



contact@lapisardi-avocats.fr



7, rue royale – 75008 Paris



33(0) 1 47 23 34 34



<http://www.lapisardi-avocats.fr/>

Permis de construire : comment en finir avec les recours abusifs

Les recours abusifs contre les permis de construire bloquent environ 33.000 projets en France. Il faut donner au juge les moyens d'agir vite.

Le gouvernement vient d'exposer sa stratégie pour le logement et veut faire la chasse aux recours abusifs. Les mesures actuelles sont en effet inefficaces. Sanctionner ne sert à rien quand seul le temps compte. Il faut se donner les moyens de juger.

Tous les recours contre les autorisations d'urbanisme ne sont naturellement pas abusifs : certains permettent de rectifier des illégalités. Ils sont toujours aussi nombreux et les moyens pour les combattre sont manifestement inefficaces malgré les réformes et groupes de travail ces dernières années.

Projet gelé

En voici une illustration : un petit promoteur immobilier trouve un terrain en région parisienne, à quelques mètres d'une gare RER, dans un secteur considéré comme «tendu». Il souhaite, après démolition de la maison existante, y construire un immeuble collectif de dix logements.

Il signe une promesse de vente sous condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et obtient cette autorisation en août 2016. Il procède très rapidement à son affichage.

Mais en octobre 2016, quelques jours avant l'expiration du délai de recours, il reçoit la copie de deux recours administratifs adressés au maire. Ces recours sont formés par des riverains,

plus ou moins proches du projet immobilier.

Les arguments – souvent non étayés – sont infondés. La commune les rejette rapidement. De manière tout à fait classique lorsqu'il s'agit de recours abusifs, les requérants attendent les derniers jours du délai de recours pour saisir le Tribunal administratif, soit début février 2017. Six mois se sont déjà écoulés depuis l'obtention du permis de construire.

Entre temps, si le promoteur a vendu la quasi-totalité des logements, le projet est totalement gelé puisqu'il n'est pas propriétaire et que la banque ne débloquent pas les fonds en raison des recours. Il faut donc attendre la décision du juge... ou transiger.



Acheter du temps

Pourquoi transiger puisqu'il est confiant sur sa défense ? Parce que transiger, comme le souligne Alexandra François-Cuxac, auteur de «L'immobilier au cœur», c'est «*acheter du temps*». Et cet exemple en est la parfaite illustration : il a usé de tous les moyens procéduraux à sa disposition afin que les requérants ne puissent plus présenter de nouveaux moyens en cours de procédure, une clôture est sur le point d'être prononcée, mais en raison de la charge du tribunal, l'audience n'aura pas lieu avant le 1er semestre 2019 (!) soit plus de trois ans après l'obtention du permis de construire.

Attendre la décision du juge c'est bien souvent faire une croix sur les projets. Si les grosses opérations immobilières peuvent parfois être gelées plusieurs années, il n'en est pas de même pour les plus petites. Dans cet exemple, le vendeur du terrain n'a pas souhaité attendre ; il a préféré se replier vers des acquéreurs qui habiteront la maison existante, sans avoir

à déposer de permis de construire. Exit le programme immobilier !

Pourquoi ne transige-t-il pas ? Il est vrai que la plupart de ces recours abusifs sont guidés par l'objectif de monnayer le retrait du recours, au moyen parfois d'agissements pénalement répréhensibles. Si l'un des deux requérants a tenté une approche en ce sens, l'autre en revanche, motivé par des considérations politiques, instrumentalise ce recours.

Engager la responsabilité de ces requérants ? C'est en théorie possible, notamment devant le juge administratif. Mais les conditions prévues sont très restrictives et les rares décisions favorables aux constructeurs prononcent des condamnations ridicules au regard des sommes en jeu, condamnations qu'il faudra recouvrer après de multiples démarches ou procédures, qui elles-mêmes, engendrent des frais.

Contentieux spécial

Ces recours bloquent au moins 33.000 projets en France. Cet exemple démontre que les aménagements procéduraux actuels et les sanctions prévues sont inefficaces. Seul le temps compte. Il faut faire de ce contentieux un contentieux spécial et mettre en place deux mesures principales :

1. Prévoir une phase préalable au cours de laquelle le juge peut rapidement éliminer les recours irrecevables (respect des délais, des formalités, vérification de l'intérêt à agir...) ;

2. Prévoir que le juge devra statuer dans un délai de 5/6 mois maximum (soit une décision environ un an après l'obtention du permis de construire).

Certes, il faut pour cela recruter des magistrats, mais le combat ne se gagnera pas sans y mettre les moyens ! Ces dépenses sont à mettre en balance avec les pertes financières engendrées par ces recours, notamment fiscales et avec les indemnités transactionnelles versées par les promoteurs qui sont inévitablement répercutées sur les acquéreurs.

*

Article rédigé par Sophie Lapisardi et Agnès Boudin, avocats à la Cour

