

## Actualité Droit de l'urbanisme

Juillet 2016

### Intérêt à agir du voisin dans le contentieux de la déclaration préalable : transposition des principes applicables au contentieux du permis de construire

(TA Rennes, 8 avril 2016, n° 1400864, 1400866, 1404118)

Le Conseil d'Etat<sup>1</sup> a récemment rappelé la portée des dispositions l'article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme<sup>2</sup> qui imposent au 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 :

- **justifier** de son intérêt lui donnant qualité pour agir,
- en **précisant l'atteinte** qu'il invoque,
- au moyen 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.

Le seul fait de se prévaloir de sa qualité de propriétaire voisin d'un projet n'est donc plus de nature à caractériser l'intérêt à agir à l'encontre du permis de construire, d'aménager ou de démolir.

Quid, cependant, de l'intérêt à agir du voisin à l'encontre d'une décision de non-opposition rendue à la suite d'une déclaration préalable, laquelle n'est pas expressément visée par l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme ?

La logique milite pour l'application des mêmes principes, mais l'énumération législative est, en principe, d'interprétation stricte.

---

<sup>1</sup> Conseil d'Etat, 10 juin 2015, n° 386121 ; Conseil d'Etat, 10 février 2016, n° 387507

<sup>2</sup> « 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 [...] »

Le Tribunal administratif de Rennes s'est prononcé en faveur d'une transposition des dispositions de l'article L. 600-1-2, et de la jurisprudence dégagée sur son fondement, aux recours introduits à l'encontre d'une décision de non-opposition :

*« Considérant [...] que la seule qualité de voisin immédiat dont se prévalent les requérants pour contester les décisions de non-opposition litigieuses, qui autorisent la division, en vue d'y construire, des parcelles [...] ne saurait leur conférer, par elle-même, un intérêt à agir dès lors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que les divisions parcellaires projetées, seraient de nature à affecter, même indirectement, les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leurs biens [...] ».*

Dans ses conclusions, Monsieur Philippe Bonneville, rapporteur public, avait interrogé le juge sur la cohérence d'une appréciation différente de l'intérêt à agir en fonction de la décision attaquée :

*« Est-il cohérent que les intérêts du voisin soient réputés davantage lésés par de petits travaux relevant de la déclaration préalable que par des travaux importants nécessitant la délivrance d'un permis ? Pourquoi tolérer à l'encontre des décisions de non-opposition les recours abusifs de tiers, personnes physiques, alors que la loi s'efforce de les prévenir à l'encontre des permis ? ».*

Il ne reste plus qu'à souhaiter que ce jugement marque définitivement la fin du flou entourant l'intérêt à agir à l'encontre des décisions de non-opposition.

Jaya Aidur et Bruno Richard.

---

**Contact :**

**Bruno Richard**

E-mail : [brichard@lmtavocats.com](mailto:brichard@lmtavocats.com)

Tel : 33 (0)1 53 81 53 00

Fax : 33 (0)1 53 81 53 30

**LmtAvocats**<sup>77</sup>

[www.lmtavocats.com](http://www.lmtavocats.com)

Nous suivre 

**Pour accéder à nos précédentes lettres d'actualités, cliquer ici : [Newsletters](#)**

Lmt Avocats A.a.r.p.i. est un cabinet d'avocats d'affaires indépendant, composé d'une équipe d'environ 40 personnes animée par 11 associés. Le cabinet intervient, en conseil comme en contentieux, le plus souvent dans un contexte international, pour assister ses clients français et étrangers dans les principaux domaines du droit des affaires, notamment en matière de droit des sociétés, droit social, droit fiscal, contentieux commercial, distribution et concurrence, procédures collectives, immobilier et baux commerciaux, propriété intellectuelle et nouvelles technologies de l'information, droit public, arbitrage international, risques industriels et droit des assurances.

Cette lettre d'information ne constitue pas un avis juridique concernant des faits ou des circonstances précis. Si vous ne souhaitez plus recevoir la présente Lettre d'actualité, il vous suffit de nous adresser un e-mail à : [Désinscription](#) en l'indiquant dans l'objet.

[www.lmtavocats.com](http://www.lmtavocats.com)