

Note sur les dernières dispositions pour lutter contre les recours abusifs

La loi du 1er juillet 2013 a autorisé le gouvernement à prendre par voie d'ordonnance des mesures législatives **pour faciliter et accélérer les opérations d'aménagement et de construction**.

Une première ordonnance a été adoptée dont les dispositions visent à lutter contre les recours abusifs. Un décret complémentaire a été publié le 1er octobre 2013.

Les dispositions relevant de l'ordonnance entrent en vigueur le 18 août 2013 et peuvent s'appliquer aux procédures contentieuses en cours.

- **1er axe : compliquer les recours abusifs ou malveillants**

**** encadrer dans le temps et l'espace l'intérêt à agir***

En complément de la disposition, votée grâce à l'AMF, limitant l'intérêt à agir des associations, l'intérêt à agir des personnes physiques et morales susceptibles de déposer un recours contre une autorisation de construire est précisé et circonscrit.

En effet, une personne ne pourra être habilitée à déposer un recours que si la construction est de nature à affecter directement les conditions d'occupation ou d'utilisation de son bien.

En outre, l'intérêt à agir du requérant s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande de permis.

Toutefois, est laissée au requérant la possibilité de justifier de circonstances particulières, non encadrées et soumises à l'appréciation du juge, pour former un recours malgré cette condition temporelle.

**** faciliter la perception des dommages et intérêts en cas de recours abusifs***

Il est désormais prévu qu'en cas de préjudice excessif démontré par le titulaire du permis attaqué, le juge administratif pourra condamner l'auteur du recours abusif à des dommages et intérêts. Les associations de défense de l'environnement sont exclues du dispositif car elles bénéficient d'une présomption irréfragable que les recours qu'elles forment ne sont jamais abusifs, défendant l'intérêt général...

**** la transparence des transactions en matière d'urbanisme***

Afin d'éviter les recours mafieux diligentés pour aboutir à des désistements monnayés, l'ordonnance impose la déclaration auprès des impôts, des transactions négociées dans le cadre d'un contentieux en matière d'urbanisme.

- **2e axe : accélérer les délais de traitement des recours contentieux en matière d'urbanisme**

Ces nouvelles mesures relèvent de la décision des juges administratifs

**** la régularisation des permis en cours d'instance : annulation conditionnelle***

Il sera permis au juge d'organiser une procédure de régularisation du permis de construire en cours d'instance lorsqu'un seul des moyens soulevés est recevable et est susceptible d'être rapidement corrigé, sans reprendre la procédure dans son intégralité.

Les deux mesures qui suivent relèvent du champ règlementaire (décret n°2013-879 du 1er octobre 2013) :

**** délai pour la production de nouveaux moyens***

Le juge pourra fixer, lorsqu'il sera saisi d'une demande motivée en ce sens, une date au-delà de laquelle aucun nouveau moyen ne pourra être invoqué.

Cette mesure est entrée en vigueur le 1er décembre.

**** compétence en premier et dernier ressort des cours administratives d'appel***

Dans les zones tendues (les communes marquées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements au sens de l'article 232 du Code général des impôts), les litiges portant sur des projets de logement de grande envergure seront traités en premier et en dernier ressort par les cours administratives d'appel. Il sera toutefois toujours possible de saisir le Conseil d'Etat d'un pourvoi en cassation (sachant que le juge de cassation exerce un contrôle limité sur la décision).

Cette mesure s'appliquera pendant une période de cinq ans, c'est-à-dire pour les recours introduits entre le 1er décembre 2013 et le 1er décembre 2018.