l'un des apports de la loi dite "Pinel" en date du 18 juin 2014. Toutefois, le décret d'application de la loi "Pinel" n'avait pas aligné le régime de péremption du "volet urbanisme" et du "volet commerce" du permis de construire valant AEC.

En effet, le permis de construire en tant que tel est soumis aux règles définies à l'article R. 424-17 du Code de l'urbanisme, aux termes duquel la péremption intervient lorsque les travaux n'ont pas commencé dans un délai de trois ans à compter de la date de délivrance de l'autorisation, sauf prorogation, ou bien lorsque ces travaux sont interrompus pendant plus d'un an après leur commencement.

Cependant, l'AEC intégrée dans le permis de construire est soumise aux dispositions de l'article R. 752-20 du Code de commerce qui prévoyait, jusqu'au 31 décembre 2024, une péremption de l'autorisation dans un délai de trois ans à compter de la date à laquelle le permis de construire est devenu définitif pour les surfaces de vente qui n'ont pas été ouvertes au public ou bien pour les points permanents de retrait qui n'ont pas été ouverts à la clientèle ; ce délai étant prolongé de deux ans pour les projets qui portent sur la réalisation d'une surface de vente (SV) comprise entre 2 500 et 6 000 m², et de quatre ans lorsque la surface de vente est supérieure à 6 000 m².

Cette discordance n'était pas sans générer des difficultés pratiques, dans la mesure où un retard dans la réalisation des travaux était susceptible d'entraîner la péremption de l'AEC, alors même que le permis de construire restait valide, ce qui rendait alors nécessaire l'obtention d'une nouvelle AEC pour le même projet.

Le décret du 30 décembre 2024 vient corriger cette anomalie en modifiant l'article R. 752-20 du Code de commerce susvisé. Désormais, l'AEC intégrée dans le permis de construire n'encourt la péremption que si les surfaces de vente n'ont pas été

ouvertes au public un an après le dépôt en mairie de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT) des travaux autorisés par le PC et, au plus tard, sept ans après la date à laquelle le permis de construire est devenu définitif.

Ce nouveau délai de validité s'applique aux AEC délivrées depuis le 1^{er} janvier 2025. Pour les AEC délivrées antérieurement, l'ancienne rédaction de l'article R. 752-20 du Code de commerce demeure applicable, à savoir que la surface de vente doit être ouverte dans un délai de trois ans à compter de la date à laquelle le permis de construire est devenu définitif (prolongé de deux ans lorsque cette surface est comprise entre 2 500 et 6 000 m² et de quatre ans au-delà de 6 000 m²).

Pour les AEC "autonomes" (i.e. indépendantes d'une demande de permis de construire), les règles restent inchangées : pour éviter la péremption de l'autorisation, la surface de vente faisant l'objet de l'AEC doit être ouverte au public dans un délai de trois ans à compter de la notification de l'autorisation à son bénéficiaire.

GIDE
LOYRETTE NOUËL

Synthèse

	Jusqu'au 31 décembre 2024	Depuis le 1 ^{er} janvier 2025
AEC intégrée dans un PC ¹	Péremption si la SV² n'est pas ouverte au public dans un délai de : • 3 ans si SV < 2 500 m² • 5 ans si 2 500 m² < SV < 6 000 m² • 7 ans si SV > 6 000 m² à compter de la date à laquelle le PC est devenu définitif	• 1 an à compter du dépôt de la DAACT et • 7 ans au plus tard à compter de la date à laquelle le PC est devenu définitif
AEC "autonome"	Péremption si la SV n'est pas ouverte au public dans un délai de 3 ans	

¹Permis de construire.

²Surface de vente.

Allez plus loin avec la formation Savoir M²
Les Contentieux de l'urbanisme

M²
SAVOIR

