

# Recours contre un permis de construire : du nouveau dans la démonstration de l'intérêt à agir

Actualité législative publié le 13/10/2016, vu 1006 fois, Auteur : [Maître Hélène LELEU](#)

Nous attendions avec impatience le nouvel épisode de la saga Brodelle et Gino, afin de mieux tenter de percevoir le contour de la recevabilité des recours exercés à l'encontre des autorisations d'urbanisme. De nouvelles précisions viennent d'être apportées par la jurisprudence (CE, 13 avril 2016, req. n°389798, n°390109, n°389799, n°389801 et n°389802; CE, 20 juin 2016, req. n°386932).

Aux termes de l'article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme, « *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* ».

Depuis la jurisprudence du Conseil d'Etat **Brodelle et Gino**, les conditions de recours à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme se sont considérablement endurcies (CE, 10 juin 2015, Brodelle et Gino, req. n°386121).

Pour voir sa requête accueillie, le requérant doit désormais faire état d'éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir l'atteinte susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien.

Il appartient ensuite au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité.

Le juge de l'excès de pouvoir doit former sa conviction sur la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci.

Par un arrêt **SAS Sifer Promotion** du 10 février 2016, le Conseil d'Etat avait, tout en rappelant ces principes, en outre précisé que « *les écritures et les documents produits par l'auteur du recours doivent faire apparaître clairement en quoi les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien sont susceptibles d'être directement affectées par le projet litigieux* » (CE, 10 février 2016, SAS Sifer Promotion, req. n°387507).

Dans cette espèce, les requérants s'étaient bornés à produire « *la copie de leurs attestations de propriété ainsi que le plan de situation cadastral déjà fourni* », en se prévalant de leur qualité de

propriétaires de biens immobiliers voisins directs à la parcelle destinée à recevoir les constructions, en établissant la mitoyenneté et la co-visibilité de leurs parcelles, ce que le Conseil d'Etat avait trouvé insuffisant.

De nouvelles décisions viennent d'être rendues par le Conseil d'Etat sur la notion d'intérêt à agir, revenant sur la rigidité des jurisprudences antérieures pour une nouvelle catégorie de requérants...

## **1 – L'introduction de la notion de voisin immédiat et la présomption de l'intérêt à agir au regard des éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction**

Par quatre arrêts du 13 avril 2016, le Conseil d'Etat rappelle les principes des jurisprudences *Brodelle et Gino* et *SAS Sifer Promotion*, mais vient compléter la définition de l'intérêt à agir pour une catégorie particulière de requérants : **le voisin immédiat**.

Le Conseil d'Etat pose ainsi un nouveau principe pour ce requérant spécifique : « **eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction** » (CE, 13 avril 2016, req. n°389798).

Ainsi, par principe (**et donc par présomption**), le voisin immédiat du projet de construction bénéficie d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état **d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction, sans avoir à démontrer précisément en quoi le projet de construction est de nature à affecter directement ses conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien.**

Cette nouvelle règle pose cependant plusieurs questions.

### **\* Que recouvre exactement la notion de « voisin immédiat » ?**

Il semblerait que cette notion soit extensive, et concerne tant celui qui occupe la parcelle directement attenante que celui qui est occupant d'un bien immobilier non attenant mais « *situé à proximité immédiate de la parcelle d'assiette du projet* ».

En effet, le Conseil d'Etat a rendu le même jour plusieurs décisions concernant le même projet (projet au n°4 de la traverse de la Roseraie) avec des requérants résidant au n°2, n°3, n°6 ou n°12 de la même voie.

Ainsi, la Haute Juridiction reconnaît l'intérêt à agir d'un requérant situé au n°3 dans la même rue, qualifié d'occupant d'un bien immobilier situé à proximité immédiate de la parcelle d'assiette du projet (CE, 13 avril 2016, req. n°390109), ainsi que celui situé au n°2 dans la même rue (CE, 13 avril 2016, req. n°389799 et n°389801), et au n°12 (donc a priori pas si voisin immédiat par rapport au numéro 4) (CE, 13 avril 2016, req. n°389802).

Puisque le « voisin immédiat » est un requérant particulier, bénéficiant d'un régime privilégié, des éclaircissements sur le contour de cette notion seraient bienvenus...

### **\* Quels sont les éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction, susceptibles d'emporter cette présomption pour le voisin immédiat ?**

Le voisin immédiat doit se prévaloir d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction pour obtenir le bénéfice de la présomption d'intérêt à agir.

Dans les affaires jugées par le Conseil d'Etat le 13 avril 2016, le projet n'était ni trop important ni trop limité, puisqu'il était question de la construction de deux logements et d'une piscine, et de la démolition d'un garage et d'une clôture.

Le requérant, occupant d'un bien situé au n°6 de la traverse de la Roseraie (alors que le projet était au n°4 de la même voie), arguait qu'il « *subirait **nécessairement** [et donc sans besoin de le avril démontrer par des éléments précis et étayés] les conséquences de ce projet, s'agissant de **sa vue et de son cadre de vie**, ainsi que les **troubles occasionnés par les travaux dans la jouissance paisible de son bien**, en ayant d'ailleurs joint à sa requête le recours gracieux adressé au maire de Marseille, lequel mentionnait notamment une **hauteur de l'immeuble projeté supérieure à dix mètres** et la **perspective de difficultés de circulation importantes** ».*

Ainsi, par exemple, au regard de la vue et du cadre de vie, constituent des éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction : la hauteur de la construction, ainsi que les nuisances générées au regard de la circulation.

