Image not found or type unknown

# L’intérêt du voisin à agir contre un permis de construire

**Fiche pratique** publié le **30/03/2016**, vu **1875 fois**, Auteur : Maître Caroline YADAN PESAH

**Le voisin doit établir un intérêt à agir en nullité du permis de construire et ne peut se contenter de seulement présenter des éléments de preuve de la mitoyenneté des immeubles et de la visibilité du projet.**

En principe, il est possible d’agir en recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire. Ainsi, l’article L600-1-2 du Code de l’urbanisme dispose que : « *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.* ».

Les conditions sont toutefois restrictives : les auteurs du recours doivent donc faire montre de l’atteinte aux conditions d’occupation, d’utilisation ou de jouissance que porte le permis de construire. En l’espèce, le Conseil d’Etat juge que le simple fait de se prévaloir de la qualité de voisin de la parcelle à construire ne suffit pas à établir l’intérêt à agir.

**CE, 10 fév. 2016**

« *1. Considérant que M. et MmeC..., ainsi que M. et MmeD..., qui sont propriétaires de maisons individuelles situées à proximité immédiate du terrain sur lequel le maire de Marseille a, par un arrêté du 21 avril 2014, délivré à la SAS Sifer Promotion un permis de construire un immeuble de deux étages comportant dix-huit logements, ont demandé au tribunal administratif de Marseille l'annulation pour excès de pouvoir de ce permis de construire, ainsi que de la décision implicite de rejet née du silence gardé par le maire sur le recours gracieux qu'ils ont formé contre ce permis de construire ; qu'ils se pourvoient en cassation contre l'ordonnance du 5 novembre 2014 par laquelle la présidente de la 2e chambre du tribunal administratif de Marseille a rejeté leur demande ;*

*2. Considérant qu'à l'appui de leur pourvoi dirigé contre l'ordonnance du 5 novembre 2014, les requérants invoquent l'illégalité de l'article R. 811-1-1 du code de justice administrative aux termes duquel : " Les tribunaux statuent en premier et dernier ressort sur les recours contre les permis de construire ou de démolir un bâtiment à usage principal d'habitation ou contre les permis d'aménager un lotissement lorsque le bâtiment ou le lotissement est implanté en tout ou partie sur le territoire d'une des communes mentionnées à l'article 232 du code général des impôts et son décret d'application. / Les dispositions du présent article s'appliquent aux recours introduits entre le 1er décembre 2013 et le 1er décembre 2018 " ; que, par ailleurs, contrairement à ce qu'ils soutiennent, ces dispositions ne méconnaissent ni le droit au juge, ni le droit d'exercer un recours effectif ; que la différence de traitement qu'elles instituent entre, d'une part, les recours portant sur des projets situés dans des communes où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements et, d'autre part, les recours portant sur des projets situés dans les autres communes, qui est fondée sur des critères objectifs, est justifiée par une différence de situation en rapport avec l'objet des dispositions en cause et n'est pas manifestement disproportionnée au regard des motifs qui la justifient, dès lors qu'elle se borne à aménager l'organisation des voies de recours sans priver les justiciables de l'accès à un juge ; que, par suite, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que les dispositions litigieuses méconnaissent le principe d'égalité ; qu'enfin, aucun principe ni aucune règle ne consacrent l'existence d'une règle de double degré de juridiction qui s'imposerait au pouvoir réglementaire ; qu'en supprimant temporairement la voie de l'appel afin de raccourcir les délais dans lesquels sont jugés les recours qu'elles mentionnent, les dispositions litigieuses ont poursuivi un objectif de bonne administration de la justice, sans méconnaître aucun principe ni aucune disposition législative du code de justice administrative ;*

*3. Considérant qu'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 " ; qu'il résulte de ces dispositions qu'il appartient à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien ;*

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

*4. Considérant 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 ; qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, pour justifier de leur intérêt à agir, les requérants se sont bornés à se prévaloir de leur qualité de " propriétaires de biens immobiliers voisins directs à la parcelle destinée à recevoir les constructions litigieuses " ; que, par ailleurs, les pièces qu'ils ont fournies à l'appui de leur demande établissent seulement que leurs parcelles sont mitoyenne pour l'une et en co-visibilité pour l'autre du projet litigieux ; que, le plan de situation sommaire des parcelles qu'ils ont produit ne comportait que la mention : " façade sud fortement vitrée qui créera des vues " ; qu'invités par le greffe du tribunal administratif, par une lettre du 28 août 2014, à apporter les précisions nécessaires à l'appréciation de l'atteinte directe portée par le projet litigieux à leurs conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur bien, ils se sont bornés à produire, le 5 septembre suivant, la copie de leurs attestations de propriété ainsi que le plan de situation cadastral déjà fourni ; que, dans ces conditions, la présidente de la deuxième chambre du tribunal administratif de Marseille a procédé à une exacte qualification juridique des faits en jugeant que les requérants étaient dépourvus d'intérêt à agir contre le permis de construire litigieux ; que c'est sans commettre d'erreur de droit ni méconnaître l'article 6 paragraphe 1 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ni aucun principe qu'elle a rejeté leur demande comme manifestement irrecevable par ordonnance, sans audience publique, sur le fondement du 4° de l'article R. 222-1 du code de justice administrative ;*

*5. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les requérants ne sont pas fondés à demander l'annulation de l'ordonnance attaquée ; que leurs conclusions présentées au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ne peuvent, par suite, qu'être rejetées ; que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de M. et Mme C...et de M. et MmeD..., au titre de ces dispositions, la somme de 3 000 euros à verser à la SAS Sifer Promotion ;*
»

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés