

# Autorisations environnementales, permis de construire et conditions suspensives : quelle articulation ?

Les projets immobiliers les plus complexes sont souvent ceux qui sollicitent le plus grand nombre de concertations et d'autorisations menées par différentes administrations selon des procédures superposées ou imbriquées. L'exemple le plus frappant de cette complexité administrative est sans doute le projet soumis à autorisation d'urbanisme<sup>1</sup> et à autorisation au titre du Code de l'environnement ou à évaluation environnementale.

Pour couvrir les divers aléas administratifs et procéduraux susceptibles d'affecter l'opération envisagée, les parties ont parfois recours à des « clauses balais » indiquant que la promesse de vente est soumise à la condition suspensive de « l'obtention et du caractère définitif des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet », avec des prorogations automatiques correspondantes. Ce type de condition suspensive souffre d'imprécision et pourrait entraîner les parties dans une poursuite non maîtrisée de l'exécution de la promesse. À titre d'exemple, si elle conduit un particulier à s'engager à vendre pendant une durée supérieure à 18 mois, la clause pourrait permettre à ce dernier d'invoquer la nullité de la promesse en cas de non-respect de l'article L 290-1 ou de l'article L 290-2 du Code de la construction et de l'habitation<sup>2</sup>.

Le notaire ne doit pas reculer devant cette complexité. Il lui incombe de livrer aux parties une vision claire des étapes de la mise en œuvre du projet et de la retranscrire dans l'avant-contrat avec précision, mais aussi avec souplesse pour favoriser, le cas échéant, une évolution de leur accord initial.

L'objet de cet article est précisément de faire le point sur la façon dont s'articulent les autorisations d'urbanisme et celles requises en application du Code de l'environnement pour en tirer les conséquences rédactionnelles au stade de la promesse de vente.

## I. Classement des autorisations du Code de l'environnement en fonction de leur impact sur la procédure de permis de construire

Les diverses autorisations relevant du Code de l'environnement doivent *a minima* donner lieu à une information dans le dossier de demande de permis de construire. Il arrive toutefois que la délivrance ou l'exécution du permis de

construire soit suspendue à leur obtention.

### 1° Obligation d'information dans la demande de permis de construire

L'article R 431-5 du Code de l'urbanisme dresse la liste des informations devant être fournies au stade de la demande de permis : « La demande de permis de construire précise : ... i) S'il y a lieu, que les travaux portent sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à déclaration... [au titre de la loi sur l'eau] » ; j) S'il y a lieu, que les travaux portent sur un projet soumis à autorisation environnementale... [dont autorisation IOTA<sup>3</sup> ou ICPE<sup>4</sup>] » ; k) S'il y a lieu, que les travaux doivent faire l'objet d'une dérogation... [à l'interdiction d'atteintes aux espèces protégées]. »

Le porteur du projet devra donc donner cette information dès la promesse. À défaut, une première alerte de vigilance s'impose, mais sans impact rédactionnel particulier compte tenu du fait que les clauses classiques de condition suspensive d'obtention d'un permis de construire stipulent que le bénéficiaire doit déposer un dossier conforme à la réglementation et complet, sous réserve bien sûr de ce qui relève des demandes de complétude de l'administration.

### 2° Autorisations ou déclarations nécessaires à la complétude du dossier de permis de construire

Le Code de l'urbanisme, aux articles R 431-13 et suivants, dresse la liste des pièces qui sont nécessaires à la complétude, et donc à l'obtention du permis de construire. Il s'agit notamment des autorisations ou déclarations suivantes (dès lors qu'elles ne seraient pas incluses dans une procédure d'autorisation environnementale unique) : – **autorisation de défrichement** (C. for., art. L 341-1 et L 341-3) ;

<sup>1</sup> Il peut s'agir d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, d'un permis de démolir ou encore d'une déclaration préalable.

