


# Contester le permis de construire d'un voisin : délais, recevabilité et régularisation après la loi du 26 novembre 2025

**Actualité législative** publié le **10/11/2026**, vu **2 fois**, Auteur : Cabinet Richard Cohen, avocat en droit immobilier

**Intérêt à agir, affichage, recours gracieux désormais non prorogatif, cristallisation des moyens, régularisation : le recours du tiers contre un permis de construire après la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025.**

Le recours d'un tiers contre un permis de construire est l'un des contentieux les plus encadrés du droit public. Depuis vingt ans, le législateur a multiplié les conditions de recevabilité et les mécanismes de sauvetage des autorisations, au point que la plupart des recours échouent aujourd'hui pour des raisons de procédure avant même que le juge n'examine la légalité du projet. La loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, entrée en vigueur le 28 novembre 2025, a encore resserré ce cadre en privant le recours gracieux de son effet prorogatif. Le voisin qui envisage de contester un permis doit donc raisonner en termes de calendrier autant que de fond.

## I. Avant d'agir : l'intérêt à agir du voisin

L'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme réserve le recours pour excès de pouvoir des particuliers aux personnes dont le bien, qu'elles détiennent ou occupent régulièrement, voit ses conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance directement affectées par le projet. Le Conseil d'État en a fixé le mode d'emploi : il appartient au requérant de faire état d'éléments suffisamment précis et étayés établissant que l'atteinte invoquée est susceptible d'affecter directement les conditions de jouissance de son bien, au défendeur d'établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité, le juge ne pouvant exiger la preuve du caractère certain de ces atteintes. Le voisin immédiat justifie 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 (CE, 13 avril 2016, n° 389798, publié au recueil Lebon).

La qualité de voisin immédiat n'est toutefois pas une condition nécessaire. Dans une décision de Section, le Conseil d'État a admis l'intérêt à agir de propriétaires situés à environ 400 mètres d'un parc photovoltaïque de six hectares, compte tenu de l'ampleur du projet, de la configuration des lieux et de la position en surplomb de leur propriété, la seule visibilité du projet n'étant pas suffisante (CE, Section, 14 octobre 2024, n° 471936, publié au recueil Lebon). L'intérêt à agir se démontre donc par une analyse concrète, plans, photographies et distances à l'appui, dès la requête introductive.

# II. Le calendrier : affichage, recours gracieux et notification

## 1. Le point de départ du délai

Le délai de recours contentieux de deux mois court, à l'égard des tiers, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage du permis sur le terrain (article R. 600-2). L'affichage doit être régulier : lorsqu'il ne mentionne pas le délai de recours, ce délai ne court pas, mais le permis ne peut pas pour autant être contesté indéfiniment. Le Conseil d'État juge que le recours doit alors être présenté dans un délai raisonnable à compter du premier jour de la période continue d'affichage, qui, sauf circonstance particulière, ne peut excéder un an (CE, 9 novembre 2018, n° 409872). En tout état de cause, aucune action en annulation n'est recevable après l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction, date présumée être celle de la réception de la déclaration d'achèvement (article R. 600-3).

Le premier réflexe est donc de faire constater l'affichage, sa date et son contenu par un commissaire de justice, ou à défaut par des photographies datées et des témoignages.

## 2. Le recours gracieux ne proroge plus le délai

C'est le changement le plus important de la réforme. Le nouvel article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme, créé par l'article 26 de la loi du 26 novembre 2025, dispose que le recours gracieux ou hiérarchique contre une décision relative à une autorisation d'urbanisme doit être formé dans un délai d'un mois, que le silence gardé pendant plus de deux mois vaut rejet, et surtout que « le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique ».

La conséquence pratique est radicale : l'administration disposant de deux mois pour répondre, un recours gracieux n'a plus pour effet de gagner du temps. Le tiers qui l'exerce doit, en tout état de cause, saisir le tribunal administratif dans les deux mois de l'affichage. Selon l'analyse dominante, appuyée sur la décision du Conseil constitutionnel n° 2025-896 DC du 20 novembre 2025, la règle ne s'applique qu'aux recours dirigés contre des décisions intervenues après son entrée en vigueur. Pour les permis délivrés depuis le 28 novembre 2025, le recours gracieux n'a plus d'intérêt que comme ouverture d'une discussion, menée parallèlement à la requête contentieuse.

## 3. La notification du recours

À peine d'irrecevabilité, l'auteur du recours, gracieux comme contentieux, doit le notifier à l'auteur de la décision et au titulaire du permis, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter de son dépôt (article R. 600-1). La notification est réputée accomplie à la date d'envoi, établie par le certificat de dépôt. L'omission de cette formalité, ou son accomplissement tardif, entraîne l'irrecevabilité du recours.

