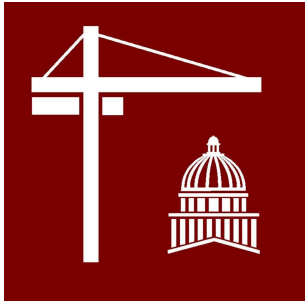




Voisin postérieur à l'affichage de la demande de permis de construire : défaut d'intérêt à agir !

Les promoteurs immobiliers ont longtemps souffert des agissements de « *professionnels du recours* »¹ qui, dès leur connaissance d'un projet de construction, s'empressaient d'acheter ou de louer un immeuble à proximité afin de pouvoir exercer un recours contre le permis de construire en vue d'en monnayer le retrait.

L'essor de ces recours en opportunité a conduit à une succession de réformes visant à garantir la sécurité juridique des titulaires d'autorisations de construire. A cette fin, le législateur a restreint la fenêtre temporelle qui permettait aux tiers de se constituer un intérêt à agir jusqu'au jour de l'introduction du recours en annulation.

Par un arrêt "Ocean's Dream" en date du 13 décembre 2021 le Conseil d'Etat a réaffirmé le principe selon lequel l'intérêt à agir s'apprécie à la date d'affichage de la demande du permis de construire, en appliquant une interprétation stricte aux circonstances particulières invoquées par un voisin postérieur.

Cet arrêt est l'occasion pour nous de retracer l'évolution du critère temporel de l'intérêt à agir (I) avant d'en préciser le mécanisme actuel (II) et les recommandations pratiques en découlant (III).

I. Evolution de la date d'appréciation de l'existence d'un intérêt à agir

Avant l'ordonnance du 18 juillet 2013

La règle traditionnelle du contentieux administratif, alors applicable aux recours contre les permis de construire, prévoyait que l'intérêt à agir s'apprécie à la date où le recours est exercé².

1. Réponse du ministère : Justice publiée dans le JO Sénat du 19/11/1997 - page 3564

2. CE , ass., 1er juill. 1955, Charles: Lebon 38; AJDA 1955. II. 302 ; CE , sect., 29 avr. 1968, Morel et Rivière: Lebon 264 ; CE , sect., 22 nov. 1963, Sieurs Dalmas de Polignac et a.: Lebon 565

De ce principe découlaient les conséquences suivantes :

- *Les juges ne pouvaient pas prendre en compte des faits postérieurs à leur saisine pour établir ou écarter l'intérêt à agir du requérant.*
- La date d'acquisition des biens par un voisin était inconsequente. Le Conseil d'Etat a ainsi admis qu'un propriétaire voisin dispose d'un intérêt lui donnant qualité pour demander l'annulation d'un permis de construire même si son acquisition est postérieure à l'achèvement des travaux autorisés par le permis litigieux³. On comprend alors aisément comment ce libéralisme du juge administratif à l'égard du « voisin de demain »⁴ a laissé largement ouverte la pratique du recours en opportunité présentée précédemment.

L'accroissement de ces recours en opportunité a motivé un mouvement de réforme en faveur de la sécurité juridique des titulaires d'autorisations d'urbanisme.

Après avoir limité les recours exercés par des associations de circonstances avec la loi ENL du 13 juillet 2006, le législateur s'est attaché à restreindre les intérêts à agir artificiels constitués entre l'affichage de la demande de permis de construire et l'introduction du recours.

Après l'ordonnance du 18 juillet 2013

L'ordonnance du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme a introduit au sein du Code de l'urbanisme l'article L. 600-1-3 :

« Sauf pour le requérant à justifier de circonstances particulières, l'intérêt pour agir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'apprécie à la

3. CE 29 nov. 1999, M. et Mme Boulanger, n° 182214

4. Henri Jacquot / François Priet / Soazic Marie - Précis de Droit de l'urbanisme – Dalloz – 8ème édition – p.1176

date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire. ».

Ainsi la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire remplace la date d'introduction du recours pour l'appréciation de l'intérêt à agir.

Vraisemblablement dans un souci de préserver sa constitutionnalité, le législateur a introduit dans l'article L. 600-1-3 une réserve tenant aux « circonstances particulières » qui permettraient au requérant de voir apprécier son intérêt à agir à une autre date que celle d'affichage de la demande, potentiellement au jour d'exercice du recours.

Cette réserve faisant la part belle à l'interprétation du juge, c'est vers la jurisprudence qu'il faudra se tourner pour en dégager les contours.

Or, le Conseil d'Etat vient justement de rendre un arrêt en date du 13 décembre 2021 écartant les circonstances particulières invoquées par un requérant devenu voisin postérieurement à la date d'affichage du permis de construire litigieux.

II. L'interprétation stricte des circonstances particulières

Dans cette affaire un requérant étant devenu propriétaire d'un terrain voisin de la parcelle objet du permis de construire litigieux postérieurement à sa délivrance, et à fortiori à l'affichage de la demande de permis de construire, avait vu sa demande en annulation rejetée par le tribunal administratif de Saint-Barthélemy puis par la Cour d'appel de Bordeaux.

Le requérant, sans intérêt à agir à la date de l'affichage du permis de construire, soutenait au titre de circonstances particulières :

- que son recours n'avait pour seul but que de mener à bien son propre projet et de préserver ses intérêts, à l'exclusion de toute intention malveillante, et, d'autre part,
- que [le pétitionnaire] aurait entretenu la confusion en continuant à afficher sur son terrain des autorisations caduques ou retirées

Les juges du fond, confortés par l'arrêt du Conseil d'Etat, ont jugé que ces circonstances ne sauraient avoir le caractère de circonstances particulières, au sens de l'article L. 600-1-3 du code de l'urbanisme justifiant que son intérêt pour agir contre le permis attaqué ne soit pas apprécié à la date d'affichage de la demande de permis de construire.

Rares sont à ce jour les décisions permettant de préciser les contours de cette notion de circonstances particulières. La décision commentée va dans le sens

d'une interprétation stricte conforme à l'esprit du législateur, qui a cherché à restreindre les recours : même la bonne foi du voisin postérieur ne permet pas la reconnaissance de circonstances particulières, seules à même de déroger au principe d'appréciation de l'intérêt à agir à la date d'affichage de la demande de permis de construire.

Néanmoins, il convient de relever que dans un arrêt en date du 8 juin 2021⁵, le Conseil d'Etat a reconnu des circonstances particulières à un requérant devenu propriétaire postérieurement à la date d'affichage du permis par voie successorale.

III. Recommandation pratiques

L'affichage de la demande de permis de construire requise par l'article R. 423-6 du Code de l'urbanisme, à distinguer de l'affichage bien connu du permis de construire obtenu, n'était autrefois qu'une simple formalité procédurale sans incidence sur la légalité de l'autorisation délivrée a posteriori⁶. Il est devenu, par l'article L. 600-1-3, un événement déterminant de la recevabilité des recours.

Deux recommandations découlent de ce constat :

- Le demandeur d'un permis de construire s'assurera, en plus de l'affichage du permis obtenu, de l'affichage préalable (en mairie ou en ligne en cas de dépôt électronique) de la demande de permis de construire afin de cristalliser l'intérêt à agir au jour dudit affichage et faire obstacle aux requérants en opportunité ;
- Réciproquement, le futur acquéreur d'un bien immobilier particulièrement diligent consultera l'affichage des demandes de permis de construire portant sur les terrains voisins à son bien afin d'éviter d'avoir à subir une construction dont il ne pourrait contester le permis de construire à défaut d'intérêt à agir à la date d'affichage.



Antoine Gangoso

Etudiant du M2 Droit de l'immobilier et de la Construction – Paris 2 Panthéon Assas

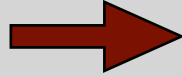
Promotion 2021-2022

5. Conseil d'Etat, 5ème chambre, 08/06/2021, 437788, Inédit au recueil Lebon

6. CE, 26 mai 1995, M. et Mme Vanbockstael, n° 123266 ; CAA Nancy, 9 déc. 2004, Mme Wegmann, n° 00NC00815

L'intérêt à agir du requérant en contentieux des autorisations d'urbanisme

PRINCIPE TRADITIONNEL DU
CONTENTIEUX ADMINISTRATIF



L'intérêt à agir s'apprécie à la
**date à laquelle le recours
est exercé**

CE Ass, 1955, Charles

*Article L.600-1-3 du Code
de l'urbanisme*

OBJECTIF

**Sécuriser les
autorisations
d'urbanisme**



Faire obstacle à la pratique
des « professionnels du
recours »

OUTIL

Restriction du droit d'agir :
l'intérêt à agir s'apprécie à la
**date d'affichage en mairie de
la demande du pétitionnaire**
sauf circonstances particulières



Même pour le nouveau voisin de bonne foi, l'intérêt à agir s'apprécie à la date d'affichage de la demande de permis : le nouveau voisin n'a donc pas d'intérêt à agir (*CE 13 décembre 2021*)