AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

LETTRE D'INFORMATION

17 SEPTEMBRE 2013

ASSISTANCE JURIDIQUE

LIMITER LE CONTENTIEUX DE L'URBANISME

La loi du 1er juillet 2013 a habilité le Gouvernement à adopter, par voie d'ordonnance, des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction. Parmi ces mesures figure l'accélération du règlement des litiges dans le domaine de l'urbanisme et la prévention des contestations dilatoires ou abusives : le contentieux de l'urbanisme est sans conteste un facteur qui, au mieux, retarde la sortie d'opérations de construction, au pire, génère leur abandon.

Légiférer sur ce sujet était devenu une priorité, à condition néanmoins que soit préservé le droit des tiers de former un recours en justice. L'ordonnance du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme qui doit entrer en vigueur dès le 19 août prochain propose une série de mesures afin de lutter contre les recours malveillants.

Limiter l'intérêt à agir

Cette mesure vise à mieux contrôler l'intérêt à agir des requérants : « *une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager que* ***si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire*** *mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation* » (art. L. 600-1-2 C. urb.).

En outre, cet intérêt à agir sera apprécié, sauf justifications particulières apportées par le requérant, à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire.

Mécaniquement, cette définition de l'intérêt à agir va ouvrir devant le juge de nouveaux débats afin de déterminer le caractère régulier ou non de l'occupation dudit bien ou encore le degré de perturbations générées par la construction ou les travaux sur les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien.

Cette double mesure cible clairement les requérants qui « se fabriquent » un intérêt à agir par l'acquisition ou la location d'un logement à proximité de la construction projetée dans l'unique but de rançonner le titulaire du permis en monnayant le retrait de son recours : en clair, le requérant exerce une pression sur le bénéficiaire de l'autorisation qui, compte tenu des enjeux économiques liés au projet qu'il conduit, peut préférer céder face à ce chantage.

Régulariser plus facilement les permis attaqués

Les dispositions des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 sont frappées du bon sens en permettant la régularisation du permis de construire, de démolir ou d'aménager soit après l'instance, soit en cours d'instance.

Cette possibilité implique pour le juge administratif de constater au préalable que tous les autres moyens dirigés contre le permis ne sont pas fondés et que le vice peut être régularisé dans le cadre d'un permis modificatif.

Il pourra alors :

- soit, limiter sa décision d'annulation à la partie régularisable du projet et fixer, le cas échéant, le délai dans lequel le titulaire du permis pourra en demander la régularisation (régularisation après l'instance) ;
- soit, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration d'un délai qu'il fixe pour permettre la régularisation du permis. Si un permis modificatif est présenté au juge dans le délai imparti, ce dernier statue après avoir respecté la procédure du contradictoire (régularisation en cours d'instance).

Ces dispositions sont destinées à s'appliquer tant aux vices de fond, de forme, que de procédure.

Demander des dommages et intérêts aux requérants malveillants

L'objectif est de lutter contre le dépôt de recours abusifs, c'est-à-dire ceux qui selon l'article L. 600-8 du code de l'urbanisme *« excèdent la défense des intérêts légitimes du requérant et qui causent un préjudice excessif au bénéficiaire du permis »*.

Dans ce cas, le bénéficiaire peut demander au juge administratif de condamner l'auteur du recours au versement de dommages et intérêts.

Ce dispositif n'est pas applicable aux associations de protection de l'environnement pour lesquelles la loi institue une présomption d'action pour la défense de leurs intérêts légitimes.

Obliger l'enregistrement des transactions

Toutes les transactions opérées entre un requérant et le bénéficiaire du permis ne sont pas nécessairement d'ordre crapuleux. Mais certaines le sont assurément.

Pour lutter contre ces dernières, l'article L. 600-8 nouveau du code de l'urbanisme exige l'enregistrement auprès de l'administration fiscale de « *toute transaction par laquelle une personne ayant demandé au juge administratif l'annulation d'un permis s'engage à se désister de ce recours en contrepartie du versement d'une somme d'argent ou de l'octroi d'une avantage en nature* ».

En l'absence d'enregistrement, la contrepartie prévue par la transaction est réputée sans cause et les sommes versées ou celles qui correspondent au coût des avantages consentis sont sujettes à restitution.

En outre, une action en restitution des sommes versées est ouverte pendant 5 ans à compter du dernier versement ou de l'obtention de l'avantage en nature.

Cette action est également ouverte aux acquéreurs successifs de biens ayant fait l'objet du permis, à raison du préjudice subi.

AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE
21, rue Lesdiguières - 38000 Grenoble
Tél. : 04 76 28 86 00 • Fax : 04 76 28 86 12
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.org