



INTÉRÊT À AGIR CONTRE UN PERMIS DE CONSTRUIRE : LE CAS PARTICULIER DU VOISIN IMMÉDIAT

Fiche pratique publié le 16/05/2025, vu 95 fois, Auteur : [Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE](#)

L'appréciation de l'intérêt à agir du voisin immédiat d'un projet de construction bénéficie d'une appréciation plus souple que celui du tiers requérant.

1. L'exigence de motivation par le requérant de son intérêt à attaquer l'autorisation

En application de l'article L 600-1-2 du code de l'urbanisme, l'auteur d'un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager doit produire des documents faisant 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 de construction**.

2. Le cas du voisin immédiat du projet de construction

Au regard de sa situation particulière, le voisin immédiat bénéficie, en principe, 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** qui permettent de penser que le projet causera des **atteintes à la jouissance de son bien**.

3. Comment définir qui est « voisin immédiat » de la construction projetée ?

La jurisprudence définit le voisin immédiat comme le propriétaire ou l'occupant d'une habitation située à quelques mètres de la construction projetée, sur une parcelle jouxtant celle du projet. La distance entre la propriété du requérant et le projet attaqué est donc un élément fondamental.

Par exemple, démontre sa qualité de voisin immédiat le requérant :

- Propriétaire d'une maison d'habitation située à 8 mètres du projet attaqué
- Propriétaire d'une parcelle située à une vingtaine de mètres de la construction litigieuse alors même que son habitation est située à environ 40 mètres
- Propriétaire d'une parcelle jouxtant le terrain d'assiette du projet

En revanche, il a été jugé qu'une distance de plus de 55 mètres ne permet pas de le qualifier de voisin immédiat.

4. Quelle preuve devra produire le requérant « voisin immédiat » pour justifier son intérêt à agir ?

Etre voisin immédiat ne suffit pas, il est nécessaire de présenter tout élément de nature à établir que le projet est susceptible de porter atteinte aux conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien.

Ont ainsi été retenus comme suffisamment précis et étayés :

- Un plan indiquant l'implantation des constructions envisagées, une facture d'électricité établissant la qualité de propriétaire voisin et un extrait de plan cadastral faisant apparaître la localisation du terrain d'assiette du projet par rapport à sa parcelle ainsi que la proximité avec la voie d'accès au lotissement
- Un constat d'huissier et des attestations de témoins démontrant des nuisances
- Des clichés photographiques pris depuis sa propriété attestant d'une vue directe sur la construction projetée
- Une attestation de propriété de la parcelle située en face du terrain d'assiette d'un projet d'immeuble commercial et desservie par la même sortie du carrefour giratoire que le projet en litige qui, par les allées et venues des clients ainsi que les livraisons, risque d'occasionner des troubles d'accès à ladite parcelle, laquelle comprend un commerce de véhicules d'occasion

Le défendeur peut de son côté contester l'intérêt à agir du requérant en apportant tout élément de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité.

Il est recommandé de se faire assister par un avocat pour ce type de contentieux.

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

[Me Michèle BARALE](#)