

# CONSTRUCTION URBANISME

ACTUALITÉ JURIDIQUE ET FISCALE DE L'IMMOBILIER

N° 10 - OCTOBRE 2014

17<sup>E</sup> ANNÉE - ISSN 1279-841X

*Notamment ce mois-ci :*

## > REPÈRE

### 9 Construction

En droit immobilier aussi, l'enfer peut être pavé de bonnes intentions

par Hugues PERINET-MARQUET (p. 1)

## FOCUS

### 64 Urbanisme

Quelles sont les conséquences de l'annulation d'un PLU sur les règles d'urbanisme applicables dans le périmètre d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager ?

par David GILLIG (p. 3)

## COMMENTAIRES

### 125 Documents d'urbanisme

Chéri, j'ai (encore) modifié les documents d'urbanisme (*Ord. n° 2014-811, 17 juill. 2014*)

Commentaire par Laetitia SANTONI (p. 16)

### 126 Autorisations d'urbanisme

La délivrance du récépissé n'est pas nécessaire pour faire courir les délais d'instructions d'une autorisation d'urbanisme (*Cass. crim., 9 sept. 2014*)

Commentaire par Xavier COUTON (p. 17)

SOUS LA DIRECTION DE :

Hugues PÉRINET-MARQUET,

Patrice CORNILLE, Neyla GONZALEZ-GHARBI,

Marie-Laure PAGÈS-de VARENNE, Christophe SIZAIRE,

Xavier COUTON, Laetitia SANTONI

Repère 9

Alertes 64 à 74

Études 8 et 9

Commentaires 125 à 139

Formule 8

## Urbanisme

### 8 Sûretés réelles et expropriation pour cause d'utilité publique : comment sécuriser le titre de l'expropriant ?

Étude par Soazig LEDAN-CABARROQUE, *docteur en droit, déléguée du CNAJMJ aux obligations LAB-FT, ancienne juriste consultante du CRIDON sud-ouest* (p. 9)

### 9 La transaction dans le contentieux administratif des autorisations d'urbanisme

Étude par Julien AILLET et Emmanuel VITAL-DURAND, *avocats au barreau de Paris, Cabinet Gide, Loyrette, Nouel* (p. 12)

## Vente d'immeuble à construire

### 134 Irrégularité du contrat préliminaire de réservation et conséquence sur l'acte authentique de vente (*CA Angers, 5 nov. 2013 et CA Toulouse, 19 mai 2014*)

Commentaire par Christophe SIZAIRE (p. 25)

## Plus-values immobilières

### 139 Régime applicable aux terrains à bâtir à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014 (BOFIP)

Commentaire par Neyla GONZALEZ-GHARBI (p. 34)

## 9 La transaction dans le contentieux administratif des autorisations d'urbanisme

Julien AILLET,

avocat au barreau de Paris,  
Cabinet Gide Loyrette Nouel

et Emmanuel VITAL-DURAND,

avocat au barreau de Paris,  
Cabinet Gide Loyrette Nouel

La recherche d'une issue rapide en cas de contestation d'une autorisation d'urbanisme favorise fréquemment la négociation d'un accord amiable entre le titulaire de l'autorisation attaquée et l'auteur du recours afin d'obtenir, aux termes d'une transaction, un désistement d'instance, voire d'action. Pour moraliser le recours à la voie transactionnelle, et contenir la généralisation du « racket » des opérateurs immobiliers, l'ordonnance du 18 juillet 2013 a suivi les préconisations du rapport Labetoulle en rendant obligatoire l'enregistrement des transactions intervenant dans le domaine de l'urbanisme. Un an après la mise en œuvre de ce dispositif, il paraît utile d'exposer le régime juridique et fiscal des accords transactionnels mettant fin aux litiges dans ce domaine.

1 - Le développement continu du contentieux de l'urbanisme n'est plus à démontrer : représentant 1 % du nombre des recours portés devant les tribunaux administratifs en 2005, il atteint 6,7 % en 2013 selon le dernier bilan d'activité des juridictions administratives établi par le Conseil d'État. Cet essor du contentieux est, parmi d'autres facteurs (notamment réglementaires et fiscaux), l'une des causes du ralentissement des programmes de construction<sup>1</sup>. Dans ce contexte, tous les modes de prévention et de règlement rapide des litiges doivent être considérés avec intérêt, en particulier ceux qui privilégient un accord amiable des contradicteurs, sous la forme d'une transaction au sens de l'article 2044 du Code civil : « La transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître ».

