

DROIT DU PATRIMOINE EST-IL ENCORE POSSIBLE DE DÉFENDRE LE PATRIMOINE EN JUSTICE ?

Le point de vue de M^e Francis Monamy, avocat au barreau de Paris



Depuis de nombreuses années, les acteurs de l'immobilier déplorent la prolifération de recours abusifs, voire mafieux, contre les autorisations d'urbanisme et appellent de leurs vœux une réforme des règles qui gouvernent le procès administratif, notamment en ce qui concerne les conditions de saisine des tribunaux¹. Cet appel, régulièrement réitéré et qui avait déjà donné lieu à l'introduction de règles dérogatoires², a été entendu par le gouvernement et, par une ordonnance du 18 juillet 2013, l'accès au juge, pourtant garanti constitutionnellement, a été, et de façon singulièrement préoccupante, rendu encore plus difficile³.

De nouvelles restrictions au droit de contester les projets immobiliers

Deux mesures doivent particulièrement fixer l'attention. Tout d'abord, sauf pour le requérant à justifier de circonstances particulières⁴, l'intérêt pour agir contre une autorisation d'urbanisme s'apprécie désormais à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire⁵. Il s'agit d'une évolution considérable des règles de notre droit, puisque, traditionnellement, l'intérêt à agir de l'auteur d'un recours est apprécié à la date à laquelle est saisi le juge administratif⁶. Ainsi seules les personnes – associations ou riverains – qui justifiaient d'une qualité particulière au moment où l'existence du projet a été publiquement révélée pourront à l'avenir engager une action contentieuse. Or, ce mécanisme, qui vise à prévenir des manœuvres

destinées à permettre à des personnes malintentionnées de se constituer artificiellement un intérêt à agir, ne fera pas obstacle à ces manœuvres malveillantes, puisqu'il suffira, par exemple, aux intéressés de se prévaloir d'un contrat préliminaire antidaté. En revanche, le requérant de bonne foi ayant acquis ses droits après l'affichage en mairie de la demande se verra privé de la possibilité de se plaindre, alors qu'en sa qualité de riverain, il subira un préjudice avéré en raison de la réalisation du projet. Ensuite, il est désormais exigé, en ce qui concerne les personnes physiques, que le projet autorisé soit de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien⁷. Si ces nouvelles dispositions ne se démarquent pas franchement de la jurisprudence dégagée par le Conseil d'État, « sa consécration législative sera sans doute reçue par les juridictions, comme l'expose le président Labetoulle dans le rapport dont est issue la réforme, comme un signal les invitant à retenir une approche un peu plus restrictive de l'intérêt pour agir⁸ ». Ainsi, alors que le propriétaire d'un terrain nu était jusqu'ici recevable à contester une opération immobilière réalisée à proximité de ce terrain⁹, il n'est plus certain, compte tenu de la définition de l'intérêt à agir désormais inscrite dans la loi, qu'il puisse demain encore se prévaloir de cette seule qualité.

Des entraves susceptibles de mettre en péril la protection du patrimoine

Les modifications ainsi apportées à notre droit apparaissent excessives. Sans doute existe-t-il des recours

dont les auteurs poursuivent des buts parfaitement condamnables. Mais, d'une part, les recours abusifs sont tout à fait marginaux. Ainsi, à Marseille, seul 1% des permis de construire fait l'objet d'une action contentieuse et seules vingt autorisations ont été contestées par des recours susceptibles d'être regardés comme abusifs¹⁰. D'autre part, les tribunaux ont considérablement accéléré le traitement des dossiers qui leur sont soumis, de sorte qu'en matière d'urbanisme, la lenteur de la justice ne peut plus être raisonnablement mise en cause¹¹. Enfin, le blocage dénoncé par les promoteurs trouve avant tout son origine dans le foisonnement, la complexité et l'instabilité des règles d'urbanisme, ainsi que dans la prudence des notaires et des établissements de crédit¹². Aussi n'était-il pas justifié de restreindre encore davantage un droit aussi essentiel que celui d'ester en justice, dans une matière où, l'expérience le démontre amplement, l'action en justice, initiée par les associations et les riverains, est malheureusement bien souvent le seul moyen d'assurer la préservation du patrimoine. ●

1. D. Guillot, « Permis de construire : vers un "choc" de moralisation contre les recours mafieux », *Les Échos*, 13 mai 2013

2. Notamment celle qui subordonne la recevabilité des recours formés par les associations à leur création avant l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire (art. L. 600-1-1 du Code de l'urbanisme).

3. L'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013, complétée par le décret n° 2013-879 du 1^{er} octobre 2013, a également institué de nouvelles règles relatives à la cristallisation des moyens invoqués devant le juge, à la régularisation des projets en cours d'instance, à la possibilité pour le pétitionnaire de formuler des conclusions indemnitaires, à l'enregistrement des transactions et à l'attribution de nouvelles compétences de premier et dernier ressort aux tribunaux administratifs.

4. Dans la plupart des cas, le requérant ne pourra, à l'évidence, se prévaloir d'aucune circonstance particulière.

5. Art. L. 600-1-3 du Code de l'urbanisme

6. Par ex. CAA Douai, 5 mai 2011, req. n° 11DA00037

7. Art. L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme

8. *Construction et droit au recours : pour un meilleur équilibre*, p. 8

9. Cf. par ex. TA Dijon, 22 septembre 2011, req. n° 1001389

10. R. Thiele, *Recours bloquants contre les projets immobiliers : l'expérience de la chambre de l'urbanisme du tribunal administratif de Marseille*, BJD 4/2013, pp. 252 et suiv.

11. Au tribunal administratif de Marseille, les recours abusifs sont jugés dans un délai de trois mois et demi seulement (R. Thiele, *Recours bloquants contre les projets immobiliers : l'expérience de la chambre de l'urbanisme du tribunal administratif de Marseille*, précité).

12. *Construction et droit au recours : pour un meilleur équilibre*, pp. 1 et 4.