

Retour d'expérience

Peut-on obtenir des dommages-intérêts dans le contentieux de l'urbanisme ?

L'ordonnance du 18 juillet 2013¹ a inséré dans le code de l'urbanisme un article L. 600-7 permettant au titulaire d'une autorisation d'urbanisme de demander que soit sanctionné financièrement le requérant agissant contre cet acte si son recours excède la défense de ses intérêts légitimes et cause un préjudice excessif au défendeur.

Avant ce texte, le titulaire d'une autorisation d'urbanisme faisant face à un recours abusif ne pouvait pas obtenir d'indemnisation devant le juge administratif et devait, parallèlement à l'action en défense de cette autorisation, se tourner vers le juge civil s'il souhaitait obtenir une indemnisation (Cass., 5 juin 2012, n° 11-17919). Deux actions parallèles existaient donc devant deux ordres juridictionnels. La seule condamnation possible pour un requérant devant le juge administratif était une amende pour recours abusif d'un montant maximal de 3 000 euros par

demandeur². Cette sanction est apparue insuffisante surtout dans un domaine comme l'urbanisme générant des recours crapuleux, dont le seul objet est de monnayer un désistement. L'article L. 600-7 du code présente donc une réelle avancée pour le titulaire de l'autorisation. Mais l'analyse des premières applications de cet article montre que les promoteurs immobiliers n'ont pas été en mesure d'obtenir d'indemnisation.

Les conditions de recevabilité du mémoire en dommages et intérêts présentés devant le juge administratif

Sur un plan formel les conclusions reconventionnelles doivent être présentées dans un mémoire distinct du mémoire en défense présenté par le titulaire de l'autorisation. Le non-respect de cette condition vaut irrecevabilité de ces demandes³.

Sur le fond, la principale difficulté du titulaire d'un permis tient dans la démonstration de la réalité de son préjudice. L'analyse de la jurisprudence rejetant les demandes indemnitaires montre

que les préjudices (économiques, commerciaux ou d'image) n'avaient pas été suffisamment détaillés. Les opérateurs économiques doivent donc justifier précisément le dommage subi (expiration du délai de validité d'une promesse de vente, perte de l'image de marque pour une entreprise).

Quelles actions du requérant peuvent faire l'objet de sanctions par le juge administratif ?

En 2014, le tribunal administratif de Paris a considéré que le recours en annulation d'un voisin, même rejeté, n'excède pas la défense de ses intérêts légitimes en tant que propriétaire de locaux voisins du projet⁴ ; sa qualité de voisin direct semblant le protéger. Ce raisonnement tendant à admettre que le recours des riverains immédiats ne peut pas excéder la défense légitime de leurs intérêts est suivi de manière constante par les juridictions. À titre d'exemple ce fut le cas pour le tribunal administratif de Rennes (TA Rennes, ord. 12 août 2014, n° 1303343). Et récemment la cour administrative d'appel de Nantes a rejeté un mémoire en dommages et intérêts car « *l'appel interjeté par M. et M^{me} C..., en leur qualité de voisins immédiats, n'a pas excédé la défense de leurs intérêts* » (CAA Nantes, 6 octobre 2015, n° 14NT01575, Rec. Lebon).

De même la multiplication des procédures n'excède pas la défense des intérêts légitimes d'un requérant.⁵

À notre sens, devrait être réprimée la demande d'un requérant dénuée tant d'intérêt à agir que

de chances de succès au fond. En accordant les dommages-intérêts dans un tel cas, sous la réserve de la démonstration des préjudices, le juge administratif enverrait un signal positif tant au promoteur qu'aux requérants qui, trop nombreux le tentent encore.

Devant quel ordre de juridiction porter sa demande de dommages et intérêts ?

Le juge administratif n'a pas encore condamné de requérants à payer des dommages et intérêts. Mais le faisant et s'emparant donc du recours indemnitaire, il éviterait la multiplication des recours et que le juge du principal ne juge pas l'accessoire. Car à ce jour, le juge judiciaire sanctionne ces recours. La voie judiciaire reste donc pour le moment préférable. ■

Gonzague Laumet
Avocat

¹ Ord. n° 2013-638.

² Art. R. 741-12 du code de justice administrative.

³ CAA Marseille, 6 juin 2014, n° 12MA03608.

⁴ TA Paris, 10 juin 2014, n° 1311003/7-3.

⁵ CAA Marseille, 23 juil. 2015, n° 13MA00683.