La Haute Juridiction reconnaît aussi l'intérêt à agir du requérant situé au n°3 (CE, 13 avril 2016, req. n°390109), au motif qu'il « *subirait **nécessairement** les conséquences de ce projet, s'agissant de **sa vue et de son cadre de vie**, ainsi que les **troubles occasionnés par les travaux dans la jouissance paisible de son bien**, en ayant d'ailleurs joint à sa requête le recours gracieux adressé au maire de Marseille, lequel mentionnait que le projet **ne respectait pas les distances légales et le priverait de lumière** ».*

Le raisonnement suivi n'est pas clair. Le fait que le projet ne respecterait pas les distances légales peut-il être lié au critère de la localisation du projet de construction ? La privation de lumière par le projet est aussi mise en exergue, au regard de son importance. Mais on entre ici déjà là dans des justifications de nuisances, qui sont justement présumées du fait de la nature, de l'importance ou de la localisation du projet de construction...

Là encore, des précisions sur la notion d'« *éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction* » sont souhaitables...

## **2 – Les pièces à produire aux débats par le voisin immédiat**

Par une décision plus récente du 20 juin 2016, le Conseil d'Etat semble assouplir encore les conditions de démonstration de l'intérêt à agir pour le voisin immédiat (CE, 20 juin 2016, req. n°386932).

Il rappelle tout d'abord dans son considérant de principe les axes d'analyse posés par les décisions antérieures (rigidité dans l'appréciation de *Brodelle et Gino*, mais qualité particulière du voisin immédiat développée dans ses décisions du 13 avril 2016).

Dans cette affaire, et afin de justifier de son intérêt à agir, le requérant avait produit aux débats : la copie de la demande de permis, le permis délivré, un plan indiquant l'implantation des constructions envisagées, et suite à une demande de régularisation du greffe du Tribunal, **un acte de notoriété et une facture d'électricité établissant sa qualité de propriétaire voisin**, ainsi qu'**un extrait de plan cadastral faisant apparaître la localisation du terrain d'assiette du projet par rapport à sa parcelle ainsi que la proximité de sa maison d'habitation** avec ce

lotissement et la voie d'accès à ce dernier.

Le Président de la deuxième chambre du Tribunal administratif de MARSEILLE avait rejeté par ordonnance comme irrecevable la requête, pour défaut d'intérêt à agir, au motif que « *l'intéressée aurait dû expliquer en quoi l'aménagement autorisé était de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien* ».

Le Conseil d'Etat annule l'ordonnance, en jugeant « *qu'en se prononçant ainsi, **alors que la requérante avait apporté la preuve de sa qualité de voisin du projet litigieux et fourni des documents cartographiques permettant d'apprécier la nature, l'importance et la localisation du projet contesté**, le président de la 2ème chambre du tribunal administratif de Marseille a méconnu, au prix d'une erreur de droit, les règles d'application de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme rappelées au point 2* ».

Selon cette décision, le requérant voisin immédiat doit :

- d'une part, justifier d'un titre (acte de propriété, bail d'habitation...),
- d'autre part, produire une pièce ou des pièces (documents cartographiques, plans de situation du projet par rapport à son bien immobilier...) justifiant de la nature, l'importance et la localisation du projet contesté.

En l'espèce, il s'agissait d'un projet conséquent (recours à l'encontre d'un permis d'aménager un lotissement de 7 lots), de sorte que la simple production des documents cartographiques pouvait permettre d'apprécier la nature, l'importance et la localisation du projet contesté.

Il s'agit d'une modification de la position du Conseil d'Etat, car dans sa décision *SAS Sifer Promotion* du 10 février 2016 (pour un projet conséquent aussi : un immeuble de deux étages comportant dix-huit logements), le Conseil d'Etat avait dénié l'intérêt à agir en indiquant que les requérants ne peuvent se contenter de produire « *la copie de leurs attestations de propriété ainsi que le plan de situation cadastral* », en se prévalant de leur qualité de propriétaires de biens immobiliers voisins directs (donc voisins immédiats), en établissant la mitoyenneté et la co-visibilité de leurs parcelles.

De ces décisions successives se dégage une sensation désagréable d'incertitude pour les requérants, ballotés au gré des décisions presque contradictoires de la Haute Juridiction administrative.

Se dessine toutefois un pragmatisme du juge qui semble en tout premier lieu se poser la question suivante : **le requérant justifie-t-il d'une situation particulière au regard de la proximité immédiate du projet ?**

**Dans l'affirmative**, le requérant justifie-t-il d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction suffisants pour justifier de l'intérêt à agir (au regard des dimensions de la construction, hauteur, le nombre de constructions créées, les difficultés de circulation générées ...) ?

**Si oui**, les nuisances sont suffisamment évidentes pour ne pas être justifiées avec des éléments précis et étayés (présomption d'intérêt à agir),

**Si non**, la démonstration de l'intérêt à agir devra être dûment réalisée par le requérant (avec les étapes décrites dans *Brodelle et Gino*).

**Dans la négative**, il s'agit d'un requérant classique, la démonstration de l'intérêt à agir devra ici

encore être étayée par le requérant (selon la jurisprudence *Brodelle et Gino*).

Dans ces deux derniers cas, la démonstration de l'intérêt à agir passera toujours *par* « *les écritures et les documents produits par l'auteur du recours [qui] doivent faire apparaître clairement en quoi les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien sont susceptibles d'être directement affectées par le projet litigieux* » (CE, 10 février 2016, SAS Sifer Promotion, req. n°387507).

Saga à suivre...

N'hésitez pas à me contacter si vous avez des interrogations.

**Hélène LELEU**, Avocat au Barreau de LYON

Tél mobile: 06.47.11.80.34

Courriel: [leleu@chanon-leleu.fr](mailto:leleu@chanon-leleu.fr)