

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

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

NOR : ETLX1317296R

Le Président de la République,

Sur le rapport du Premier ministre et de la ministre de l'égalité des territoires et du logement,

Vu la Constitution, notamment son article 38 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code général des impôts ;

Vu le code de justice administrative, notamment son article R. 123-21 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2013-569 du 1^{er} juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction, notamment son article 1^{er} ;

Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du 4 juillet 2013 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel en date du 9 juillet 2013 ;

Le Conseil d'Etat (commission permanente) entendu ;

Le conseil des ministres entendu,

Ordonne :

Article 1^{er}

Il est inséré dans le livre VI du code de l'urbanisme, après l'article L. 600-1-1, les articles L. 600-1-2 et L. 600-1-3 ainsi rédigés :

« *Art. L. 600-1-2.* – Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation.

« *Art. L. 600-1-3.* – Sauf pour le requérant à justifier de circonstances particulières, l'intérêt pour agir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire. »

Article 2

Le livre VI du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 600-5 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 600-5.* – Le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé par un permis modificatif, peut limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixer le délai dans lequel le titulaire du permis pourra en demander la régularisation. » ;

2° Après l'article L. 600-5, il est inséré un article L. 600-5-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-5-1.* – Le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice

entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé par un permis modificatif peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation. Si un tel permis modificatif est notifié dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. » ;

3° Après l'article L. 600-6, il est inséré un article L. 600-7 ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-7.* – 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.

« Lorsqu'une association régulièrement déclarée et ayant pour objet principal la protection de l'environnement au sens de l'article L. 141-1 du code de l'environnement est l'auteur du recours, elle est présumée agir dans les limites de la défense de ses intérêts légitimes. »

Article 3

I. – Dans le livre VI du code de l'urbanisme, après l'article L. 600-7 créé par la présente ordonnance, il est inséré un article L. 600-8 ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-8.* – Toute transaction par laquelle une personne ayant demandé au juge administratif l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'engage à se désister de ce recours en contrepartie du versement d'une somme d'argent ou de l'octroi d'un avantage en nature doit être enregistrée conformément à l'article 635 du code général des impôts.

« La contrepartie prévue par une transaction non enregistrée est réputée sans cause et les sommes versées ou celles qui correspondent au coût des avantages consentis sont sujettes à répétition. L'action en répétition se prescrit par cinq ans à compter du dernier versement ou de l'obtention de l'avantage en nature.

« Les acquéreurs successifs de biens ayant fait l'objet du permis mentionné au premier alinéa peuvent également exercer l'action en répétition prévue à l'alinéa précédent à raison du préjudice qu'ils ont subi. »

II. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le 1 de l'article 635 est complété par un 9° ainsi rédigé :

« 9° La transaction prévoyant, en contrepartie du versement d'une somme d'argent ou de l'octroi d'un avantage en nature, le désistement du recours pour excès de pouvoir formé contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager. » ;

2° L'article 680 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les transactions mentionnées au 9° du 1 de l'article 635, qui ne sont tarifées par aucun autre article du présent code, sont exonérées de l'imposition fixe prévue au premier alinéa. »

Article 4

Le chapitre VIII du titre VII du livre VII du code de justice administrative est ainsi modifié :

1° Son intitulé devient : « Le contentieux du droit au logement et le contentieux de l'urbanisme » ;

2° Il est complété par un article L. 778-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 778-2.* – Le jugement des litiges relatifs aux documents d'urbanisme et aux autorisations d'urbanisme est régi par les dispositions du livre VI du code de l'urbanisme et par celles du présent code. »

Article 5

La présente ordonnance entre en vigueur un mois après sa publication au *Journal officiel*.

Article 6

Le Premier ministre, la garde des sceaux, ministre de la justice, et la ministre de l'égalité des territoires et du logement sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 18 juillet 2013.

FRANÇOIS HOLLANDE

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,
JEAN-MARC AYRAULT

*La ministre de l'égalité des territoires
et du logement,*
CÉCILE DUFLLOT

*La garde des sceaux,
ministre de la justice,*
CHRISTIANE TAUBIRA