<sup>2</sup> CCH, art. L 290-1 : « Toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, dont la validité est supérieure à dix-huit mois, ou toute prorogation d'une telle promesse portant sa durée totale à plus de dix-huit mois est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique, lorsqu'elle est consentie par une personne physique. » CCH, art. L 290-2 : « La promesse unilatérale de vente mentionnée à l'article L 290-1 prévoit, à peine de nullité, une indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de 5 % du prix de vente, faisant l'objet d'un versement ou d'une caution déposés entre les mains du notaire. »

<sup>3</sup> Installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA).

<sup>4</sup> Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

- **ICPE soumise à déclaration** (ICPE D – C. envir., art. L 512-8), pour le dépôt de la déclaration uniquement;
- **évaluation environnementale - étude d'impact** (C. envir., art. L 122-1).

Pour cette catégorie d'autorisations, il ne sera généralement pas nécessaire de stipuler une condition suspensive particulière, dans la mesure où la délivrance du permis de construire suppose la complétude du dossier de demande et donc la délivrance préalable des autorisations concernées. Il sera néanmoins toujours utile d'apporter la précision et de fixer un calendrier opérationnel cohérent au regard des procédures nécessaires.

L'évaluation environnementale appelle à ce titre une attention particulière compte tenu de son impact sur le calendrier (v. *infra* n° II, 1°, B).

### 3° Autorisations ou déclarations nécessaires à la mise en œuvre du permis de construire

Ces autorisations n'empêchent pas la délivrance du permis de construire mais sont nécessaires à sa mise en œuvre, alors même que le permis de construire serait exécutoire.

Le permis de construire exprès est exécutoire à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au préfet; le permis tacite à compter du jour où il naît<sup>5</sup>.

Pour autant, son exécution est parfois subordonnée à l'obtention d'une autre autorisation, au titre du Code de l'environnement notamment. Les autorisations concernées sont principalement:

- **l'autorisation environnementale unique (dont IOTA A et ICPE A) et déclaration (IOTA D)**<sup>6</sup> : C. urb., art. L 425-14: « ... lorsque le projet est soumis à autorisation environnementale, ... ou à déclaration..., le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre: 1° Avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L 181-1 du même code, sauf décision spéciale prévue à l'article L 181-30 du même code; 2° Avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L 214-3 du même code ».
- **la décision d'enregistrement**<sup>7</sup> : C. urb., art. L 425-10: « Lorsqu'une demande d'enregistrement a été déposée en application de l'article L 512-7 du Code de l'environnement, les travaux ne peuvent être exécutés avant la décision d'en-

registrement prévue à l'article L 512-7-3 de ce code. »

- **la dérogation au titre de la protection de la biodiversité et des espèces protégées**<sup>8</sup> : C. urb., art. L 425-15: « [...] le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre avant la délivrance de cette dérogation ».

Une spécificité doit être signalée en ce qui concerne les permis de démolir. Ceux-ci peuvent recevoir exécution avant la délivrance de l'autorisation environnementale si la démolition ne porte pas atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L 181-3 du Code de l'environnement. Il existe également, en dehors du permis de démolir, des dérogations spéciales pour exécuter l'autorisation d'urbanisme aux risques et frais du pétitionnaire avant l'obtention de l'autorisation environnementale<sup>9</sup>.

Ce cas particulier mis à part, la subordination de l'obtention ou de l'exécution des autorisations d'urbanisme aux démarches ou autorisations requises au titre de l'environnement mentionnées précédemment reste entière. Il est donc nécessaire de traiter cette subordination dans le champ des conditions suspensives de la promesse de vente, le présent article se focalisant sur l'autorisation environnementale et l'étude d'impact.

## II. Gestion des délais des conditions suspensives

Gérer les délais des conditions suspensives avec souplesse est nécessaire compte tenu des incertitudes du calendrier au stade de l'avant-contrat, tant au regard de la computation des délais que de l'incertitude de la soumission à évaluation environnementale des projets relevant d'un examen au cas par cas ou en application de la clause filet.

### 1° La difficile computation des délais

#### A. Définir un calendrier dans le cadre d'une autorisation environnementale

La procédure est accélérée depuis la loi industrie verte du 23 octobre 2023 et organisée en deux phases: une phase d'examen et de consultation, puis une phase de décision.

La phase d'examen et de consultation commence après réception par l'administration d'un dossier dont elle doit vérifier les caractères complet et régulier dans « un délai raisonnable »<sup>10</sup>.

<sup>5</sup> C. urb., art. L 424-7 et L 424-8.

<sup>6</sup> C. envir., art. L 181-30.

<sup>7</sup> ICPE E – C. envir., art. L 512-7-3.

<sup>8</sup> C. envir., art. L 411-2.

<sup>9</sup> Voir C. envir., art. L 181-30.

<sup>10</sup> Instruction du 28 octobre 2024 relative à la procédure d'autorisation environnementale, § 3.

- ... L'administration dispose ensuite d'un délai de près de 4 mois pour l'achèvement de la phase d'examen et de consultations (et pouvant aboutir à un rejet de la demande d'autorisation à ce stade) : la notification d'un dossier réputé complet et régulier ainsi que la nomination d'un commissaire enquêteur ouvrent une période de consultation de 3 mois, dont la clôture entraîne un délai de 3 semaines pour restitution du rapport, marquant la fin de la phase d'examen et de consultations. Le délai de décision est ensuite de 2 mois mais peut être majoré d'un mois pour avis du CODERST<sup>11</sup> et CDNPS<sup>12</sup> et également de 2 mois sur avis motivé.

#### IMPACT DÉLAI

Complétude dans un délai raisonnable  
+ 3 mois + 3 semaines + 2 mois avec  
majoration possible de 1 ou 2 mois.

### B. Définir un calendrier lorsque l'autorisation environnementale relève de l'évaluation environnementale

La soumission à évaluation environnementale concerne les projets du tableau annexé à l'article R 122-2 du Code de l'environnement susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement et qui, selon les seuils et critères applicables, relèvent soit de l'évaluation environnementale systématique, soit de l'évaluation environnementale au cas par cas.

Dans ces hypothèses, le dossier d'autorisation environnementale doit s'accompagner d'une étude d'impact<sup>13</sup>.

L'autorité compétente pour statuer sur le projet transmet l'étude d'impact et la demande d'autorisation à l'autorité environnementale, qui dispose alors d'un délai de 2 mois pour rendre son avis (C. envir., art. R 122-7).

L'article R 181-19 du Code de l'environnement précise en parallèle que « *Lorsque la demande d'autorisation environnementale porte sur un projet soumis à évaluation environnementale en application de l'article L 122-1, le préfet transmet le dossier à l'autorité environnementale.*

*Les consultations qui sont effectuées en application de la présente section valent consultation au titre du III de l'article R 122-7. »*

La procédure de consultation de l'évaluation environnementale est donc intégrée à la pro-

cédure d'autorisation environnementale, ce qui n'est pas le cas pour un projet relevant d'une déclaration au titre du Code de l'environnement et d'une évaluation environnementale (C. envir., art. R 122-8) où la décision doit intervenir dans les 9 mois de la déclaration relevant du Code de l'environnement.

Dans cette hypothèse de cumul d'évaluation et d'autorisation environnementale, la consultation sera d'un mois de plus que le délai imparti à l'autorité environnementale pour rendre son avis (C. envir., art. L 181-10-1), c'est-à-dire une consultation se terminant un mois après le délai de 2 mois dont dispose l'autorité environnementale pour se prononcer sur l'évaluation environnementale.

Ici encore, la clôture de la période de consultation entraîne un délai de 3 semaines pour restitution du rapport marquant la fin de la phase d'examen et de consultations.

La réception de ce rapport permet le démarrage du délai de 2 mois, qui peut être majoré d'un mois pour avis du CODERST et CDNPS et de 2 mois sur avis motivé.

