

**PERMIS DE CONSTRUIRE : Quelles actions pour lutter contre les **RECOURS ABUSIFS**?**

Le Bénéficiaire d'une autorisation de permis de construire, dont le titre est l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif, doit tout d'abord défendre la légalité de son permis devant le Juge saisi.

Il dispose par ailleurs de deux moyens d'action s'il estime que ledit recours présente un caractère « abusif ».

\*\*\*

**I - Sur le fondement des dispositions de l'article L.600-7 du Code de l'urbanisme**

- **Article L.600-7 du Code de l'urbanisme**

Cette possibilité procède de l'Ordonnance n°2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme.

- **Ordonnance n°2013-638 du 18 juillet 2013**

Jusqu'à présent, le Juge administratif s'est cependant montré réservé à l'égard de ces demandes.

Il a été amené à juger que la preuve du caractère illégitime de l'action n'était pas rapportée ou encore que le lien de causalité entre le préjudice allégué et les recours n'était pas démontré (CAA MARSEILLE 9<sup>ème</sup> chambre 24 mars 2014, n°12MA01160, CAA 1<sup>ère</sup> chambre 20 mars 2014, n°13MA03143, CAA 1<sup>ère</sup> chambre 20 mars 2014, n°12MA00380, CAA 1<sup>ère</sup> chambre 20 mars 2014, n°13MA02236, CAA 1<sup>ère</sup> chambre 20 mars 2014, n°13MA02161, CAA 1<sup>ère</sup> chambre 6 mars 2014, n°12MA02615, CAA BORDEAUX 1<sup>ère</sup> chambre A 5 mars 2015, n°13-1443, CAA NANTES 2<sup>ème</sup> Chambre 17 avril 2015, n°14NT00537).

Aux termes de ces arrêts, le dispositif est consacré mais il convient d'attendre une première décision positive en terme d'indemnisation.

Le Juge civil apparaît pour sa part plus enclin à sanctionner les recours abusifs et la Cour de cassation a été amenée à préciser les conditions dans lesquelles ce type de demande peut être accueilli favorablement sur le fondement des dispositions du Code civil.

Article L.600-7 du Code de l'urbanisme : « 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.

## **II - Sur le fondement des dispositions de l'article 1382 du Code civil**

Le bénéficiaire du permis de construire peut donc également assigner les auteurs de recours, pour faute, devant le Juge civil, aux fins de paiement de dommages et intérêts, sur le fondement des dispositions de l'article 1382 du Code civil.

- **Article 1382 du Code civil**

La Cour de cassation a posé des conditions au succès de telles actions.

**1.** Elle a tout d'abord jugé qu'il n'était pas nécessaire que ce recours ait été motivé par une intention de nuire pour avoir un caractère abusif.

- **Cass. Civ. 2<sup>ème</sup> 11 septembre 2008, n°07-18483**

**2.** Par un arrêt du 5 juin 2012, la Cour de cassation, a précisé que le recours en annulation d'une autorisation de permis de construire constitue un abus et, partant, une faute, pour les motifs suivants :

- le recours pour excès de pouvoir a été maintenu « *pendant plus de quatre années* »,
- le recours même non suspensif a perturbé le programme immobilier du bénéficiaire de l'autorisation de permis de construire,
- la faute du requérant présente un lien de causalité avec le préjudice du bénéficiaire du permis de construire.

- **Cass. Civ. 3<sup>ème</sup> 5 juin 2012, n° 11-17919**

Dans cette affaire, la Société ayant engagé le recours jugé abusif a été condamnée à verser au Constructeur la somme de 385.873,15 € à titre de dommages et intérêts.

**3.** Egalement, la jurisprudence a été amenée à prendre en considération le nombre de recours formés et la pertinence des moyens soulevés.

- **Cass. Civ. 2<sup>ème</sup> 5 février 2015, n° 14-11169**

**4.** Enfin, plus récemment, par un arrêt du 5 mars 2015, la Cour de cassation a jugé que la Société qui a assigné l'auteur d'un recours abusif ne commet pas nécessairement une faute, même s'il exige un montant très élevé de dommages et intérêts (à des fins évidemment stratégiques afin de déstabiliser les auteurs des recours abusifs).

- **Cass. Civ. 2<sup>ème</sup> 5 mars 2015, n°D 14-13.491**

<p>En conclusion, il apparaît donc impératif de coupler chacune de ces actions tant devant le Juge administratif que devant le juge civil afin d'obtenir réparation du préjudice subi en cas de recours abusifs à l'encontre d'une autorisation de permis de construire.</p>
--