



URBANISME: MODERNISATION DU CONTENTIEUX OU LIMITATION DES CONTENTIEUX

publié le **03/10/2013**, vu **3304 fois**, Auteur : [Le BLOG de Maître Muriel Bodin, avocate](#)

La Ministre de l'égalité des territoires et du Logement et la Ministre de la Justice viennent de publier un décret n° 2013-879 du 1er octobre 2013 relatif au contentieux de l'urbanisme. Sous prétexte de modernisation des procédures contentieuses dans un maquis juridico-contentieux, on peut se demander si l'objectif n'est pas une réduction du volume des contentieux en la matière.

Est paru le décret n° 2013-879 du 1er octobre 2013 relatif au contentieux de l'urbanisme.

[Lire ici](#)

Ce décret a pour objet de réduire la durée des contentieux en matière d'urbanisme. Il accorde le pouvoir au Juge administratif la compétence d'accélérer le contradictoire des parties avant jugement et supprime l'appel pour un certain nombre de recours.

On peut se poser la question de l'objectif réellement visé mais il nous apparait que cela part d'une bonne intention si elle est bien appliquée; à l'inverse, en cas de mauvaise application, cette réforme là connaîtra le sort de toutes les réformes de modernisation: les complications!

Les moyens des parties devront être invoqués dès le début de la procédure.

L'article 1er de ce décret insère un nouvel article R.600-4 au sein du code de l'urbanisme, ainsi rédigé:

« Art. R. 600-4. ? Saisi d'une demande motivée en ce sens, le juge devant lequel a été formé un recours contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager peut fixer une date au-delà de laquelle des moyens nouveaux ne peuvent plus être invoqués. »*

Cela vet dire que le juge administratif, sur demande motivée, pourra décider que, passée une certaine date, les parties ne peuvent plus invoquer de nouveaux moyens c'est à dire de nouveaux arguments qui n'auraient pas été développés préalablement à cette date.

1°) On ne peut que constater que ce décret crée *de facto* plusieurs régimes au sein d'une même procédure et que c'est le juge administratif qui décidera de ce régime: régime variable (selon les arguments déployés) ou invariable (selon que les parties n'ont plus d'argumentaire à déployer).

Rien ne justifie que cette nouvelle attribution du Juge administratif - la cristallisation des moyens - soit ainsi réservée au seul contentieux de l'urbanisme. C'est la cohérence d'ensemble du contentieux administratif qui est ainsi menacée.

2°) Puisque le juge doit instruire une demande motivée pour mettre fin à la présentation de nouveaux arguments, cela signifie que:

- **d'une part**, il faut que le Juge soit saisi d'une "demande motivée" de l'une des parties. Ce sera souvent celui qui est en demande.

Il y aura donc une instruction de cette demande, c'est à dire un débat entre les parties sur celle ci, puis une décision du Juge.

Pour certains, le gain de temps espéré risque fort de se traduire en perte de temps effective mais pour d'autres, cela pourrait mettre fin à une trop grande tolérance dans le temps accordé à des administrations qui ont elles mêmes des avocats à qui ont accordent des temps d'argumentation plus long qu'aux avocats de particuliers. Il y a là une rupture d'égalité que nombre de praticiens reconnaîtront.

- **d'autre part**, quand le juge administratif accèdera à cette demande, il y aura sans doute des débats entre les parties si dans l'un ou l'autre mémoire, l'une d'elles évoquait un argument qui pourrait apparaître à l'autre comme un nouvel argument. Toute la problématique sur la qualification des moyens. Celles ci ne sont pas identiques entre le juge et les parties. Cela pourrait aboutir à une forme de débat dans le débat susceptible de donner un moyen...en appel.

3°) Le problème est la finalité de cette disposition: limiter le temps des débats? Mais le juge administratif a déjà cette possibilité si une partie le souhaite. En ce cas, celle ci adresse une demande de fixation à l'audience au Tribunal administratif et ce dernier peut ordonner la clôture de l'instruction. En pratique, les procédures d'instruction des recours devant les tribunaux administratifs sont en réalité de plus en plus courtes. La professionnalisation des recours a eu un effet positif de ce point de vue **tandis que** cette réforme accroît d'ailleurs leur responsabilité professionnelle. En effet, si un avocat estime inutile ou oublie de présenter un moyen avant le prononcé de la clôture des arguments, son client pourrait le lui reprocher.

Le fait est que les bons praticiens en droit administratif soutiennent déjà tous les moyens possibles et imaginables dès le début de la procédure pour en être certains de n'en oublier aucun.

Cette pratique que l'auteur de l'article utilise déjà ne pourra que donner de la longueur aux mémoires et un travail du juge plus conséquent mais le développement des arguments ayant été fait, il ne pourra pas s'allonger inutilement sans que le juge ne s'en aperçoive et ordonne la clôture pour passer à la phase de jugement.

Plus difficile à accepter est la véritable innovation du décret:

La suppression de l'appel

La mesure du décret la plus contestable tient à la suppression de la possibilité d'interjeter appel de certains jugements rendus en matière d'urbanisme par les tribunaux administratifs.

L'article 2 du décret procède à la suppression de l'article R.411-7 du code de justice administrative et insère deux nouveaux articles.

« Art. R. 778-9. ? Le jugement des litiges relatifs aux documents d'urbanisme et aux autorisations d'urbanisme est régi par les dispositions du livre sixième du code de l'urbanisme et par celles du présent code. » ;

3° Après l'article R. 811-1, il est inséré un article R. 811-1-1 ainsi rédigé :

« Art. R. 811-1-1. ? Les tribunaux administratifs statuent en premier et dernier ressort sur les recours contre les permis de construire ou de démolir un bâtiment à usage principal d'habitation ou contre les permis d'aménager un lotissement lorsque le bâtiment ou le lotissement est implanté en tout ou partie sur le territoire d'une des communes mentionnées à [l'article 232 du code général des impôts](#) et son décret d'application.

« Les dispositions du présent article s'appliquent aux recours introduits entre le 1er décembre 2013 et le 1er décembre 2018. »

Aux termes du nouvel article R.811-1 du code de justice administrative, le tribunal administratif sera compétent en premier et dernier ressort pour juger d'un recours contre un permis de construire ou de démolir certains bâtiments (à usage d'habitation) dans certaines villes (celles de plus 50 000 habitants où s'applique la taxe annuelle sur les logements vacants.

1°) Le décret est ainsi rédigé qu'il sera soumis à interprétation et fluctuation puisqu'il faudra déterminer si oui ou non tel bâtiment est à usage principal d'habitation ou s'il est réellement situé en tout ou partie sur le territoire d'une commune citée à l'article 232 du code général des impôts.

2°) Le décret pourrait être contesté sur une rupture d'égalité sur le territoire français dans la mesure où le territoire français est divisé en deux parties et ce, en fonction du lieu d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants.

3°) L'objectif qui est de favoriser les bénéficiaires des permis de construire, trop soumis aux aléas des recours, ne tireront pas grand bénéfice de cette réforme.

En première instance, le tribunal administratif peut rejeter le recours mais aussi annuler le permis de construire attaqué. Or, dans ce cas, le bénéficiaire du permis annulé ne peut plus interjeter appel. Il ne pourra que saisir le Conseil d'Etat d'un pourvoi en cassation. Mais le pourvoi n'est pas une voie d'appel et le juge de cassation borne principalement son contrôle à l'erreur de droit ou à la dénaturation des faits. En bref, il ne va pas rejurer le dossier dans son entier.

Cette limitation assez contestable du droit d'accès au juge risque fort de ne pas produire l'effet escompté mais de compliquer la procédure devant les juridictions administratives en laissant des permis illégaux perdurer et des permis légaux peut être être annulés faute de moyens pertinents.

Ce décret sera sans doute l'objet de recours en annulation ou l'appui d'exception d'illégalité dans le cadre de recours contre des permis de construire. Tout l'intérêt sera de savoir si appel il y aura ou pas.

A lire aussi

[Note sur le rapport du Professeur Labetoulle](#)

[Note sur l'ordonnance du 18 juillet 2013.](#)

QFD