



dépôt d'un recours gracieux

Par **christofer69**, le **28/01/2011** à **11:48**

Pour la vente d'un terrain j'ai signé un compromis avec un acquéreur potentiel. Cet acquéreur a déposé un permis de construire qui a été accepté par la commune. Un voisin dont la maison jouxte le terrain a construire a formulé un recours gracieux. Après renseignements aussi bien de ma part que de l'agence chargée de la construction il ressort que les prétextes évoqués sont totalement fallacieux, il est absolument évident que ce recours est fait uniquement dans le but de faire "avorter" l'édification d'une maison voisine a la leur. Mon acquéreur tout a fait légalement a donc rompu le compromis. MA QUESTION : le propriétaire du terrain (donc moi) a t'il un recours juridique en demande de dommages et intérêts envers le "sympathique" voisin. Merci de vos réponses éclairées

Par **trennec**, le **29/01/2011** à **14:03**

cher Monsieur,

Un point de procédure est à vérifier immédiatement. Est-ce que le recours gracieux a été notifié en lettre RAR au bénéficiaire du permis de construire dans les quinze jours du recours administratif gracieux. Si ce n'est pas le cas, le recours contentieux au tribunal administratif sera irrecevable.

Autrement, même si vous pouvez considérer le recours du voisin comme abusif, il est difficile d'apprécier la pertinence de ce recours sans l'avoir sous les yeux. Un recours en dommages et intérêts ne serait envisageable qu'à la condition que les moyens juridiques développés soient complètement ineptes, ce qui, il faut le reconnaître, est rarement le cas.

Aussi, je vous conseille d'utiliser les moyens de défense techniques qui sont propres au contentieux du permis de construire pour triompher de votre voisin. Un point important est de vérifier que l'affichage sur le terrain a été fait correctement.

SCP ARENTS TRENNEC 53, rue de la crèche 77100 Meaux.

<http://www.scp-arents-trennec.com>

Par **christofer69**, le **29/01/2011** à **17:07**

Mille merci pour votre rapide réponse

- le recours a bien été confirmé dans les délais au bénéficiaire
- l'affichage est bien conforme avec de surcroit 2 constatations d'huissier car nous étions méfiants.

Les clauses évoquées ont été très sérieusement étudiées et les différents avis qui en découlent sont qu'effectivement elles sont abusives et ne "tiennent pas la route".

Par l'intermédiaire de mon conseil je vais donc saisir les instances juridiques compétentes tout en sachant que c'est une procédure très longue.

Mes salutations les meilleures

Par Christophe MORHAN, le 29/01/2011 à 20:54

au passage je vous ferai remarquer que la continuité de l'affichage sur le terrain n'est pas forcément établi par 2 constats d'huissiers.

c'est ce qui résulte de la jpdence du CE rendu sous l'empire du code de l'urbanisme ancienne version.

cette jpdence reste valable.

Trois constats valent mieux qu'un

C'est ce qui se déduit du rapprochement de ces deux décisions du Conseil d'Etat en ce qui concerne la preuve de l'affichage du permis de construire par son bénéficiaire :

« Considérant qu'aux termes de l'article R. 490-7 du code de l'urbanisme : « Le délai de recours contentieux à l'encontre d'un permis de construire court à l'égard des tiers à compter de la plus tardive des deux dates suivantes : / a) Le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa de l'article R. 421-39 ; / b) Le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage en mairie des pièces mentionnées au troisième alinéa de l'article R. 421-39 » ; que si, par dérogation à ces dispositions, l'exercice par un tiers d'un recours administratif ou contentieux contre un permis de construire a pour effet de faire courir le délai de recours contentieux à l'égard de ce tiers, en revanche, la présentation d'une demande tendant à ce que le permis soit déclaré caduc en raison de l'absence de commencement des travaux dans le délai prévu à l'article R. 421-32 du code de l'urbanisme ne peut être regardée comme valant connaissance acquise de cette décision susceptible de faire courir le délai de recours contentieux ; que, par suite, en jugeant que la notification à M. et Mme Z de la décision du maire de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer retirant une précédente décision constatant la péremption du permis de construire litigieux ne valait pas connaissance acquise de cette décision, le juge des référés n'a pas commis d'erreur de droit ;

Considérant qu'en jugeant que la preuve de l'affichage du permis de construire sur le terrain, apportée par M. et Mme ZY grâce à un constat d'huissier du 7 juin 2004, ne les dispensait pas d'établir également la continuité de cet affichage pendant la durée de deux mois prévue à l'article R. 490-7 du code de l'urbanisme, dès lors que cette continuité était contestée par M. et Mme ZX, le juge des référés n'a pas commis d'erreur de droit ; qu'en jugeant que la continuité de cet affichage n'était pas établie par les pièces du dossier, le juge des référés a souverainement apprécié ces pièces sans les dénaturer ; qu'en estimant que les témoignages rédigés en 2004 et 2005 ne suffisaient pas à établir l'affichage du permis de construire qui

aurait été effectué en 2002, le juge des référés, qui ne s'est pas fondé sur la date de ces témoignages mais sur leur absence de caractère probant, n'a pas commis d'erreur de droit ni dénaturé les pièces du dossier ».