#### IMPACT DÉLAI

Délai de réalisation de l'étude d'impact  
(plusieurs mois) et de complétude  
dans un délai raisonnable + 3 mois +  
3 semaines + 2 mois avec majoration  
possible de 1 ou 2 mois.

### C. Définir un calendrier lorsque le permis de construire relève de l'évaluation environnementale

Le dossier de permis de construire doit comprendre l'étude d'impact (C. urb., art. R 431-16).

L'autorité compétente pour statuer sur le projet transmet l'étude d'impact et la demande d'autorisation à l'autorité environnementale, qui dispose alors d'un délai de 2 mois pour se prononcer (C. env., art. R 122-7).

Enfin, l'article R 423-37-3 du Code de l'urbanisme indique que « *Lorsqu'il apparaît que le projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale et que, par conséquent, le dossier doit être complété par une étude d'impact, le délai d'instruction de la demande ou de la déclaration est*

<sup>11</sup> Conseil de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST).

<sup>12</sup> Commission de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

<sup>13</sup> C. envir., art. L 181-8 et R 181-13 5°.

suspendu jusqu'à la date de réception par l'autorité compétente en matière d'urbanisme du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ou, le cas échéant, de la synthèse des observations du public. »

Le délai d'instruction du permis de construire est en outre majoré d'un mois « a) Lorsque le projet est soumis, dans les conditions mentionnées au chapitre V, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévus par d'autres législations ou réglementations que le code de l'urbanisme » (C. urb., art. R 423-24) et de 2 mois « f) Lorsque le projet est soumis à participation du public par voie électronique en application de l'article L 123-19 du code de l'environnement » (C. urb., art. R 423-25).

#### IMPACT DÉLAI

Réalisation de l'étude d'impact (plusieurs mois) + suspension du délai d'instruction du permis + délai d'instruction majoré d'1 mois (évaluation systématique) ou 2 mois (hypothèse de l'évaluation au cas par cas).

#### D. Définir un calendrier lorsque le permis de construire relève de l'évaluation environnementale et de l'autorisation environnementale

Le permis de construire et l'autorisation environnementale pourront être soumis à consultation unique (C. envir., art. L 181-10).

Lorsque le projet est soumis à étude d'impact, « l'autorité compétente recueille l'avis de l'autorité environnementale (...) si cet avis n'a pas été émis dans le cadre d'une autre procédure portant sur le même projet » (C. urb., art. R 423-55).

Le dossier de permis de construire fera l'objet des délais d'instruction précités.

Dans cette hypothèse, le dépôt concomitant des deux autorisations est souhaité pour une instruction facilitée.

Les délais seront identiques :

#### IMPACT DÉLAI POUR L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Délai de réalisation de l'étude d'impact (plusieurs mois) et de complétude dans un délai raisonnable + 3 mois + 3 semaines + 2 mois avec majoration possible d'1 ou 2 mois.

#### IMPACT DÉLAI POUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Réalisation de l'étude d'impact (plusieurs mois) avant le dépôt + suspension du délai d'instruction du permis + délai d'instruction majoré d'1 mois (évaluation systématique) ou 2 mois (hypothèse de l'évaluation au cas par cas).

#### 2° L'incertitude de la soumission à évaluation environnementale des projets relevant d'un examen au cas par cas

L'article L 122-1 II du Code de l'environnement dispose que « Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas. »

Dès lors que le projet ne relève pas des hypothèses d'évaluation systématique mais qu'il s'inscrit dans les rubriques de l'examen au cas par cas du tableau en annexe de l'article R 122-2 du Code de l'environnement, la demande d'autorisation devra faire état de la sollicitation de l'autorité environnementale pour la soumission ou non du projet à évaluation environnementale.

**En ce qui concerne l'autorisation environnementale**, l'article L 181-5 du Code de l'environnement prévoit que « Le porteur d'un projet soumis à autorisation environnementale, dans le cas où le projet est également soumis à un examen au cas par cas au titre de l'évaluation environnementale, saisit, avant le dépôt de la demande d'autorisation environnementale, l'autorité ...

... mentionnée au IV de l'article L 122-1, afin de déterminer si le projet doit être soumis à évaluation environnementale. »

Le porteur du projet peut, en vertu du même texte, demander à l'autorité compétente l'avis sur le champ et le degré de précision des informations à fournir dans l'étude d'impact.

**En ce qui concerne le permis de construire**, l'article R 431-16 du Code de l'urbanisme dispose que « Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : a) L'étude d'impact ou la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dispensant le projet d'évaluation environnementale. »

### IMPACT DÉLAI

Au stade de l'avant-contrat, il sera nécessaire d'obtenir de la part du porteur de projet une déclaration sur les procédures qu'il envisage et qu'il a identifiées de bonne foi, ce qui permettra de fixer le calendrier de manière adéquate et de gérer des clauses de prorogation.

### 3° L'incertitude de la soumission à évaluation environnementale en application de la clause filet

Prévue par l'article R 122-2-1 du Code de l'environnement depuis le décret n° 2022-422 du 25 mars 2022 pris sur injonction du Conseil d'État<sup>14</sup>, la clause filet oblige l'autorité administrative compétente à soumettre à évaluation environnementale au cas par cas « tout projet, y compris de modification ou d'extension, situé en deçà des seuils fixés à l'annexe de l'article R 122-2 et dont elle est la première saisie, que ce soit dans le cadre d'une procédure d'autorisation ou d'une déclaration, lorsque ce projet lui apparaît susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine au regard des critères énumérés à l'annexe de l'article R 122-3-1 ».

La clause filet vise à s'assurer que l'autorité compétente puisse exiger une évaluation environnementale pour des projets susceptibles d'avoir un effet notable sur l'environnement, mais qui, en vertu des 48 rubriques de la nomenclature de l'article R 122-2, ne franchissent pas le seuil permettant de le faire.

La procédure de la clause filet est précisée à l'article R 122-2-1 du Code de l'environnement.

Sont concernées tant les autorisations prévues par le Code de l'urbanisme que celles du Code de l'environnement.

En cas de soumission à la demande de l'autorité compétente, seule la première autorité administrative saisie pour se prononcer sur la demande d'autorisation ou la déclaration d'un projet est compétente pour l'activer. Cette règle peut poser difficulté pour les opérations nécessitant plusieurs autorisations d'urbanisme ou environnementales, comme les opérations d'aménagement.

Il est nécessaire de déterminer quelle autorisation est la première au sens de l'évaluation environnementale. Cette qualification peut s'avérer délicate. En effet, la première autorisation qui permet de purger la question du déclenchement, ou non, de la clause filet, n'est pas forcément la plus significative dans les projets à autorisations successives. Il pourrait, par exemple, s'agir d'une simple demande de permis de démolir.

Si l'autorité compétente décide d'activer la clause filet, elle doit en informer le pétitionnaire dans les 15 jours du dépôt de la demande (C. envir., art. R 122-2-1, I et II). Sa décision doit être motivée.

Il appartient alors au pétitionnaire de saisir l'autorité en charge du cas par cas d'une demande d'examen. Celle-ci dispose d'un délai de 15 jours pour demander à compléter le dossier et de 35 jours pour l'instruire à compter de sa complétude.

### IMPACT DÉLAI

+ 15 jours du dépôt de la demande de permis (dans le délai de complétude d'un mois) + saisine de l'autorité  
+ 15 jours de complétude + 35 jours d'instruction.

Elle conduit l'examen au cas par cas dans le cadre du dispositif de droit commun prévu aux articles L 122-1 IV, R 122-3 et R 122-3-1 du Code de l'environnement.

**S'agissant du permis de construire**, deux hypothèses sont à distinguer :

– Première hypothèse : si l'autorité en charge de

<sup>14</sup> CE, 15 avr. 2021, n° 425424, Association France Nature Environnement : Lebon, tables.

l'examen au cas par cas décide de ne pas prescrire d'évaluation environnementale, le pétitionnaire doit adresser cette décision à l'autorité compétente dans un délai de 3 mois à compter de la réception de la lettre notifiant l'obligation de compléter le dossier de demande.

#### IMPACT DÉLAI

Aucun (dans le délai de complétion de 3 mois).

- Seconde hypothèse : si l'autorité en charge de l'examen au cas par cas décide de prescrire une évaluation environnementale impliquant qu'une étude d'impact soit établie, le pétitionnaire adresse cette décision à l'autorité compétente à compter de la réception de la lettre notifiant l'obligation de compléter le dossier de demande et, en application des dispositions de l'article R 423-37-3 du Code de l'urbanisme, le délai d'instruction de sa demande de permis de construire est suspendu jusqu'à la date de réception par l'autorité compétente en matière d'urbanisme du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ou, le cas échéant, de la synthèse des observations du public.

#### IMPACT DÉLAI

Suspension du délai d'instruction du permis, voir Impact délai *supra*.

Le pétitionnaire devra être particulièrement diligent et pointilleux dans la constitution de son dossier de demande d'examen au cas par cas afin de respecter l'échéance des 3 mois pour compléter son dossier de demande de permis de construire, même dans l'hypothèse où l'autorité en charge du cas par cas conclut à l'absence d'évaluation environnementale de son projet. À défaut, la demande fait l'objet d'une décision tacite de rejet ou d'opposition (C. urb., art. R 423-39).

**S'agissant de l'application du dispositif de la clause filet aux déclarations préalables**, il résulte des articles L 122-1-1 et L 123-2 du Code de l'environnement et L 424-4 du Code de l'urbanisme que la décision de non-opposition prise à la suite d'une décision de

l'autorité environnementale saisie après activation de la clause filet ne peut être qu'explicite en dépit des termes de l'article R 424-1 du Code de l'urbanisme<sup>15</sup>.

S'agissant du projet soumis à autorisation environnementale, l'application de la clause filet suppose un nouveau dépôt de l'autorisation comprenant l'étude d'impact (C. envir., art. R 181-16, III).

Le pétitionnaire peut décider lui-même d'une saisine d'examen au cas par cas. Cette démarche volontaire, certes prudente, doit être réfléchie dans la mesure où l'absence de réponse entraînera l'obligation de réaliser une évaluation environnementale. Elle a toutefois le mérite d'éviter tout contentieux ultérieur relatif à la première autorité sollicitée d'une demande (C. envir., art. R 122-2-1, III).

### III. Quelles conditions suspensives face aux incertitudes du calendrier ?

L'acte authentique doit éclairer les parties sur la portée de leurs engagements et sur les conséquences de l'acte. Le promettant doit donc avoir été informé de ce qu'impliquait la condition érigée dans la promesse de vente.

La rédaction du contrat doit être suffisamment claire pour ne pas être sujette à interprétation et application des règles fixées par le Code civil, en particulier des articles 1188 et suivants.

#### 1° Insuffisance de la seule condition d'un permis de construire définitif

La seule condition suspensive d'obtention d'un permis de construire devenu définitif ne saurait suffire à la protection du bénéficiaire de la promesse de vente dans les hypothèses où le permis de construire suppose, pour sa mise en œuvre, l'obtention d'une autorisation du Code de l'environnement.

Par ailleurs, même dans le cas où le permis de construire serait susceptible d'être mis en œuvre (cas d'une déclaration ICPE par exemple), l'autorisation ou la déclaration n'en reste pas moins indispensable au futur exploitant.

<sup>15</sup> CE, 4 oct. 2023, n° 465921.

## ... 2° Limites de la seule condition d'un permis de construire définitif et susceptible d'être mis en œuvre

Il peut être envisagé de soumettre la promesse de vente à la condition suspensive d'un permis de construire devenu définitif et susceptible d'être mis en œuvre. En ce cas, il nous semble indispensable de stipuler à tout le moins une condition suspensive unique de permis de construire couvrant expressément l'hypothèse du caractère définitif de l'autorisation du Code de l'environnement, c'est-à-dire une condition suspensive d'obtention d'une autorisation d'urbanisme dont les caractères définitif et exécutoire sont précisément définis par la condition suspensive.

En la matière, s'agissant de l'autorisation environnementale :

- Celle-ci peut faire l'objet d'un recours dans les délais de l'article R 181-50 du Code de l'environnement, savoir concernant les tiers intéressés dans un délai de 2 mois<sup>16</sup> à compter de la dernière formalité accomplie entre l'affichage en mairie dans les conditions prévues au 2° de l'article R 181-44 et la publication de la décision sur le site internet de la préfecture prévue au 4° du même article.  
La décision peut faire l'objet, dans le délai imparti pour l'introduction d'un recours contentieux, d'un recours gracieux ou hiérarchique qui interrompt le cours de ce délai (CRPA, art. L 411-2).

- En ce qui concerne le retrait administratif et conformément au droit commun le délai sera de 4 mois pour l'autorisation environnementale (CRPA, art. L 242-1).

Toutefois, la clarté et la transparence de l'acte devraient conduire le notaire à privilégier l'établissement de clauses distinctes au sein des avant-contrats, entre le volet urbanistique et le volet environnemental.

## 3° Nécessité d'une clause de prorogation automatique des délais

L'article 1213 du Code civil précise que « le contrat peut être prorogé si les contractants en manifestent la volonté avant son expiration ».

L'avant-contrat peut ainsi stipuler qu'en présence d'un événement identifié le (ou les délais) de la condition suspensive puisse être prorogé et, par voie de conséquence, que la durée de la promesse de vente le soit également.

Cette stipulation, empreinte de souplesse, suppose toutefois :

- que le bénéficiaire de la condition suspensive accepte de poursuivre le contrat quelles que soient les contraintes supplémentaires. Pour reprendre l'hypothèse de la clause filet : le pétitionnaire poursuivra-t-il son projet s'il doit réaliser une étude d'impact ? Aux mêmes conditions financières ? ;
- que les dispositions des articles L 290-1 et L 290-2 précitées du CCH soient respectées, en présence d'un promettant particulier, si la prorogation induit une durée supérieure à 18 mois ;
- que cette clause de prorogation automatique soit en cohérence avec les autres dispositions de l'avant-contrat ou avec un éventuel avenant<sup>17</sup>. Si les parties modifient la durée pour la levée d'option, cet avenant emporte-t-il renonciation à la clause de prorogation automatique ?

## 4° Pragmatisme mais limites de la simple clause de rencontre

La clause de rencontre est parfois pratiquée en fin de négociation pour débloquer des situations difficiles à encadrer avec précision au jour de la signature de l'avant-contrat. Elle permet aux parties, en cas de survenance d'un aléa, de discuter des conséquences de ce dernier sur leurs obligations et d'encadrer dans un certain délai la possibilité d'un accord sur de nouvelles bases.

Toutefois, l'absence d'accord entre les parties entraîne la caducité du contrat et la clause de rencontre s'apparente à une condition suspensive sans caducité automatique.

Elle doit donc être utilisée avec précaution et peut se combiner avec la clause de prorogation automatique.

## IV. Rédiger une clause

Il semble quasiment impossible de proposer un clausier au regard du nombre important des hypothèses, et notamment du fait qu'elles s'imbriquent les unes dans les autres, avec des conséquences complexes sur les délais applicables, dont certains ne sont pas fixés de manière très claire par les textes.

Toutefois, dans un souci de partage de bonnes expériences et d'amélioration de la pratique pour les notaires occasionnellement confrontés à ces cas, nous proposons la démarche suivante :

<sup>16</sup> Voir C. envir., art. R 181-51 pour l'exigence de notification du recours.

<sup>17</sup> Conformément à l'article 1189 du Code civil : « Toutes les clauses d'un contrat s'interprètent les unes par rapport aux autres, en donnant à chacune le sens qui respecte la cohérence de l'acte tout entier. Lorsque, dans l'intention commune des parties, plusieurs contrats concourent à une même opération, ils s'interprètent en fonction de celle-ci. »

- I. Faire déclarer par le porteur de projet les procédures qu'il a d'ores et déjà identifiées comme devant s'appliquer: « Le Bénéficiaire déclare que la mise en œuvre de son projet nécessite l'obtention d'un permis de construire et qu'il n'a pas identifié à ce stade la nécessité d'obtenir une autre autorisation subordonnant la mise en œuvre de ce permis de construire ou de réaliser une évaluation environnementale. »
  2. Stipuler une condition suspensive par autorisation distincte identifiée, ce qui permet d'éviter les clauses trop générales et de gérer les délais plus finement.
  3. Stipuler une clause de prorogation dans les cas les plus usuels qui ne seraient pas de nature à remettre en cause le projet. Tel serait notamment le cas de la nécessité d'enclencher une démarche d'étude d'impact au cas par cas.
  4. Stipuler une clause de rencontre pour permettre aux parties de poursuivre leurs discussions avec une promesse de vente toujours en vigueur malgré la non-réalisation de telle ou telle condition suspensive.
- Dès lors que le porteur du projet déclare l'absence de nécessité d'une autorisation autre que le permis de construire, il sera possible d'envisager une condition suspensive de l'absence de nécessité d'une autre autorisation, voire une clause de prorogation dans le cas de la mise en œuvre d'une clause filet.

**À TITRE D'EXEMPLE, NOUS PROPOSONS UNE CLAUSE DE RENCONTRE AVEC PROROGATION DE LA PROMESSE DE VENTE EN CAS DE MISE EN ŒUVRE DE LA CLAUSE FILET.**

« Au cas où, suite au dépôt de la demande de permis de construire, l'autorité compétente décide d'activer les I et II de l'article R 122-2-I du Code de l'environnement et informe le Bénéficiaire de sa décision de soumettre le projet à un examen au cas par cas, dans les quinze (15) jours du dépôt de la demande, le Bénéficiaire s'oblige à saisir l'autorité environnementale d'une telle demande dans un délai maximal d'un (1) mois à compter de ladite décision. Celle-ci dispose d'un délai quinze (15) jours pour demander à compléter le dossier et de trente-cinq (35) jours pour l'instruire à compter de sa complétude. Le Bénéficiaire s'oblige à justifier du dépôt de toute pièce complémentaire qui serait demandée dans les meilleurs délais, compte tenu par ailleurs du délai de trois (3) mois prévu par le Code de l'urbanisme pour compléter la demande de dossier de Permis de construire à compter du courrier notifiant l'incomplétude du dossier.

Par suite, si l'autorité en charge de l'examen au cas par cas décide de ne pas prescrire d'évaluation environnementale, le Bénéficiaire adressera cette décision à l'autorité administrative en charge de l'instruction de sa demande de permis de construire, dans le délai de trois (3) mois ci-dessus. Dans un tel cas, le délai de la promesse sera automatiquement prorogé du nombre de jours écoulés entre la notification de la demande d'examen au cas par cas et l'envoi à l'autorité administrative de la décision de ne pas prescrire d'évaluation environnementale.

Si toutefois l'autorité environnementale décide de prescrire une évaluation environnementale, les Parties se rencontreront pendant le délai d'un (1) mois pour analyser de bonne foi et dans un esprit partenarial l'impact d'une telle évaluation environnementale en termes de budget et de calendrier pour convenir le cas échéant d'un avenant à la Promesse. Faute d'accord à l'issue de ce délai de rencontre, la Promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre. »