



OLIVIER BONNEAU



JEAN GOURDOU



NATHALÈNE LAQUIEZE

Dès le 1^{er} octobre 2018, de nouvelles règles du contentieux administratif tentent d'accélérer la construction de logements

Tandis que le projet de la loi Elan est sur le point d'être définitivement voté par le Parlement, le Gouvernement a publié au Journal officiel du 18 juillet 2018 le décret n° 2018-617 portant modification des parties réglementaires du code de justice administrative et du code de l'urbanisme. Intégrant plusieurs des propositions formulées par le rapport « *Maugüé* » ([Cf. notre précédent bulletin du 30/01/18](#)), ce décret permet d'étendre les outils mis à disposition de l'avocat défendeur diligent et amenuise, *de facto*, les incidences des recours contentieux dirigés contre les autorisations d'urbanisme relatives à la construction d'immeubles d'habitation.

I. ACCÉLÉRATION DU CONTENTIEUX DE L'URBANISME

Accélération des procédures dirigées contre les autorisations d'urbanisme

Afin de traiter plus rapidement ce type de recours, le décret prévoit les dispositions suivantes :

- alors que le délai moyen de jugement est de 23 mois, et celui d'un arrêt d'appel de 16 à 18 mois, l'article R. 600-6 du CU impose désormais au juge administratif de **statuer dans un délai de 10 mois**¹ lorsque le recours dont il est saisi porte sur un permis de construire un **bâtiment comportant plus de deux logements ou un permis d'aménager un lotissement** ;

- la **crystallisation des moyens** prévue à l'article R. 600-5 du CU, autrefois laissée à la libre appréciation du juge, est désormais **automatique à l'issue d'un délai de 2 mois** suivant la communication aux parties du **premier mémoire en défense** ;

- enfin, la **suppression temporaire du degré d'appel** pour les contentieux concernant des projets de logements en zone tendue est prolongée jusqu'au **31 décembre 2022** (art. R. 811-1-1 du CJA).

Restriction des conditions de recevabilité des requêtes

Le décret est plus exigeant quant aux conditions d'accès des requérants au prétoire. Il prévoit que :

- sous peine d'irrecevabilité, le **requérant**, lorsqu'il ne s'agit pas d'une association², devra désormais **produire à l'appui de sa requête** l'une des pièces suivantes : un **titre de propriété** ; une promesse de vente ; un contrat de bail ; un contrat préliminaire prévu à l'article L. 261-15 du CCH ; ou tout autre acte de nature à établir le caractère régulier de l'occupation (art. R. 600-4 du CU) ;

- l'**obligation de notification** prévue à l'article R. 600-1 du CU est **étendue à l'ensemble des décisions relatives à l'occupation ou l'utilisation du sol**, incluant les demandes de retrait et d'abrogation des autorisations, ainsi que les demandes de constat de caducité d'une autorisation (art. R. 600-1 CU) ;

- enfin, lorsque le juge **rejette un référé-suspension** pour défaut de moyen sérieux, le requérant devra **confirmer le maintien de son recours au fond** dans un délai d'1 mois à compter de la notification de ce rejet³ (R. 612-5-2 CJA).

Quelques précisions

¹ Le décret ne prévoit pour autant **aucune sanction en cas de non respect du délai de 10 mois**.

² Lorsque le requérant est une **association**, la requête devra être accompagnée des statuts et du récépissé attestant de leur déclaration en préfecture.

³ Cette règle est **applicable à l'ensemble du contentieux administratif** et non pas spécifique à celui de l'urbanisme.

⁴ Dans l'hypothèse d'une décision tacite, **cette mention devra apparaître sur le certificat** prévu par l'article R. 424-16 du CU.

⁵ Le décret ne prévoit aucun délai encadrant la communication de l'attestation de non-recours ou d'enregistrement de la requête.

Abréviations

CU : Code de l'urbanisme ;

CJA : Code de justice administrative.

II. AUTRES APPORTS ET ENTRÉE EN VIGUEUR

Renforcer la stabilité des autorisations d'urbanisme délivrées

Le décret prévoit certaines mesures propres à assurer la pérennité des autorisations délivrées.

- **Réduction à 6 mois** (au lieu d'1 an) du **délai** dans lequel un requérant peut **contester des constructions achevées** en cas d'affichage irrégulier (art. R. 600-3 du CU) ;

- Indication sur l'autorisation délivrée de la **date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande** (art. R. 424-5 et R. 424-13 CU). Il sera ainsi plus simple d'avoir accès à cette information qui détermine, en vertu des articles L. 600-1-3 et L. 600-1-1 du CU, la date d'appréciation pour agir des requérants ;

- **Obligation de délivrance par le greffe de l'attestation de non-recours** ou, au contraire, d'enregistrement d'une requête relative à une autorisation d'urbanisme précédemment délivrée (art. R. 600-7 du CU)⁵.

Entrée en vigueur des dispositions

➤ L'obligation de confirmation de la requête au fond (R. 612-5 CJA), la cristallisation automatique des moyens (R. 600-5 CU) ainsi que le délai de jugement réduit à 10 mois (R. 600-6 CU) sont applicables aux **requêtes enregistrées à compter du 1^{er} octobre 2018** ;

➤ L'indication sur l'autorisation de la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande (R. 424-5 et R. 424-13 CU) et l'obligation de délivrance de l'attestation de non-recours ou d'enregistrement de la requête (R. 600-7 CU) **entrent en vigueur le 1^{er} octobre 2018** ;

➤ L'obligation de notification étendue (R. 600-1 CU) et la production de pièces accompagnant la requête (R. 600-4 CU) sont applicables aux requêtes dirigées contre **les décisions concernées intervenues après le 1^{er} octobre 2018**.

Département droit public immobilier & énergie

Olivier Bonneau, associé, docteur en droit public, spécialiste en droit public et de l'urbanisme

Jean Gourdou, avocat, professeur agrégé de droit public

Fabien Tesson, maître de conférence en droit public

Fanny Clerc, avocat

Mélissa Rivière, avocat

Laura Descubes, avocat

Nathalène Laquieze, avocat

Alice Darson, avocat, docteur en droit public

Emilie Fabre, juriste

Simon Guirricc, juriste