

## Réglementation

# Jurisprudence / Urbanisme

Par **Gilles Le Chatelier**,  
avocat associé (cabinet Adamas)

### Riverains Preuve de l'intérêt à agir contre un permis de construire

Les propriétaires d'une maison bâtie à 700 m d'un terrain sur lequel une entreprise projetait de construire une station de conversion électrique ont contesté le permis de cette dernière. Ils invoquaient un préjudice visuel et sonore justifiant leur recours. En défense, l'entreprise se bornait à affirmer qu'elle procéderait à un type de construction utilisant une technologie particulière, qui permettrait d'éviter la survenance de nuisances sonores.

#### Question Le recours est-il recevable ?

#### Réponse

Oui. Selon l'article L. 600-12 du Code de l'urbanisme, il appartient au requérant qui saisit le juge d'un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt à agir. Il doit à cet effet faire état de tous les 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 défendeur doit apporter en réponse tous les éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Il revient, enfin, au juge de former sa conviction sur la recevabilité de la requête au vu de ces éléments, en écartant les alléguations qu'il jugerait insuffisamment étayées, mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque. En l'espèce, le juge a estimé que la requête était bien recevable. *Conseil d'Etat, 10 juin 2015, n° 386121*

### Permis de construire L'annulation postérieure du titre de propriété ne rend pas le permis illégal

Une commune a procédé à une opération d'expropriation sur un terrain appartenant à des particuliers pour y construire une gendarmerie et des logements. Elle a, à cet effet, délivré un permis de construire. Postérieurement, la procédure d'expropriation a été annulée par le juge. Les particuliers, ex propriétaires des terrains d'assiette concernés, ont saisi le juge d'une demande d'annulation du permis de construire.

#### Question Le permis de construire ainsi délivré est-il devenu irrégulier suite à l'annulation de la procédure d'expropriation ?

#### Réponse

Non. La seule circonstance que le pétitionnaire perde, postérieurement à la délivrance du permis de construire, fût ce à titre rétroactif, la qualité au titre de laquelle il avait présentée la demande de permis, n'est pas de nature à entacher celui-ci d'illégalité. Il en va notamment ainsi lorsque, après la délivrance du permis de construire, une décision du juge prive de façon rétroactive le bénéficiaire de la qualité de propriétaire du terrain sur le fondement de laquelle il a, au titre du a) de l'article R. 423-1 du Code de l'urbanisme, présenté sa demande. Cette solution complète la jurisprudence antérieure telle qu'elle ressort notamment d'une décision récente du Conseil d'Etat (CE, 23 mars 2015, n° 348261) *CE, 19 juin 2015, n° 368667*

### Recours abusif Les conclusions en indemnisation ne sont pas recevables pour la première fois en cassation

Un maire a délivré à une société un permis de construire afin d'édifier un ensemble immobilier. Ce permis a été contesté par un syndicat de copropriétaires. Le tribunal administratif, puis la cour administrative d'appel, ont rejeté cette demande. Le syndicat de copropriétaires s'est pourvu en cassation contre cette décision et la société bénéficiaire du permis a, pour la première fois en cassation, introduit des conclusions indemnitaires à l'encontre du syndicat sur la base de l'article L. 600-7 du Code de l'urbanisme relatif aux recours abusifs.

#### Question Une telle demande est-elle recevable pour la première fois en cassation ?

#### Réponse

Non. Il résulte des termes mêmes de l'article L. 600-7 du Code de l'urbanisme que des conclusions formées par une partie, tendant à ce que le juge de l'excès de pouvoir condamne un autre partie à lui verser des dommages et intérêts pour exercice abusif de son droit de recours contre un permis de construire, peuvent être présentés au juge administratif saisi du recours et compris pour la première fois en appel, mais non devant le juge de cassation. Ces conclusions nouvelles en cassation sont donc irrecevables. *CE, 3 juillet 2015, n° 371433*