### 1. Régime juridique de la transaction dans le contentieux administratif des autorisations de construire

#### A. - Rappel du droit commun de la transaction en contentieux administratif

##### 1° Généralités

2 - La conciliation des parties à un litige, par la voie d'une transaction, est traditionnellement admise par le juge administratif. Elle est même encouragée par les pouvoirs publics comme mode alternatif de règlement des différends<sup>2</sup>. Relevons cependant que le recours à la transaction et la rédaction de l'accord transactionnel doivent être entourés de précautions particulières : d'une part, le requérant peut, en matière d'excès de pouvoir et jusqu'à la clôture de l'instruction, revenir sur son désistement<sup>3</sup> ; d'autre part, s'il est possible de renoncer à poursuivre la reconnaissance d'un droit subjectif, un justiciable ne peut renoncer à l'exercice d'un recours

pour excès de pouvoir à l'encontre d'un futur acte administratif. En d'autres termes, « une transaction n'est opposable à ses auteurs que pour autant qu'elle porte sur des droits dont ils ont la disposition »<sup>4</sup>.

3 - Il s'ensuit, concrètement, qu'une partie ne peut pas renoncer, via un accord transactionnel, à demander ultérieurement l'annulation d'un acte illégal, à peine d'inopposabilité au juge administratif de cette renonciation<sup>5</sup>. En ne respectant pas les obligations stipulées dans la transaction, c'est-à-dire en contestant un acte qu'elle s'était engagée à ne pas déférer au juge administratif, cette partie exposerait toutefois sa responsabilité contractuelle devant le juge judiciaire.

##### 2° Désistement d'instance

4 - Lorsqu'au terme et en application d'un accord transactionnel, les parties demandent au juge administratif de leur donner acte d'un désistement d'instance, il n'y a plus lieu pour lui de statuer, la juridiction prenant acte du désistement sans avoir à connaître ni à rechercher ses motifs. Ainsi, le Conseil d'État censure en appel le tribunal qui statue sur des conclusions aux fins d'annulation en dépit d'un désistement pur et simple du requérant<sup>6</sup>. Rien ne s'oppose donc à ce qu'il soit donné acte aux parties d'un désiste-

1. V. pour une illustration de ce phénomène, R. Thiele, *Recours bloquants contre des projets immobiliers, l'expérience de la chambre de l'urbanisme du tribunal administratif de Marseille* : BJDU n° 4/2013, p. 252.  
2. V. l'étude CE, *Régler autrement les conflits : conciliation, transaction, arbitrage en matière administrative* : Doc. fr. 1993, ainsi que Premier ministre, 6 avr. 2011 circulaire relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits.  
3. V. pour une rare illustration, CAA Paris, 22 mai 2008, n° 07PA02573, SCI du 14, rue du Parc.

4. R. Chapus, *Droit du contentieux administratif* : Montchrestien, 13<sup>e</sup> éd., § 471.  
5. V. CAA Paris, 30 déc. 1996, n° 94PA0285, Boyer : Rec. CE 1996, tables. Litige dans lequel le requérant avait renoncé, aux termes d'un protocole d'accord conclu avec une mairie, à tout recours et toute action à l'encontre d'un opérateur immobilier, ce qui n'a pas rendu irrecevable le recours formé ultérieurement contre une autorisation d'urbanisme délivrée à ce dernier : « Considérant que le tribunal administratif de Paris a rejeté la requête de M. Y. comme irrecevable au motif qu'aux termes du protocole d'accord qu'il a signé le 14 mars 1990, il avait acquiescé à l'arrêté en date du 26 juillet 1988 par lequel le maire de Boulogne-Billancourt avait accordé une autorisation de construire à la société groupe Kosser et renoncé à tous recours et toutes actions à l'encontre de ladite société ; Mais considérant que, quelle que soit l'étendue de l'engagement pris par M. Y. à l'égard des bénéficiaires successifs de l'autorisation de construire en cause et quels que soient le sens et la portée du protocole d'accord le concrétisant en date du 14 mars 1990, cet engagement et ce protocole d'accord ne pouvaient être de nature à interdire à l'intéressé l'exercice du recours pour excès de pouvoir, lequel n'a pas pour objet la défense de droits subjectifs, mais d'assurer, conformément aux principes généraux du droit, le respect de la légalité ; qu'ainsi, M. Y. est fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué du 20 octobre 1994, le tribunal administratif de Paris a rejeté sa requête comme irrecevable et, pour ce motif, à en demander l'annulation (...) ».  
6. CE, 21 mai 1982, n° 20107, Cne Compiègne : Rec. CE 1982.