

de Matmut Protection Juridique

La contestation administrative du permis de construire

➤ QUI PEUT CONTESTER UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Tout tiers ayant un intérêt personnel et direct à agir, principalement :

- ▶ un voisin de la construction, personne physique ou morale, à condition de démontrer que celle-ci est 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 de vente d'immeuble à construire (art. L. 600-1-2 du Code de l'Urbanisme),
- ▶ une association : son intérêt à agir est apprécié en fonction de son objet social. Les associations agréées de protection de l'environnement sont présumées agir dans les limites de la défense de leurs intérêts légitimes (arts. L. 600-7 du Code de l'Urbanisme et L. 142-1 du Code de l'Environnement). En outre, le dépôt des statuts de l'association en préfecture doit être antérieur à l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire (art. L. 600-1-1 du Code de l'Urbanisme),
- ▶ le maire au nom de la commune,
- ▶ le préfet au nom du département.

Cet intérêt à agir s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire, sauf circonstances particulières justifiant que son intérêt soit examiné à la date du recours (art. L. 600-1-3 du Code de l'Urbanisme).

Le bénéficiaire du permis peut demander au juge administratif de condamner l'auteur du recours à des dommages et intérêts lorsque ce recours est mis en œuvre dans des conditions qui excèdent la défense des intérêts légitimes du requérant et qui causent un préjudice excessif au bénéficiaire (art. L. 600-7 du Code de l'Urbanisme).

➤ QUELS MOTIFS PEUT-ON INVOQUER POUR CONTESTER LE PERMIS DE CONSTRUIRE ?

L'auteur d'une contestation doit exposer les raisons pour lesquelles le permis délivré ne respecte pas les règles du droit de l'urbanisme :

- ▶ la construction n'est pas conforme au Plan Local d'Urbanisme (PLU), au Plan d'Occupation des Sols (POS) ou, en leur absence, au Règlement National d'Urbanisme (RNU), à la carte communale ou à tout document d'urbanisme en tenant lieu,
- ▶ la procédure de délivrance du permis est irrégulière : incompétence de l'auteur de l'acte, pièces obligatoires manquantes, vice de forme ou de procédure...

Les motifs liés à des préjudices de droit privé sont inopérants : méconnaissance d'une servitude, empiètement, trouble de voisinage... le tiers lésé peut faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils.

➤ COMMENT CONTESTER LA DÉCISION D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE ?

1. En premier lieu, il est possible de s'adresser à l'auteur de la décision. On parle alors de recours administratif ou recours gracieux.

Ce recours n'est pas un préalable obligatoire à un recours contentieux. Néanmoins, il permet d'interrompre le délai de recours contentieux (cf. ci-après Quels sont les délais pour contester un permis de construire ?).

Le requérant doit adresser :

- ▶ à l'auteur de la décision contestée, le plus souvent le maire : une lettre RAR exposant précisément les faits, les arguments juridiques démontrant que l'acte attaqué est illégal et contenant une demande explicite d'annulation de cet acte,
- ▶ au bénéficiaire du permis : la copie intégrale de son recours, dans un délai de 15 jours francs à compter de son dépôt, par lettre RAR, à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait tenter ultérieurement (art. R. 600-1 du Code de l'Urbanisme).

2. En cas d'échec de ce recours gracieux ou s'il est fait le choix d'exercer directement un recours contentieux, le requérant doit saisir le tribunal administratif dans le ressort duquel se trouve l'immeuble objet du litige (art. R. 312-7 du Code de la Justice Administrative).

L'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire devant le tribunal administratif mais néanmoins recommandée compte tenu de la complexité des règles d'urbanisme.

Le tribunal administratif est saisi par une requête contenant :

- ▶ l'identité de l'auteur du recours,
- ▶ son objet : l'annulation de l'arrêté accordant le permis de construire et, le cas échéant, de la décision de rejet du recours gracieux,
- ▶ un exposé précis des faits et les arguments juridiques démontrant que l'acte attaqué est illégal.

En outre, cette requête doit être accompagnée des pièces justificatives numérotées et listées sur un bordereau : arrêté de permis de construire, décision attaquée (décision de rejet explicite du maire ou demande adressée à l'administration en cas de rejet implicite), notification du recours gracieux...

Cette requête, signée par son auteur, et les pièces jointes doivent être déposées en autant d'exemplaires, plus 2, que de parties au litige (à défaut, la requête est irrecevable) au greffe du tribunal administratif territorialement compétent.

La copie intégrale de cette requête doit être notifiée, par lettre RAR, à l'autorité qui a délivré le permis de construire, ainsi qu'au bénéficiaire du permis, dans un délai de 15 jours francs à compter du dépôt de la requête au Tribunal. À défaut, le recours sera déclaré irrecevable (art. R. 600-1 du Code de l'Urbanisme).

Parallèlement au recours en annulation du permis, le requérant peut demander au juge des référés, par requête distincte, la suspension du permis lorsque l'urgence le justifie et qu'il existe un doute sérieux sur la légalité de la décision. La suspension prend effet immédiatement et se termine au plus tard lorsqu'il est statué sur la requête en annulation (art. L. 521-1 du Code de la Justice Administrative).

➤ QUELLE PEUT-ÊTRE LA DÉCISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF ?

Le juge doit se prononcer sur la légalité du permis de construire. Il peut, par décision motivée, soit rejeter la requête, soit prononcer l'annulation de l'acte administratif illégal.

Toutefois, si le juge estime qu'un vice :

- ▶ n'affecte qu'une partie du projet et qu'il peut être régularisé par un permis modificatif, il peut prononcer l'annulation partielle du permis et, le cas échéant, fixer le délai dans lequel le titulaire pourra en demander la régularisation auprès de l'autorité compétente (art. L. 600-5 du Code de l'Urbanisme),
- ▶ entraîne l'illégalité du permis et qu'il peut être régularisé par un permis modificatif, il peut surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation (art. L. 600-5-1 du Code de l'Urbanisme).

La décision rendue par le tribunal administratif peut être attaquée devant la cour administrative d'appel compétente.

Toutefois, seul le pourvoi en cassation devant le Conseil d'État est possible pour les recours formés jusqu'au 01/12/2018 contre les permis de construire un bâtiment à usage principal d'habitation implanté en tout ou partie dans l'une des 1 151 communes figurant en annexe du décret n° 2013-392 du 10/05/2013 (arts. R. 811-1-1 du Code de Justice Administrative et 232 du Code Général des Impôts).

➤ QUELS SONT LES DÉLAIS POUR CONTESTER UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Le recours administratif et le recours contentieux ne peuvent être formés que dans un délai de 2 mois à compter du premier jour de l'affichage du permis de construire sur le terrain (art. R. 600-2 du Code de l'Urbanisme).

En cas de recours administratif préalable, le délai de recours contentieux est interrompu. Un délai de 2 mois court à nouveau à compter du jour où l'administration aura rejeté le recours administratif ou à compter de l'expiration d'un délai de 2 mois qui suit l'introduction du recours administratif en l'absence de réponse dans ce délai (le silence de l'administration valant rejet tacite).

Le recours contre un permis de construire n'est plus possible 1 an après l'achèvement des travaux. Sauf preuve contraire, la date de cet achèvement est celle de la réception en mairie de la déclaration d'achèvement des travaux effectuée par le titulaire de l'autorisation au moyen du formulaire Cerfa n° 13408*02 (art. R. 600-3 du Code de l'Urbanisme).