# III. Devant le juge : cristallisation, urgence et régularisation

## 1. Une argumentation à construire d'emblée

Passé un délai de deux mois à compter de la communication aux parties du premier mémoire en défense, les parties ne peuvent plus invoquer de moyens nouveaux (article R. 600-5). Tous les moyens utiles, de légalité externe comme interne, doivent donc être développés dans ce délai. S'agissant d'un projet de plus de deux logements ou d'un lotissement, le juge doit en outre statuer

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

dans un délai de dix mois (article R. 600-6).

Le référé-suspension n'est ouvert que jusqu'à l'expiration du délai de cristallisation des moyens, mais la condition d'urgence est alors présumée satisfaite (article L. 600-3). La demande de suspension est souvent le seul moyen d'empêcher que les travaux ne soient achevés avant le jugement.

### 2. La régularisation, nouvelle donne du contentieux

Le requérant doit enfin intégrer les pouvoirs de régularisation du juge. L'article L. 600-5 permet une annulation partielle lorsque le vice n'affecte qu'une partie du projet. L'article L. 600-5-1 impose au juge, lorsqu'il estime qu'un vice est susceptible d'être régularisé, de surseoir à statuer pour permettre cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Le Conseil d'État a donné à ce mécanisme une portée considérable : un vice entachant le bien-fondé de l'autorisation est régularisable même si la régularisation implique de revoir l'économie générale du projet, dès lors que les règles en vigueur à la date du jugement permettent une mesure qui n'apporte pas au projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même (CE, Section, avis, 2 octobre 2020, n° 438318, publié au recueil Lebon).

La procédure connaît cependant une limite que le requérant doit savoir exploiter. Lorsqu'une mesure de régularisation notifiée après un premier sursis à statuer n'est pas de nature à régulariser le vice initial, le juge doit annuler le permis, sans mettre à nouveau en œuvre la procédure pour le même vice (CE, Section, 14 octobre 2024, n° 471936, précité). Or, dès lors qu'elle a été communiquée aux parties, la légalité de la mesure de régularisation ne peut être contestée que dans le cadre de cette même instance (article L. 600-5-2) : sa critique est donc une étape décisive.

## IV. Les risques et les suites du recours

Le recours n'est pas sans risque pour son auteur. Lorsqu'il est mis en œuvre dans des conditions qui traduisent un comportement abusif et qu'il cause un préjudice au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander au juge administratif, par mémoire distinct, la condamnation du requérant à des dommages et intérêts (article L. 600-7). Un recours fondé sur une analyse sérieuse du projet et de l'intérêt à agir ne relève pas de ce dispositif, mais la menace pèse sur les recours manifestement dilatoires.

À l'inverse, l'annulation du permis n'emporte pas automatiquement la démolition de la construction. Le juge judiciaire ne peut ordonner la démolition d'une construction édifiée conformément à un permis que si celui-ci a été préalablement annulé par la juridiction administrative et, sauf saisine par le préfet, si la construction se situe dans l'une des zones protégées limitativement énumérées par l'article L. 480-13, l'action devant être engagée dans les deux ans de la décision administrative devenue définitive. En dehors de ces zones, le voisin ne peut obtenir que des dommages et intérêts, à condition que le permis ait été annulé ou son illégalité constatée par la juridiction administrative, l'action en responsabilité devant être engagée au plus tard deux ans après l'achèvement des travaux.

## En pratique

1. Dès la connaissance du projet, faire constater l'affichage (date, mentions, continuité) par un commissaire de justice.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

2. Analyser sans délai l'intérêt à agir et réunir les pièces qui l'établissent : plans, distances, vues, ensoleillement, configuration des lieux.
3. Pour un permis délivré depuis le 28 novembre 2025, ne pas compter sur un recours gracieux pour proroger le délai : la requête doit être déposée dans les deux mois de l'affichage.
4. Notifier tout recours au maire et au bénéficiaire du permis par lettre recommandée dans les quinze jours francs.
5. Développer l'ensemble des moyens avant l'expiration du délai de cristallisation et apprécier l'opportunité d'un référé-suspension.
6. Anticiper la régularisation : identifier les vices non régularisables et préparer la contestation de la mesure de régularisation.
7. Si la construction se situe dans une zone visée par l'article L. 480-13, surveiller le délai de deux ans pour l'action en démolition après l'annulation définitive.

Richard Cohen
Avocat au Barreau de Paris
Cabinet Cohen & Associés, 1 Square du Roule, 75008 Paris

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés