

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE RENNES**

**N° 2001906**

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

SCI G.

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. François Bozzi  
Rapporteur

---

Le tribunal administratif de Rennes

M. Pierre Vennéguès  
Rapporteur public

---

(1<sup>re</sup> chambre)

Audience du 6 mai 2022  
Décision du 20 mai 2022

---

68-03-03-02  
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et trois mémoires, enregistrés les 30 avril, 28 juillet, 5 novembre 2020 ainsi que le 28 octobre 2021, la société civile immobilière (SCI) G. demande au tribunal d'annuler l'arrêté du 26 avril 2018 par lequel le maire de T. a délivré à Mme V. un permis de construire une maison à usage d'habitation sur un terrain situé xxx ainsi que le permis de construire modificatif accordé le 3 mars 2020.

Elle soutient que :

- la requête est recevable par application des dispositions combinées des articles 2 et 12 bis de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 ;
- les décisions méconnaissent les dispositions de l'article UB1 du plan local d'urbanisme ;
- les décisions méconnaissent les dispositions de l'article UB6 du plan local d'urbanisme ;
- les décisions sont entachées d'une erreur manifeste d'appréciation compte tenu du manque d'insertion de la construction envisagée dans son environnement.

Par deux mémoires en défense, enregistrés les 12 octobre et 30 novembre 2021, la commune de T., représentée par la SELARL Lexcap, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de la SCI G. le versement de la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- les conclusions dirigées contre l'arrêté de permis initial du 26 avril 2018 sont irrecevables faute d'avoir été présentées dans le délai de recours contentieux ;
- les conclusions dirigées contre l'arrêté de permis modificatif du 3 mars 2020 sont irrecevables faute de notification du recours contentieux au titulaire de l'autorisation conformément aux dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;

- la requête est irrecevable dès lors que la société requérante ne justifie pas de son intérêt à agir contre les arrêtés en litige ;
- les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Par un mémoire, enregistré le 14 octobre 2020, Mme V., représentée en dernier lieu par Me Balloul, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de la SCI G. le versement de la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- les conclusions dirigées contre l'arrêté de permis initial du 26 avril 2018 sont irrecevables faute d'avoir été présentées dans le délai de recours contentieux ;
- les conclusions dirigées contre l'arrêté de permis modificatif du 3 mars 2020 sont irrecevables faute de notification du recours contentieux au titulaire de l'autorisation conformément aux dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- la requête est irrecevable dès lors que M. L., gérant de la SCI G., ne justifie pas être habilité à agir contre les arrêtés en litige ;
- la requête est irrecevable dès lors qu'elle n'est pas accompagnée du titre de propriété ou tout autre acte de nature à établir le caractère régulier de l'occupation ou de la détention du bien conformément aux dispositions de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme ;
- la requête est irrecevable dès lors que la société requérante ne justifie pas de son intérêt à agir contre les arrêtés en litige ;
- les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code des relations entre le public et l'administration ;
- le code de l'urbanisme ;
- l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 ;
- 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 M. Bozzi,
- les conclusions de M. Vennégues, rapporteur public,
- et les observations de M. L., représentant la SCI G., de Me Messeant, de la SELARL Lexcap, représentant la commune de T., et de Me Hypeau, substituant Me Balloul, représentant Mme V..

Considérant ce qui suit :

1. Le 21 février 2018, Mme V. a déposé à la mairie de T. une demande de permis de construire une maison d'habitation individuelle sur la parcelle cadastrée section yy située xxx. Par un arrêté en date du 26 avril 2018, le maire de la commune de T. a délivré l'autorisation sollicitée. Par une lettre en date du 20 juin 2018, la société civile immobilière (SCI) G. a saisi le maire d'un recours gracieux tendant au retrait du permis de construire du 26 avril 2018. Cette demande a été rejetée par une décision du maire de T. du 2 août 2018. Le 8 janvier 2020, Mme V. a présenté à la mairie un dossier de demande de permis de construire modificatif, qui lui a été accordé par un arrêté du 3 mars 2020. Par une requête enregistrée le 30 avril 2020, la SCI G. demande l'annulation des arrêtés du maire de la commune de T. du 26 avril 2018 et du 3 mars 2020.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

Sur la fin de non-recevoir opposée par la commune de T. et la pétitionnaire tirée de la tardiveté du recours à l'encontre de l'arrêté du 26 avril 2018 :

2. Aux termes de l'article R. 421-1 du code de justice administrative : « *La juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. (...)* ». Aux termes de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration : « *Toute décision administrative peut faire l'objet, dans le délai imparti pour l'introduction d'un recours contentieux, d'un recours gracieux ou hiérarchique qui interrompt le cours de ce délai. (...)* ». Aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur à la date de l'arrêté attaqué : « *En cas (...) recours contentieux à l'encontre (...) d'un permis de construire, (...) l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. (...) L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif. / La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours. / La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux. (...)* ».

3. L'exercice par un tiers d'un recours administratif ou contentieux contre un permis de construire montre qu'il a eu connaissance de cette décision et a, en conséquence, pour effet de faire courir à son égard le délai de recours contentieux. Toutefois, lorsque le tiers qui entend contester une telle autorisation utilise la faculté qui lui est ouverte de présenter un recours gracieux ou hiérarchique avant de saisir la juridiction compétente, l'exercice d'un tel recours a pour conséquence de proroger le délai de recours contentieux, conformément aux dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration, sous réserve du respect des formalités de notification de ce recours préalable prévues à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme. Si aux termes de l'article R. 421-5 du code de justice administrative, les délais de recours contre une décision administrative ne sont opposables qu'à la condition d'avoir été mentionnés, ainsi que les voies de recours, dans la notification de la décision, ces dispositions ne trouvent pas à s'appliquer dans le cas du recours des tiers dirigés contre une décision administrative individuelle dès lors qu'une telle décision n'a pas à leur être notifiée. Ainsi, dans le cas où une décision expresse de rejet est notifiée à l'auteur du recours administratif dirigé contre une autorisation d'urbanisme, le nouveau délai pour se pourvoir court à compter de cette notification, même si celle-ci ne comporte pas la mention des voies et délais de recours.

4. Il ressort des pièces du dossier que la SCI G. a saisi le maire de T. d'un recours gracieux en date du 20 juin 2018, reçu à la mairie de T. le 27 juin 2018. Ce recours, présenté moins de deux mois après l'édition de l'arrêté attaqué, a nécessairement été exercé dans le délai de recours contentieux et a été notifié à Mme V., conformément aux dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme. Ce recours gracieux a interrompu le délai de recours contentieux conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration.

5. Malgré l'absence de mention des voies et délais de recours dans la décision de la commune de T. rejetant le recours gracieux et transmise à la société requérante en recommandé avec accusé de réception, le nouveau délai de recours contentieux a commencé à courir à compter de la réception, par la SCI G., de cette décision de rejet le 2 août 2018, produite par la société requérante elle-même et qu'elle ne conteste pas avoir reçue le même jour. Ainsi, le délai

de recours contentieux expirait le 3 octobre 2018 à minuit. Or, la requête de la SCI G., dont les conclusions tendent notamment à l'annulation de l'arrêté du 26 avril 2018, n'a été enregistrée que le 30 avril 2020. Par suite, la fin de non-recevoir opposée par la commune de T. et la pétitionnaire doit être accueillie.

6. Enfin, l'article premier de l'ordonnance du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, dans sa version initiale, dispose que « *I. – Les dispositions du présent titre sont applicables aux délais et mesures qui ont expiré ou qui expirent entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré dans les conditions de l'article 4 de la loi du 22 mars 2020 susvisée.* ».

7. En l'espèce, le délai de recours étant échu avant l'entrée en vigueur de ces dispositions, celles-ci ne peuvent avoir eu pour effet de proroger le délai de recours contentieux à l'égard de la décision attaquée du 26 avril 2018.

