

ÉPISODE 2 : L'INTERET A AGIR DES REQUERANTS

Les recours contre les autorisations d'urbanisme peuvent être introduits par différents types de requérants : les voisins, le préfet et les associations.

Si l'intérêt à agir du préfet est présumé en raison de son rôle de contrôleur de la légalité des actes des collectivités territoriales, les voisins et les associations doivent justifier de leur intérêt à agir.

Dans le cadre de ce deuxième épisode de notre série sur le contentieux administratif des autorisations d'urbanisme, nous vous rappelons les différentes règles encadrant l'appréciation de l'intérêt à agir des voisins et des associations en cas de recours contre un permis de construire.

1. L'intérêt à agir des voisins

L'article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme dispose qu'un requérant n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une autorisation d'urbanisme que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'il détient ou occupe régulièrement ou pour lequel il 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.

Au regard de ces dispositions, pour être recevable, le requérant doit :

- démontrer que les travaux autorisés sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien occupé régulièrement ;
- être occupant régulier à compter de l'affichage de la demande de l'autorisation en mairie.

1.1. Sur l'affectation des conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien occupé

Les dispositions de l'article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme, redéfinissant l'intérêt à agir, ont été adoptées par l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme.

Ces dispositions imposent au requérant de préciser, dans son recours, 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. La seule qualité de voisin ne permet plus de présumer de son intérêt.

Le Conseil d'Etat a, ainsi, dénié¹ à des voisins immédiats leur intérêt à agir contre un permis de construire autorisant la construction d'une maison individuelle et d'un garage en relevant que les requérants n'énonçaient pas, dans leurs écritures, des éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que le projet contesté était de nature à affecter directement leurs conditions d'occupation dès lors qu'ils s'étaient contentés, pour justifier de leur intérêt à agir, de faire état de la proximité immédiate de leur propriété avec celle du projet et l'existence d'un litige de bornage avec leur voisin.

En tout état de cause, le Conseil d'Etat relève que la mise en place de protections végétalisées séparant les deux terrains était de nature à protéger les requérants de tout désagrément, et juge donc que les requérants ne justifient pas d'un intérêt leur donnant qualité pour contester le permis de construire.

Cette décision confirme que la seule qualité de voisin ne donne pas nécessairement un intérêt à agir contre un permis de construire.

Les voisins doivent, ainsi, au-delà de leur qualité de voisin, démontrer que le projet impacte leurs conditions de vie.

1.2. L'occupation régulière

Pour être recevable, le requérant doit démontrer qu'il détient ou occupe régulièrement le bien impacté par le projet autorisé par le permis de construire contesté, ou qu'il 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.

Ainsi, il n'est pas nécessaire d'être propriétaire pour contester un permis de construire. En revanche, il faut disposer d'un titre régulier soit de propriété ou d'occupation, soit d'un contrat justifiant d'une future acquisition.

Pour justifier de son titre, le requérant doit, en application de l'article R. 600-4 du Code de l'urbanisme, à peine d'irrecevabilité, joindre à sa requête son titre de propriété, sa promesse de vente, son bail, son contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, son contrat de bail, ou tout autre acte de nature à établir le caractère régulier de son occupation ou de sa détention.

A défaut, le tribunal peut rejeter la requête par voie d'ordonnance de tri.

1.3. La date d'appréciation de l'intérêt à agir

L'article L. 600-1-3 du Code de l'urbanisme précise, en outre, sauf pour le requérant à justifier de circonstances particulières, que l'intérêt pour agir contre une autorisation d'urbanisme s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire.

L'intérêt est, ainsi, apprécié, au moment du dépôt en mairie de la demande d'autorisation d'urbanisme et non plus à sa délivrance.

¹ CE, 19 janvier 2024, n° 469266

Néanmoins, le requérant peut, s'il ne disposait pas de titre régulier au jour de l'affichage de la demande de permis de construire en mairie, justifier de circonstances particulières qui seraient de nature à lui donner un intérêt à agir contre l'autorisation d'urbanisme contestée.

2. L'intérêt à agir des associations

2.1. *La nécessaire antériorité de l'association*

Les dispositions de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme ne régissent pas les recours formés par les associations lorsqu'elles agissent pour des missions qu'elles défendent. Ces dispositions restent, en revanche, applicables aux associations qui agissent en qualité de propriétaire ou d'occupant régulier d'un bien immobilier.

Ainsi, en application de l'article L. 600-1-1 du Code de l'urbanisme, une association n'est recevable à agir contre une autorisation d'urbanisme que si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu au moins un an avant l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire.

Ces dispositions ont pour objet d'interdire la constitution d'une association en vue de contester une autorisation d'urbanisme.

Pour permettre au juge d'apprécier le respect de cette exigence, la requête doit, à peine d'irrecevabilité, être accompagnée :

- des statuts de l'association ;
- et le récépissé attestant de sa déclaration en préfecture.

2.2. *Cas d'une association agréée*

En application de l'article L. 142-1 du Code de l'environnement, toute association de protection de l'environnement agréée en application de l'article L. 141-1 du Code de l'environnement justifie d'un intérêt pour agir contre une autorisation d'urbanisme ayant un rapport direct avec leur objet et leurs activités statutaires et produisant des effets dommageables pour l'environnement sur tout ou partie du territoire pour lequel elles bénéficient de l'agrément dès lors que cette décision est intervenue après la date de leur agrément.

En application de ces dispositions, les associations agréées bénéficient d'une présomption à agir contre une autorisation d'urbanisme sous réserve, néanmoins, que le projet autorisé se situe sur le territoire de l'association et que celui-ci ait un rapport direct avec l'objet et les activités statutaires de l'association.

2.3. *Cas d'une association non agréée*

Une association non agréée ne justifie d'un intérêt pour agir contre une autorisation d'urbanisme qu'à deux conditions :

- d'une part, une condition relative à son objet ;
- et d'autre part, une condition relative à son champ d'intervention.

La jurisprudence reconnaît ainsi à une association non agréée un intérêt à agir que si son objet porte sur la défense d'un site, de l'environnement ou du cadre de vie.

Les tribunaux exigent également que l'objet de l'association soit suffisamment précis et pertinent par rapport à l'autorisation contestée. Cet objet ne doit pas être trop large ou général.

Enfin, le champ géographique de l'association doit également être en rapport avec l'autorisation contestée. La jurisprudence reconnaît ainsi un intérêt à agir à une association ayant un champ d'intervention local, mais dénie cet intérêt à une association ayant un champ géographique plus large (national, régional ou départemental).

CONTACT

Christine Bernardo
cbernardo@galm-avocats.com

Vous pouvez également retrouver Newsletter sur notre site internet dans la section « Newsletter » : galm-avocats.com

La Newsletter est strictement limitée à l'usage personnel de ses destinataires et a pour objet de fournir une information juridique générale et non exhaustive. La newsletter n'est pas destinée à être et ne doit pas être interprétée comme fournissant des conseils juridiques. Le destinataire est seul responsable de l'utilisation des informations qu'elle contient et le Cabinet ne pourra être tenu responsable de tout dommage, direct, indirect ou autre, résultant de l'utilisation des informations par le destinataire. Conformément à la loi Informatique et Libertés, vous pouvez demander l'accès, la rectification ou la suppression de vos données personnelles (administration@galm-avocats.com).