

Information PRO n°11 – le 6 avril 2017

Le conseil d'État limite les possibilités de recours pour les permis de construire modificatifs.

Le Conseil d'État, dans sa décision n°396362 du 17 mars 2017, réduit les possibilités de recours concernant le permis de construire modificatif. Il considère en effet que l'auteur de la demande d'annulation, qui n'a pas contesté le permis initial, doit prouver son intérêt à agir sur les modifications au permis autorisées, en justifiant sa demande par le fait que lesdites modifications affectent directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien.

Les possibilités de recours contre un permis de construire modificatif (qui permet d'apporter des modifications légères à un permis de construire initial), sont désormais un peu plus limitées. Dans sa décision le Conseil d'État, saisi dans le cadre d'une demande d'annulation d'un permis de ce type dans le Var, considère en effet que lorsque le requérant, sans avoir contesté le permis initial, forme un recours contre un permis de construire modificatif, son intérêt pour agir doit être apprécié au regard de la portée des modifications apportées par le permis modificatif au projet de construction initialement autorisé.

L'auteur d'un recours de cette nature devra donc désormais démontrer en quoi les modifications autorisées, et non le projet dans son ensemble, peuvent porter atteinte à ses droits d'utilisation de son bien, notamment lorsqu'il n'a pas contesté le permis de construire initial. Il appartient cependant et dans tous les cas au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous les éléments "de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité.

Le conseil d'État appuie sa décision en rappelant une disposition du code de l'urbanisme (article L. 600-1-2) selon laquelle une personne (autre que l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association) n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir notamment contre un permis de construire, que si la construction, l'aménagement ou les travaux affectent directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient, occupe régulièrement, ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire.

Selon l'interprétation faite par la juridiction administrative, il appartient à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser 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. Une mesure, qui selon le Conseil d'État, s'applique aussi au permis de construire modificatif.

La décision rendue le 17 mars 2017 par le Conseil d'État contribue à la sécurisation juridique des projets de construction pour lesquels une demande de permis de construire modificatif est nécessaire.