

Actualité Droit de l'urbanisme

Mars 2016

La nécessaire démonstration de l'intérêt à agir du voisin dans le contentieux du permis de construire

Depuis l'ordonnance n°2013-638 du 18 juillet 2013, l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme détermine les conditions dans lesquelles un requérant est réputé avoir intérêt à agir contre un permis de construire :

« 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 [...] ».

Par un arrêt récent, le Conseil d'Etat s'est prononcé sur la portée des dispositions de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme.

Les faits de l'espèce sont les suivants : le Maire de Marseille délivre un permis de construire ayant pour objet un immeuble de deux étages comportant dix-huit logements sur une parcelle située à proximité immédiate des maisons de particuliers. Ces derniers introduisent, alors, un recours pour excès de pouvoir à l'encontre du permis de construire. Le tribunal administratif ayant rejeté leur demande par ordonnance pour irrecevabilité manifeste, les particuliers se pourvoient devant le Conseil d'Etat.

Le Conseil d'Etat commence par rappeler la portée de l'article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme¹ qui impose au requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire 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 Conseil d'Etat énonce ensuite que l'appréciation du respect de ces dispositions doit reposer sur une analyse in concreto des éléments présentés par le requérant : *« les écritures et 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 ».*

En l'espèce, il constate que :

- les requérants se sont bornés à se prévaloir de leur qualité de propriétaires de biens immobiliers voisins directs de la parcelle destinée à recevoir les constructions litigieuses ;
- les pièces fournies à l'appui de leurs demande établissent seulement que leurs parcelles sont mitoyenne pour l'une et en co-visibilité pour l'autre du projet litigieux ;
- le plan de situation sommaire des parcelles produit ne comporte que la mention *« façade sud fortement vitrée qui créera des vues »* ;
- ils se sont bornés à produire la copie de leurs attestations de propriété ainsi que le plan de situation cadastral déjà fourni, malgré l'invitation du greffe du tribunal administratif à apporter les précisions nécessaires à l'appréciation de l'atteinte directe portée par le projet.

Le Conseil d'Etat considère, par conséquent, que les conditions posées par l'article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme ne sont pas réunies et confirme le raisonnement du tribunal administratif de Marseille qui 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 ».*

¹ La portée de l'article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme avait été précédemment définie par le Conseil d'Etat dans son arrêt n°386121 du 10 juin 2015

Le seul fait de se prévaloir de sa qualité de propriétaire voisin d'un projet n'est donc pas de nature à caractériser l'intérêt à agir à l'encontre du permis de construire. Il convient, à cet effet, de veiller à établir la preuve de l'atteinte aux conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien.

L'objectif poursuivi d'une restriction des conditions d'accès au prétoire est ainsi, au moins sur ce sujet, satisfait.

Conseil d'Etat, 10 février 2016, n°387507

Jaya Aidur et Bruno Richard.

Contact :

Bruno Richard

E-mail : brichard@lmtavocats.com

Tel : 33 (0)1 53 81 53 00

Fax : 33 (0)1 53 81 53 30

LmtAvocats

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