

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N° CE226

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Brulebois, M. Démoulin, Mme Valetta Ardisson, M. Gaillard, Mme Tiegna, Mme Thillaye, Mme Hérin, Mme Toutut-Picard, Mme Mauborgne, M. Thiébaud, M. Cazenove, Mme Faure-Muntian, Mme Robert, M. Saint-Martin, Mme Fontenel-Personne, Mme Blanc, M. Besson-Moreau, M. Masségli, M. Cédric Roussel, Mme Michel, Mme Le Meur et Mme Françoise Dumas

ARTICLE 24

Après l'alinéa 12, insérer les deux alinéas suivants :

« Après l'article L. 600-3, il est inséré un article L. 600-3-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-3-1.* – Lorsqu'une personne physique ou morale défère une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, et assortit son recours d'une demande de suspension, le juge des référés qui estime, après avoir jugé que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de la suspension qu'il prononce le cas échéant. Le refus de faire droit à une suspension partielle est motivé ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Aujourd'hui, il est possible, depuis la loi du 13 juillet 2006, de procéder à une annulation partielle d'un permis de construire (ou bien de reporter le jugement) pour permettre la régularisation d'un aspect du projet qui jugé fautif mais régularisable. C'est une possibilité très appréciée par les opérateurs, car elle permet d'améliorer un projet, lorsqu'il contient quelques erreurs, sans avoir à subir le couperet fatal d'une annulation totale. D'ailleurs le projet de loi ELAN prévoit d'imposer au juge cette annulation partielle lorsqu'elle est possible, sauf avis motivé, et c'est une excellente chose.

Il semblerait logique de donner la même possibilité pour les référés suspensifs. Le référé, comme nous le savons, est une procédure d'urgence qui permet au juge d'ordonner une suspension des travaux, s'il l'estime nécessaire, en attendant que le dossier soit jugé au fond. Mais pour l'instant, le juge ne peut pas prononcer de suspension partielle. Dans certains cas il devra suspendre la totalité du projet, même si le vice est régularisable.

Or dans la pratique, une suspension en référé conduit dans la plupart des cas à un abandon pur et simple du projet. En effet le référé est considéré comme un indice important qui renseigne sur la décision qui sera prise plus tard par le juge. Et comme le risque financier est substantiel et que l'incertitude dure trois ans en moyenne, si le requérant fait appel, les opérateurs préfèrent souvent abandonner le projet.

C'est vraiment dommage, car dans de nombreux cas une suspension partielle serait possible. Une telle suspension partielle permettra de continuer les travaux et en même temps rassurera l'opérateur sur la suite des opérations, car il pourra constater que le reste du projet a été accepté par le juge. Il n'aura qu'à rectifier les points et verra dans les attendus du jugement des motifs qui l'aideront à mener cette régularisation.

Cette extension du rejet partiel au référé est une mesure de bon sens qui permettra une meilleure efficacité du secteur de la construction, sans nuire en aucune manière aux droits de recours garanti par la constitution.

Il paraît logique d'appliquer au référé le même principe de suspension partielle qui est appliqué pour les contentieux lorsque c'est possible (projet ELAN dans son article 24, III, 5°). Une suspension complète équivaut souvent à un abandon du projet, car les pétitionnaires estiment que le référé est un avant-goût d'un jugement sur le fond. Si une suspension est prononcée, vu les sommes engagées et le coût du contretemps lié à un contentieux, les pétitionnaires ne prennent souvent pas le risque de continuer. Mais si la suspension n'est que partielle, ils pourront continuer les travaux, et sont assurés que les parties considérées comme non viciées seront validées.