

Ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme

18/07/2013

Voir également le rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme

Cette ordonnance fait suite à la loi n° 2013-569 du 1er juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction.

L'article 1-4° de cette loi habilite en effet le Gouvernement à prendre, par ordonnance, les mesures législatives permettant d'accélérer le règlement des litiges dans le domaine de l'urbanisme en encadrant les conditions de recours en annulation ou en demande de suspension et en aménageant les compétences et pouvoirs des juridictions (réduction des délais de traitement des procédures juridictionnelles). Cette ordonnance entre en vigueur un mois après sa publication au Journal officiel, soit le 19 août 2013.

L'article 1er est relatif à l'intérêt à agir en matière de contentieux de l'urbanisme :

Le rapport au Président de la République précise que l'objectif de cet article est de donner une plus grande lisibilité à ces règles pour éviter les recours infondés.

Est posée l'exigence d'un intérêt suffisamment direct à agir. Il est ainsi prévu qu'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. ». (Article L.600-1-2 du Code de l'urbanisme)

L'ordonnance précise que sauf pour le requérant à justifier de circonstances particulières, l'intérêt pour agir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire ; Ceci afin d'empêcher la constitution d'un intérêt à agir « artificiel », par la voie d'acquisitions ou de locations in extremis d'immeubles se situant dans le voisinage de la construction projetée, et ce uniquement à des fins dilatoires ou de négociations pécuniaires, selon le rapport au Président de la République. (Article L.600-1-3 du Code de l'urbanisme et de la construction)

L'article 2 est relatif aux pouvoirs du juge administratif en matière d'urbanisme.

L'ordonnance prévoit un mécanisme de régularisation en cours d'instance à l'initiative du juge : Ainsi lorsqu'un juge administratif saisi d'une demande en annulation d'un permis de construire ou d'aménager estime qu'un vice n'affecte qu'une partie du projet et peut être régularisé par un permis modificatif, il pourra limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce, après avoir écarté les autres moyens soulevés.

Le juge peut fixer un délai pendant lequel le titulaire du permis de construire ou d'aménager pourra demander la régularisation. (Article L.600-5)

Le juge peut sursoir à statuer sur l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, lorsqu'il constate que la régularisation est possible par un permis modificatif et ceci jusqu'à l'expiration du délai qu'il aura fixé.

Si pendant ce délai un permis modificatif est pris, le juge statuera (rejet des conclusions initiales ou annulation) après avoir invité les parties à présenter leurs observations. (Article L.600-5-1)

Le rapport au Président de la République précise « que cette disposition, qui s'appliquera aux vices de fond, de forme et de procédure, permettra d'éviter que le titulaire de l'autorisation s'en trouve dépourvu en cas d'annulation et dans l'attente d'une éventuelle régularisation. »

L'ordonnance prévoit que le défendeur peut demander au juge administratif, par un mémoire distinct, de condamner l'auteur d'un recours pour excès de pouvoir abusif (qui excède la défense des intérêts légitimes du requérant et qui cause un préjudice excessif au bénéficiaire du permis) à lui octroyer des dommages et intérêts. La demande peut être présentée pour la première fois en appel.

Il est prévu que « Lorsqu'une association régulièrement déclarée et ayant pour objet principal la protection de l'environnement au sens de l'article L. 141-1 du code de l'environnement est l'auteur du recours, elle est présumée agir dans les limites de la défense de ses intérêts légitimes. » (Article L.600-7)

L'article 3 est relatif aux procédures transactionnelles en matière d'urbanisme :

L'ordonnance encadre le régime des transactions par lesquelles il est mis fin à l'instance.

Il est ainsi prévu que « 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 conformément à l'article 635 du code général des impôts. »

A défaut de cet enregistrement, les sommes versées en contrepartie du désistement sont réputées sans cause et les sommes versées ou celles qui correspondent au coût des avantages consentis sont sujettes à répétition. L'action en répétition se prescrit par cinq ans à compter du dernier versement ou de l'obtention de l'avantage en nature.

Une action en restitution est prévue à titre de sanction est ouverte aux acquéreurs successifs des biens ayant fait l'objet du permis concerné, à raison du préjudice qu'ils ont subi. (Article L.600-8)

Le rapport au Président de la République précise que « cette disposition, par la publicité qu'elle impose, permettra de dissuader les chantages pouvant être exercés par le requérant tout en préservant la possibilité d'une transaction lorsque celle-ci est légitime. »