

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NICE**

N°2201299

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SOCIÉTÉ

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme
Rapporteuse

Le tribunal administratif de Nice

M.
Rapporteur public

(4ème Chambre)

Audience du 26 juin 2024
Décision du 17 juillet 2024

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés les 10 mars, 4, 11 août et 10 octobre 2022, la société civile immobilière _____, représentée par Me _____, demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler l'arrêté du 27 juin 2019 par lequel le maire de Théoule-sur-Mer a accordé à M. _____ un permis de construire pour le réaménagement et la surélévation d'un bâtiment existant sur les parcelles cadastrées section A n° 1049 et 1050 ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Théoule-sur-Mer et de M. _____ la somme de 5 000 euros chacun au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- l'arrêté attaqué méconnaît les dispositions de l'article L. 431-1 du code de l'urbanisme en l'absence de recours à un architecte ;
- le dossier joint à la demande est entaché d'erreurs, d'omissions et d'inexactitudes ayant induit en erreur l'administration ;
- les prescriptions assortissant l'arrêté ne sont pas motivées ;
- l'arrêté attaqué est illégal en l'absence d'avis conforme du préfet ;
- il méconnaît les dispositions de l'article R. 111-17 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article R. 111-25 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article R. 111-28 du code de l'urbanisme.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 15 juin et 21 septembre 2022, M. _____, représentée par Me _____, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 5 000 euros soit mise à la charge de la société requérante au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable dès lors qu'elle méconnaît les dispositions de l'article R. 414-5 du code de justice administrative ainsi que celles de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme, en l'absence d'intérêt à agir de la société requérante et de sa tardiveté ;
- les moyens soulevés par la société requérante ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 12 juillet et 2 septembre 2022, la commune de Théoule-sur-Mer, représentée par Me _____, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 4 000 euros soit mise à la charge de la société requérante au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable en l'absence d'intérêt à agir de la société requérante et comme étant tardive ;
- les moyens soulevés par la société requérante ne sont pas fondés.

Par un mémoire indemnitaire présenté sur le fondement de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme, enregistré le 11 juillet 2022 et complété le 16 août 2022, M. _____ demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures, de condamner le requérant à lui verser la somme de 2 000 euros en réparation du préjudice qu'il estime avoir subi.

Par un mémoire, enregistré le 4 août 2022, la société _____ conclut au rejet de cette demande et à ce qu'une somme de 4 000 euros soit mise à la charge de M. _____ au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Par ordonnance du 12 octobre 2022, la clôture d'instruction a été fixée au 31 octobre 2022.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme _____
- les conclusions de M. _____ rapporteur public,
- et les observations de M. _____, substituant Me _____ représentant la société requérante, et de Me _____ substituant Me _____ représentant la commune de Théoule-sur-Mer.

Considérant ce qui suit :

1. La société [redacted] est propriétaire d'un appartement au sein d'un bâtiment situé sur les parcelles cadastrées section A n° 1049 et 1050. M. [redacted] est propriétaire des 2^e et 3^e étages dans un bâtiment mitoyen situé sur les mêmes parcelles. Il a déposé une demande de permis de construire en vue du réaménagement et de la surélévation de ce bâtiment. Par un arrêté du 27 juin 2019, le maire de Théoule-sur-Mer lui a accordé le permis de construire sollicité. Par sa requête, la société [redacted] demande l'annulation de cet arrêté.

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir de la société requérante :

2. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : *« Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code 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'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle 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. / (...) »*. Et aux termes de l'article L. 600-1-3 du même code : *« 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 date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire »*.

3. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, 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. Lorsque le requérant, sans avoir contesté le permis initial ou après avoir épuisé les voies de recours contre le permis initial, ainsi devenu définitif, 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. Il appartient dans tous les cas au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant, le cas échéant, les allégations 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 au soutien de la recevabilité de celui-ci. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction ou, lorsque le contentieux porte sur un permis de construire modificatif, des modifications apportées au projet.

4. En l'espèce, la société [redacted] n'est devenue propriétaire du bien au titre duquel elle se prévaut d'un intérêt pour agir que le 12 avril 2019, postérieurement à l'affichage de la demande du pétitionnaire le 15 février 2019. Si la société requérante se prévaut de ce qu'elle avait conclu un compromis de vente pour l'acquisition de ce bien dès le 13 février 2019 de sorte qu'elle avait intérêt à agir contre le permis de construire contesté à compter de cette date, il ressort toutefois des pièces du dossier que ce compromis avait été signé par M. [redacted] et que ce n'est que par la mise en œuvre de la clause de substitution contenue dans ce document que la société [redacted] est devenue propriétaire du bien à la date du 12 avril 2019. Dans ces conditions, alors que cette dernière ne

peut se prévaloir de la promesse de vente conclue le 13 février 2019 et qu'elle n'invoque aucune circonstance particulière à cet égard, M. [redacted] est fondé à soutenir qu'elle n'a pas intérêt à agir à l'encontre du permis de construire de litigieux dès lors que celui-ci s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire.

5. Il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les autres fins de non-recevoir, que la requête de la société [redacted] est irrecevable et doit être rejetée comme telle.

Sur les conclusions de M. [redacted] tendant à l'application de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme :

6. Aux termes de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme : « Lorsque le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager est mis en œuvre dans des conditions qui traduisent un comportement abusif de la part du requérant et qui causent un préjudice au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des dommages et intérêts. La demande peut être présentée pour la première fois en appel ».

7. Par mémoire distinct enregistré le 11 juillet 2022 et complété le 16 août 2022, M. Bourgeois demande la condamnation de la société [redacted] à lui verser la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme. S'il résulte du point 4 du présent jugement que la société requérante n'a pas intérêt à agir à l'encontre du permis litigieux à la date d'affichage de la demande du pétitionnaire le 15 février 2019, il est constant que la société [redacted] bénéficie de la qualité de voisin immédiat du projet litigieux. Il ressort des pièces du dossier et notamment des constats d'huissier produits tant par la société requérante que par le pétitionnaire en défense que le projet en litige a pour effet de créer un étage supplémentaire à proximité immédiate du bien détenu par la société [redacted] et emporte, par la création d'ouvertures, des vues réciproques. Ainsi, au regard de la configuration des lieux et de la consistance du projet autorisé par le permis de construire attaqué, le projet en litige est de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien détenu par la société [redacted]. Dans ces conditions, le recours de la société [redacted] ne saurait être regardé comme traduisant un comportement abusif de sa part et les conclusions de M. [redacted] à fin d'allocation de dommages et intérêts doivent être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

8. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de Théoule-sur-Mer et de M. [redacted], qui ne sont pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que la société [redacted] demande au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de la société [redacted] une somme de 800 euros au titre des frais exposés par la commune de Théoule-sur-Mer et non compris dans les dépens ainsi qu'une somme de 800 euros au titre des frais exposés par M. [redacted] et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête de la société [redacted] est rejetée.

Article 2 : La société versera à la commune de Théoule-sur-Mer une somme de 800 euros (huit cent) ainsi qu'une somme de même montant à M. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la société civile immobilière à la commune de Théoule-sur-Mer et à M.

Délibéré après l'audience du 26 juin 2024, à laquelle siégeaient :

Mme présidente,
Mme première conseillère,
Mme , conseillère,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 17 juillet 2024.

La rapporteure,

La présidente,

Signé

Signé





La greffière,

Signé

La République mande et ordonne au préfet des Alpes-Maritimes en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,

Pour le greffier en chef,

Ou par délégation la greffière,

