

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le référé-suspension

Toute personne intéressée peut solliciter la suspension de l'exécution d'un permis de construire par la voie du référé. Le requérant doit apporter la preuve qu'il y a urgence à en suspendre l'exécution et qu'il existe un doute sérieux quant à sa légalité. L'urgence est présumée dans le cas d'une contestation du permis de construire. C'est pourquoi le référé-suspension doit être accompagné d'une requête en annulation.

CYRIL LAROCHE, avocat à la Cour, docteur en droit, président de l'Association des professionnels du droit public (APDP)

A quelles conditions le référé-suspension est-il recevable à l'encontre d'un permis de construire ?

Le requérant peut solliciter la suspension de l'exécution d'un permis de construire lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer un doute sérieux quant à sa légalité, externe ou interne. Le référé-suspension doit être accompagné d'une copie d'une requête en annulation du permis de construire. Il est déposé devant le président du tribunal administratif dans le ressort duquel le permis doit être exécuté, avant que les travaux ne commencent ou pendant leur exécution. En revanche, il sera rejeté si les travaux sont achevés.

Comment le juge apprécie-t-il l'urgence ?

L'urgence est appréciée par le juge le jour où il statue. Compte tenu des conséquences difficilement réparables de l'exécution d'un permis de construire, elle est présumée (CE, 27 juillet 2001, n° 230231). Il y a urgence dès que les travaux sont en cours, même de longue date (CE, 30 mai 2001, n° 231797) ou s'ils sont susceptibles de commencer alors que le permis a été délivré depuis plusieurs mois (CE, 21 octobre 2005, n° 280188). En revanche, il peut, dans des cas d'espèce limités, ne pas y avoir urgence si l'intérêt général impose la réalisation des travaux autorisés (par exemple : CE, 22 mars 2010, n° 324763, à propos de la réalisation d'un ouvrage facilitant l'accès des personnes handicapées).

La suspension d'une décision de refus de permis de construire est-elle possible ?

Oui. Le juge des référés peut suspendre l'exécution d'une décision de refus de permis de construire. Cette suspension implique qu'il soit procédé à une nouvelle instruction de

la demande de permis. Il peut être judicieux de demander au juge des référés d'enjoindre à l'administration de procéder à cette nouvelle instruction à compter de la notification de l'ordonnance, dans un délai déterminé, par exemple, d'un mois, sous astreinte. L'urgence à suspendre une décision de refus de permis de construire n'est pas présumée. Il appartient donc au requérant de démontrer qu'elle lèse ses intérêts et que cette lésion prime sur l'intérêt général à exécuter le permis. L'intérêt financier fondé sur la nécessité de lever la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire prévue par un compromis de vente ne suffit pas à caractériser l'urgence.

Quelle voie de recours contre l'ordonnance ?

L'ordonnance de référé est rendue dans un délai d'environ un mois. Elle peut faire l'objet d'un pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat dans un délai de quinze jours suivant sa notification aux parties. En cas de rejet du référé, le pourvoi ne suspend pas l'exécution du permis de construire. Le Conseil d'Etat statue dans un délai qui peut être de plusieurs mois.

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Le référé-suspension à l'encontre de l'exécution d'un permis de construire peut être demandé avant ou pendant les travaux. Le requérant doit apporter la preuve qu'il y a urgence à suspendre l'exécution du permis et qu'il existe un doute sérieux quant à sa légalité. Le juge rendra son ordonnance dans un délai d'environ un mois. Celle-ci peut faire l'objet d'un pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat dans un délai de 15 jours après sa notification aux parties.

Jusqu'à quelle date l'ordonnance du juge des référés produit-elle ses effets ?

Les travaux sont suspendus jusqu'à la régularisation du permis de construire, ou, au plus tard, à la date de notification du jugement sur la requête en annulation. Toutefois, le juge des référés peut, à tout moment, modifier ou mettre fin à sa décision au vu d'un élément nouveau, à la demande de toute personne intéressée.

Ces règles s'appliquent-elles au référé-suspension dirigé contre une décision de préemption ?

Oui. La suspension d'une décision de préemption fait obstacle à la prise de possession et au transfert de propriété du bien préempté au bénéfice du titulaire du droit de préemption. Les signataires de la promesse de vente peuvent donc la mener jusqu'à leur terme, sauf si l'ordonnance de référé prévoit le contraire. L'urgence est présumée lorsque la suspension de la décision de préemption est sollicitée par l'acquéreur évincé (même si la promesse de vente prévoit une clause de caducité liée à l'exercice du droit de préemption : CE, 13 novembre 2002, n° 248851), sauf circonstances particulières. ■

- Le référé est irrecevable s'il n'y est pas joint une copie d'une requête déposée devant le même tribunal aux fins d'annulation du permis de construire. En cas de contestation du permis, l'urgence est présumée. En revanche, l'urgence à suspendre une décision de refus de permis de construire n'est pas présumée. Dans ce dernier cas, le requérant devra démontrer que le refus lèse ses intérêts et que cette lésion prime sur l'intérêt général à exécuter le permis.