(Conseil d'Etat 27 juillet 2005)

« Considérant qu'aux termes de l'article R. 102 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel : "Sauf en matière de travaux publics, la juridiction administrative ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée" ; qu'aux termes de l'article R. 490-7 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant du décret du 28 avril 1988 applicable en l'espèce : "Le délai de recours contentieux à l'encontre d'un permis de construire court à l'égard des tiers à compter de la plus tardive des deux dates suivantes : a) - le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées selon le cas au premier ou au deuxième alinéa de l'article R. 421-39 ; b) - le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage en mairie des pièces mentionnées au troisième alinéa de l'article R. 421-39" ;

Considérant qu'il est constant que le permis de construire délivré le 8 mars 1989 à la société "Les demeures corses artisanales" aux fins d'édifier un immeuble de huit logements rue Solférino à Ajaccio a été affiché en mairie du 8 mars 1989 au 8 mai 1989 ; qu'il ressort des pièces du dossier et notamment de trois constats dressés par huissier de justice que les pièces dont l'affichage était requis en vertu des dispositions de l'article R 421-39 du code de l'urbanisme, étaient affichées sur le terrain les 13 mars 1989, 3 avril 1989 et 17 mai 1989 ; qu'aucune des pièces versées au dossier n'établit le bien-fondé de l'allégation du syndicat requérant selon laquelle le permis de construire n'aurait pas été continûment affiché sur le terrain durant deux mois ;

Considérant qu'il n'est pas établi que certaines des mentions portées sur le panneau d'affichage du permis de construire sur le terrain aient été illisibles ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que le délai de recours contentieux contre le permis de construire litigieux a couru à compter du 13 mars 1989 ; que la demande du syndicat requérant tendant à l'annulation de ce permis n'a été enregistrée au greffe du tribunal administratif de Bastia que le 20 juin 1989 soit après l'expiration du délai de deux mois ; que, dès lors, le syndicat requérant n'est pas fondé à demander l'annulation du jugement attaqué, qui a déclaré sa demande irrecevable ».

(Conseil d'Etat 23 septembre 1991)

Le constat d'huissier de justice, en matière de permis de construire, doit être fait lors de la pose du panneau et à l'expiration de délai d'affichage de deux mois. Le constat intermédiaire est utile pour éviter toute contestation portant sur la permanence de l'affichage (par exemple, CE, 23 sept. 1991, Synd. copr. immeuble 9 bis Boulevard Pugliesi-Conti à Ajaccio : Juris-Data n° 1991-045284 ; Rec. CE 1991, tables, p. 1265. – CE, 9 mars 1998, Assoc. "L'air du pays" : Constr.-urb. 1998, comm. 241. – CAA Paris, 12 juin 1997, Assoc. déf. quartier Nation : Dr.

adm. 1997, comm. 306).

Si rien ne semble imposer ce passage intermédiaire, la jurisprudence administrative tend à considérer en tout cas que ce passage intermédiaire a une réelle utilité puisqu'elle permet de constater la continuité de l'affichage et qu'il ne s'agit donc pas d'une acte inutile (v. C. A. A. Marseille, 12 janvier 2006, 1re Ch. N° 03MA00952, disponible à l'adresse suivante : <http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnDocument?base=JADE&nod=J6XCX2006X01X000000300952>

Par **christofer69**, le **30/01/2011** à **08:50**

Encore merci pour ces précisions très utiles et circonstanciées.
Bien cordialement

Par **SANARYEN2LEGAL**, le **18/04/2011** à **17:22**

Bonjour,

Je me permets de réouvrir le débat car je suis un peu dans le même cas de figure.

J'ai demandé une Annulation Contradictoire d'un permis de construire dans une copropriété où je réside sur **Sanary sur Mer** car un copropriétaire avait obtenu un Permis en reconstruction sur nos parties communes sans avoir obtenu l'unanimité des voix lors de notre dernière Assemblée Générale.

La Mairie a annulé selon elle ce Permis en date du **9 Février 2011** mais le permis leur a été redonné suite à un recours gracieux de leur Avocat.

Ma question est la Suivante :

Est ce que le Permis en cours est toujours valable ou est ce que la Mairie aurait dû leur en donner un autre ???

Y a t'il obligation de leur part à le notifier sur le Panneau d'Affichage en Mairie et/ou sur le Panneau d'affichage dudit Permis ???

Merci de vos lumières.

[s]PS[/s] : Aucune notification ne nous a été adressée en RAR pour nous tenir informé.