



Urbanisme : de nouvelles règles pour le contentieux !



Un groupe de travail a remis au Ministre de l'Egalité des territoires et du logement un rapport le 25 avril 2013 afin de proposer des réformes en contentieux de l'urbanisme visant à encadrer l'intérêt à agir des requérants, prévenir les recours malveillants et modifier le régime des transactions dans les cas de désistements de recours. Une ordonnance du 18 juillet 2013 a modifié le code de l'urbanisme mais également le code de justice administrative en reprenant la plupart de ces recommandations.

Les modifications essentielles sont au nombre de 7 :

Règle n°1

Article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : l'opération contre laquelle un recours peut être exercé doit avoir un effet direct sur les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien lequel doit être détenu ou occupé régulièrement.

L'intérêt à agir est ainsi encadré de façon plus restrictive.

Règle n°2

Article L. 600-1-3 du code de l'urbanisme : L'intérêt à agir contre un permis de construire s'apprécie désormais à la date d'affichage du permis de construire en mairie et non pas nécessairement à l'installation des panneaux d'affichage sur le terrain qui est parfois postérieure.

Règle n°3

Article L. 600-5 du code de l'urbanisme : le juge administratif a désormais la possibilité de prononcer une annulation partielle en cours d'instance pour permettre la régularisation du permis par un permis modificatif et même fixer un délai dans lequel le titulaire du permis pourra régulariser sa situation.

A l'initiative du juge, un permis modificatif peut désormais s'incorporer en cours d'instance au permis initial dont les irrégularités sont ainsi effacées et ne peuvent plus être invoquées.

Règle n°4

Article L. 600-7 du code de l'urbanisme : l'auteur d'un recours abusif peut être condamné à verser des dommages-intérêts au bénéficiaire du permis de construire si la requête a entraîné pour ce dernier un préjudice anormal. La condamnation de l'auteur du recours à des dommages-intérêts doit être demandée par un mémoire distinct. Il s'agit de dommages-intérêts attribués au bénéficiaire du permis de construire qui doivent donc être distingués de l'amende pour recours abusif qui n'est pas versée au défendeur.

Cet article vise à dissuader les auteurs de recours abusifs qui bloquent une construction ; il permet au bénéficiaire du permis de construire de ne plus avoir à effectuer un recours distinct auprès d'une juridiction civile en vue d'obtenir une réparation.

Règle n°5

Article L. 600-8 du code de l'urbanisme : Toute transaction par laquelle une personne ayant demandé au juge administratif l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'engage à se désister de ce recours en contrepartie du versement d'une somme d'argent ou de l'octroi d'un avantage en nature doit être enregistrée auprès de l'administration fiscale.

Cette obligation vise à dissuader les auteurs de recours « malveillants » - ceux qui engagent des procédures puis les interrompent en contrepartie du versement d'une somme d'argent - par la publication auprès du fisc des sommes versées par le bénéficiaire du permis de construire ce qui pourra attirer l'attention des services fiscaux en cas de déclaration régulière.

Règle n°6

Par ailleurs, par un décret n° 2013-879 du 1er octobre 2013 le Code de justice administrative s'est vu ajouter un article R. 811-1-1 qui prévoit que les tribunaux administratifs statuent en premier et dernier ressort contre les permis de construire ou de démolir un bâtiment à usage principal d'habitation ou contre les permis d'aménager un lotissement.

La possibilité d'appel est supprimée dans ce cas et seule la voie du recours en cassation sera possible contre les jugements prononcés.

Règle n°7

Le décret du 1er octobre 2013 a également inséré un article R. 600-4 dans le code de l'urbanisme qui prévoit que le juge administratif, à la demande des défendeurs, dans les contentieux du permis de construire, de démolir ou d'aménager, peut fixer une date au-delà de laquelle des moyens nouveaux ne peuvent plus être invoqués.

Le requérant qui attaque un permis de construire a souvent intérêt à ce que la procédure soit la plus longue possible pour bloquer l'opération de travaux. Pour allonger l'instruction du recours il peut soulever de nouveaux moyens en cours de procédure.

Par conséquent, les défendeurs pourront demander au juge de fixer une date au-delà de laquelle aucun moyen nouveau, quelle que soit la cause juridique à laquelle il se rattache, ne pourra plus être soulevé permettant ainsi une « cristallisation » des moyens.

Dossier réalisé par Me Laurent FRÖLICH, avocat associé.