Image not found or type unknown

COMMENT CONTESTER UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Conseils pratiques publié le **10/02/2025**, vu **450 fois**, Auteur : Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE

Si le projet de construction de votre voisin vous gêne et que vous pensez qu'il ne respecte pas les règles d'urbanisme, vous disposez de recours.

Cela concerne toute autorisation d'urbanisme : permis de construire, d'aménager, de démolir ou non-opposition à déclaration préalable.

1. La première condition est d'avoir un intérêt à agir

Tout le monde ne peut pas contester un permis de consruire. Il est nécessaire d'avoir un intérêt à agir.

Concrètement, vous devez prouver que la construction ou l'aménagement autorisé a des **conséquences directes sur les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien** que vous vous détenez. Il en est de même avec un bien pour lequel vous bénéficiez d'une promesse de vente, d'un bail ou d'un contrat de vente d'immeuble à construire.

Il peut s'agir d'une perte d'ensolleillement ou de vue, des nuisances sonores ou olfactives, d'une perte de valeur de votre bien.

En guise de preuve, vous pouvez par exemple faire établir un procès-verbal de constat, prendre des photographies, fournir des attestations, mener une étude portant sur l'élément qui vous permet de vous poser en tant que contestaire du permis.

ATTENTION : assurez-vous de disposer de preuves solides afin d'éviter une amende allant jusqu'à 10 000 € pour recours abusif et/ou des dommages et intérêts en cas de préjudice causé par votre recours pour le bénéficiaire du permis.

2. Quel est le délai pour former un recours ?

Vous devez effectuer votre recours dans **un délai de 2 mois à partir du 1er jour de l'affichage de l'autorisation sur le terrain**.

L'affichage doit être conforme aux exigences légales : mention de la hauteur de la construction, visibilité depuis la rue. A défaut le délai de recours ne court pas.

A NOTER : si l'autorisation n'est pas affichée sur le terrain, le recours peut être introduit jusqu'à **6 mois à partir de l'achèvement des travaux**.

3 - Comment former un recours ?

- **Un recours gracieux peut être adressé au maire**

Il suffit de rédiger un courrier sur papier libre et l'adresser à la mairie par voie recommandée avec accusé de réception.

En parallèle, il est indispensable **d'**informer le titulaire de l'autorisation de votre recours gracieux par lettre recommandée avec avis de réception dans un **délai de 15 jours** suivant le dépôt du recours en mairie.

Le maire a 2 mois pour apporter une réponse à votre recours gracieux. Si vous ne recevez pas de réponse dans ce délai de 2 mois, votre demande est considérée comme faisant l'objet d'un rejet tacite.

En cas de refus ou de rejet tacite, s'ouvre un nouveau délai de 2 mois pour exercer un recours contentieux devant le tribunal administratif.

A NOTER : le recours gracieux n'est pas obligatoire mais il suspend le délai de 2 mois pour saisir le Tribunal Administratif.

- **un recours contentieux peut être formée devant le tribunal administratif**

Vous devez déposer un dossier qui comporte :

- une requête exposant votre intérêt à agir et les moyens d'illégalité du permis attaqué

- une copie du permis de construire contestée

- une copie du recours grâcieux avec l'accusé de réception

- l'ensemble des pièces justificatives

Il est indispensable de prévenir dans un délai de 15 jours par lettre recommandée avec accusé de réception le titulaire du permis de construire ainsi que le maire qu'un recours a été déposé et de leur adresser une copie de ce recours.

Si le permis est entaché d'illégalité, le juge prendra l'une des trois décisions suivantes :

• L'annulation de l'autorisation accordée par la mairie ;

• La suspension des travaux, s'ils ont déjà commencé ;

• La possibilité pour le défendeur de déposer une demande de permis modificatif ou une nouvelle déclaration préalable si une régularisation est possible.

Pour ce type de recours, **il est recommandé de faire appel à un avocat** car la matière est complexe et chaque étape de la contestation, qu'elle soit gracieuse ou contentieuse, doit être rigoureusement faite.

Le Cabinet BARALE est à votre disposition pour toute action ou information.

Me Michèle BARALE

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés