



## PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

### L'INTERET A AGIR EN MATIERE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Attention danger : Contester un permis de construire peut coûter cher !

Un jugement du Tribunal Administratif de Lyon, n°1303301, du 17 novembre 2015 a récemment fait une application stricte et sévère des nouvelles dispositions de l'article L600-7 du Code de l'Urbanisme créé en juillet 2013, en condamnant des requérants qui contestaient un permis de construire indûment à payer près de 83 000 € de dommages et intérêts aux bénéficiaires de cette autorisation d'urbanisme.

Depuis longtemps, les promoteurs immobiliers se plaignaient des recours « abusifs » de « voisins » contre les permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme) délivrés, souvent pour empêcher ou faire échouer le projet immobilier (du fait de la longueur des procédures devant le juge administratif, et parfois pour négocier des avantages en nature et/ou financiers contre des désistements d'instance et d'action.

Par une ordonnance du 18 juillet 2013 n°2013-638, le législateur a introduit un article L600-7 au sein du Code de l'Urbanisme qui dispose que :

*« Lorsque le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager est mis en œuvre dans des conditions qui excèdent la défense des intérêts légitimes du requérant et qui causent un préjudice excessif au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des dommages et intérêts. La demande peut être présentée pour la première fois en appel. (...) ».*

Jusqu'à maintenant, le juge administratif quel que soit le Tribunal concerné, faisait une application timide de cet article voir refusait de l'appliquer ; bien qu'en avril 2015, le Tribunal Administratif de Bordeaux ait condamné des requérants à payer 4000 € de dommages et intérêts sur ce fondement (req n°1403072, en date du 16 avril 2015).

Mais la décision du Tribunal Administratif de Lyon rendu le 17 novembre 2015 est intéressante en ce qu'elle est beaucoup plus sévère et condamne les requérants à payer aux bénéficiaires du permis de construire (et non à l'administration qui a délivré le permis) 82 700 € de dommages et intérêts pour recours abusif et « uniquement » 1 000€ de frais irrépétibles (sic).

Pourquoi une telle sévérité ?

Le recours des « voisins » a été considéré abusif car excédant la défense des intérêts légitimes des requérants.

Afin de parvenir à cette solution, le Tribunal administratif fait trois constats :

1<sup>o</sup>- le Tribunal relève que certains requérants ne justifiaient d'aucun intérêt à agir ; et que ceux qui tentaient de justifier d'un tel intérêt puisque propriétaires voisins, se sont vus reprocher soit d'avoir un terrain non construit, soit de ne pas y avoir sa résidence principale, et que la perte d'intimité invoquée au titre de leur intérêt à agir demeurait « relative ».

2<sup>o</sup>- le Tribunal constate que l'attitude des requérants au cours de l'instance constituait « une pratique manifestement dilatoire ». En effet, alors que la partie défenderesse avait présenté des fins de non-recevoir dès octobre 2013, les requérants n'y ont répondu que près de deux ans plus tard, en juin 2015, mais également uniquement 6 jours avant l'audience fixée.

3<sup>o</sup>- le Tribunal retient que la requête ne présentait aucun moyen sérieux de nature à démontrer l'illegalité du permis de construire contesté.

En considérant que ce recours causait un préjudice excessif aux bénéficiaires du permis, le Tribunal a condamné les parties requérantes (particuliers) à verser des dommages et intérêts aux bénéficiaires (également des particuliers) décomposés comme suit :

- 15 500 € au titre du portage financier du projet sur fond privé ;
- 7 200 € au titre de la hausse de la TVA ;
- 60 000 € au titre des pertes de revenus locatifs imputables au recours abusif.

Toutefois, le préjudice moral n'est ici pas indemnisé car le Tribunal relève qu'il s'inscrit dans le contexte du conflit politique du recours.

Dans cette affaire, le juge administratif fait donc une application positive et stricte de l'article L 600-7 du Code de l'Urbanisme : c'est la méthode du faisceau d'indices qui le conduit à juger un tel recours abusif. Il considère également que ces nouvelles dispositions créées en juillet 2013 « sont en l'absence de disposition expresse contraire, d'application immédiate aux instances en cours, quelle que soit la date à laquelle est intervenue la décision administrative contestée » (ici le permis de construire avait été délivré en mars 2013).

Cette décision a fait l'objet d'un appel, reste à savoir si cette position sera confirmée ou infirmée par la Cour Administrative d'Appel, et éventuellement suivie par d'autres tribunaux administratifs.

Ce durcissement des conditions de l'intérêt à agir et le prononcé d'éventuelles condamnations est susceptible de mettre fin aux recours exercés par les particuliers contre les permis de construire. Quoi qu'il en soit, restez vigilant et prudent puisque, certes un recours contre un permis de construire peut être exercé, d'autant plus quand l'avocat spécialisé a pu soulever des moyens d'illegalité « sérieux », mais à défaut cela peut coûter très cher à vos clients !

Notre devoir de conseil nous oblige.