8. Il en résulte que la requête est irrecevable en tant qu'elle tend à l'annulation de l'arrêté de permis de construire initial du 26 avril 2018.

Sur la fin de non-recevoir opposée par la commune de T. et la pétitionnaire tirée de l'absence d'intérêt à agir de la société requérante à l'encontre de l'arrêté du 3 mars 2020 :

9. 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 un permis de construire, de démolir ou d'aménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux 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* ».

10. 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. Il appartient 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. Il appartient ensuite au juge de l'excès de pouvoir de former sa conviction sur 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.

11. 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.

12. Lorsqu'un 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.

13. En l'espèce, il est constant que la SCI G. est propriétaire de parcelles contiguës au terrain d'emprise du projet et doit ainsi être regardée comme ayant la qualité de voisin immédiat. Elle fait état d'une gêne visuelle, d'une atteinte à l'environnement du projet et d'une dévalorisation financière de son patrimoine résultant de l'éventuelle réalisation du projet.

14. La commune et la pétitionnaire font valoir en défense que la société requérante n'indique pas en quoi les modifications apportées au projet seraient de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de ses biens ou à aggraver les nuisances prétendument générées par le projet initial. Par ailleurs, dans ses dernières écritures, la société requérante souligne que « le permis de construire modificatif n'apporte que des modifications mineures » et indique que son intérêt à agir « n'a pas changé par rapport au recours gracieux déposé contre le permis de construire originel ».

15. Or, le permis modificatif se borne à prévoir « la modification du volume annexe, la suppression du volume en toiture terrasse et la modification d'ouvertures sur le volume principal » et comprend une réduction de 14 m<sup>2</sup> de la surface de plancher. En particulier, les changements apportés prennent en compte les préconisations de l'architecte des Bâtiments de France concernant l'aspect extérieur du projet afin de favoriser une meilleure insertion de la maison dans son environnement. Il en résulte que ces modifications ne sont pas de nature à augmenter les atteintes portées aux conditions d'occupation, d'utilisation et de jouissance des terrains voisins. La société requérante n'apporte ainsi aucun élément, au regard de l'intérêt dont elle se prévaut et du contenu de la demande de permis de construire modifiée, de nature à justifier son intérêt à agir contre l'autorisation du 3 mars 2020 en litige.

16. Par suite, cette fin de non-recevoir opposée par la commune de T. et la pétitionnaire doit être accueillie et la requête, en tant qu'elle est dirigée contre l'arrêté de permis de construire modificatif du 3 mars 2020 doit être rejetée comme irrecevable.

17. Il résulte de tout ce qui précède, et sans qu'il soit besoin de statuer sur l'ensemble des fins de non-recevoir opposées par la commune et la pétitionnaire, que les conclusions présentées par la SCI G. à fin d'annulation doivent être rejetées.

#### Sur les frais liés au litige :

18. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la commune de T., qui n'a pas la qualité de partie perdante, verse à la SCI G. une somme que celle-ci demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens.

19. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la SCI G. le paiement d'une somme à verser à la commune de T. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

20. Il n'y a pas non plus lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la SCI G. le paiement d'une somme à verser à Mme V. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

### **D É C I D E :**

Article 1<sup>er</sup> : La requête de la SCI G. est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la commune de T. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Les conclusions présentées par Mme V. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la société civile immobilière G., à Mme Anne-Marie V. et à la commune de T..

Délibéré après l'audience du 6 mai 2022, à laquelle siégeaient :

M. Radureau, président,  
M. Bozzi, premier conseiller,  
Mme René, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 20 mai 2022.

Le rapporteur,

*signé*

F. Bozzi

Le président,

*signé*

C. Radureau

Le greffier,

*signé*

N. Josserand

La République mande et ordonne au préfet d.. en ce qui le concerne ou à tous huissiers 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.