

Objet :	Article CNCC
Date :	9 Aout 2018
De :	Hélène Cloez, avocat associé et Alexandre de Konn, avocat counsel
A :	Sébastien ALLO, Directeur des Études CNCC

Sanction pénale exemplaire en matière de recours abusifs : La voie pénale peut-elle permettre de réguler le contentieux de l'urbanisme ?

par Helene Cloez et Alexandre de Konn, avocats en droit de l'urbanisme et droit pénal – LPA CGR Avocats

Au cœur de l'été, l'auteur de plusieurs dizaines de recours abusifs contre des permis de construire d'importants projets immobiliers a été lourdement sanctionné par le Tribunal correctionnel de Paris.

A la suite d'une plainte déposée en juillet 2017 par une importante foncière cotée en bourse et d'une irréprochable enquête de Brigade de Répression de la Délinquance contre la Personne (BRDP), réalisée en 6 mois tant les agissements étaient explicites, la 11^{ème} chambre correctionnelle du Tribunal de Grande Instance de Paris a déclaré un particulier coupable des infractions de faux en écriture privée, d'escroqueries, de tentative d'escroquerie et de blanchiment des délits d'escroqueries.

Ce simple particulier parisien avait en effet déposé directement ou via une association dénommée Apure (Association pour un urbanisme responsable et écologique), dont il était le président fondateur, et dont il était le principal protagoniste, une soixantaine de recours contre des permis de construire de grands projets immobiliers dans Paris. L'Apure ou son fondateur avaient ainsi déposé « 58 recours gracieux et 23 recours contentieux en 734 jours ». Aux termes de son jugement en date du 4 juillet 2018, rendu donc moins d'un an après la plainte déposée, extrêmement motivé (dont la copie non disponible à ce jour pourra être adressée aux membres qui en feront la demande), le Tribunal Correctionnel souligne notamment que cet individu :

- savait qu'il « ne disposait pas d'un intérêt personnel suffisant lui donnant qualité à agir contre les autorisations d'urbanisme (...),
- a « créé le 22/03/2015 l'association Apure(...) » qui formait des «recours gracieux ou contentieux – pour la plupart standardisés – que ceux-ci ne font montre d'aucune technicité ni rigueur juridique en tant que ces écritures ne qualifient aucunement le moyen de légalité externe et interne soulevé et se bornent à procéder par simples affirmations » ;
- a « par la production quasi-industrielle d'écritures gracieuses et contentieuses relevant du sophisme (...) élaboré un stratagème visant à conduire les sociétés immobilières, titulaires des permis de construire, considérés à transiger avec lui-même non seulement en sa qualité de président de l'association Apure mais également à titre personnel».

Peu importe la qualité des recours, ils compromettent l'équilibre économique des opérations de par leur simple existence, les juridictions administratives mettant près de 2 ans en moyenne à les rejeter (Cf. rapport de Christine Maugué). Certains professionnels n'ont pas eu d'autres choix que de payer pour obtenir le retrait. Les recours formés n'étaient ainsi



LPA-CGR avocats

retirés que moyennant finance qu'aux termes de protocoles transactionnels portant désistement et prévoyant le versement d'indemnités (1,6 M€ attendus au total).

En répression, le tribunal l'a condamné à la peine principale de 30 mois d'emprisonnement, assortie d'un sursis avec mise à l'épreuve durant 2 ans comprenant l'obligation de réparer, en fonction de ses facultés contributives, les dommages causés par les infractions commises, la peine complémentaire d'interdiction d'exercer une activité professionnelle ou sociale en relation avec le secteur de l'urbanisme ou celui de la protection de l'environnement pour une durée de 5 ans, la confiscation des sommes saisies durant l'enquête, la publication d'un communiqué judiciaire au JO, dans Le Moniteur et dans Le Parisien.

En effet, le Tribunal a également condamné l'auteur de ces recours abusifs, constitutifs d'infractions pénales - indépendamment de leurs qualifications par la juridiction administrative qui avait rejeté tous les recours formés contre les permis – à indemniser les sociétés victimes, et notamment à rembourser les sommes versées au titre des transactions valant désistement. La ville de Paris s'est également constituée partie civile.

En spécialiste des recours, pour une fois non abusif, l'individu a fait appel jugement de condamnation : Un nouveau procès sera organisé devant la Cour d'appel dont il faudra suivre les développements, la voie pénale étant pour le moment rarement utilisée pour lutter contre les recours abusifs.

Or, pour les recours abusifs susceptibles de qualifications pénales, la voie pénale pourrait peut-être se révéler plus dissuasive que les sanctions susceptibles d'être prononcées par le tribunal administratif.

En effet, si depuis 2013 l'arsenal juridique déjà existant permet de demander des indemnités pour recours abusif, le juge administratif qualifie rarement un recours d'abusif : Sur plus de 400 demandes indemnitaires, seules 3 ont été accordées (2.000, 4.000 et 82.000 euros). Et les mesures prévues par la loi Elan semblent toujours insuffisantes.

A PROPOS DES AUTEURS :

Hélène Cloez, avocat associé LPA-CGR avocats

Hélène Cloëz, MRICS, avocat spécialisé en droit public, intervient, au conseil et en contentieux, pour les acteurs privés et collectivités publiques en droit de l'urbanisme, de l'aménagement et sur des montages complexes. Auteure de nombreuses publications (« En finir avec les recours d'urbanisme abusifs », RICS, mai 2018, etc...) et ancien membre du Conseil d'Administration de la RICS, elle est responsable du groupe professionnel Urbanisme et Promotion immobilière de cette institution depuis 2011 et enseigne à l'ESSEC.



Alexandre de Konn, avocat conseil LPA-CGR avocats

Avocat spécialisé en droit pénal général, des affaires et de la presse, au sein de LPA-CGR avocats, Alexandre de Konn assure la défense des entreprises et des professionnels, mis en cause ou victimes d'infractions pénales, à tous les stades de la procédure. Alexandre a notamment co-rédigé 2 ouvrages : « Les infractions pénales dans les opérations de construction » (Lamy, 2014) et « Le risque pénal dans les opérations immobilières » (Le Moniteur, 2009).u victimes d'infractions pénales.