



Zurfluh Lebatteux Sizaïre & Associés
s.c.p. d'avocats

Albert Zurfluh
(1915-1990)

Daniel Sizaïre
(1934-2011)

Christophe Sizaïre
professeur à l'I.C.H. (C.N.A.M.)

Agnès Lebatteux-Simon
spécialiste en droit immobilier
professeur à l'I.C.H. (C.N.A.M.)
chargée d'enseignement Paris II
MRICS

Marie-Laure Pagès-de Varenne
Docteur en droit
professeur à l'I.C.H. (C.N.A.M.)

Cédric Jobelot
chargé d'enseignement à l'Ecole Nationale
d'Architecture Supérieure de Versailles

Aurélien AUBOIN
professeur à l'I.C.H. (C.N.A.M.)

avocats associés

Patrice Lebatteux

Didier Rodelle
avocats honoraires

Edouard de Bengy
D.E.S.S. droit de la construction et de l'immobilier

Emmanuelle Giraud
D.E.A. droit international et communautaire
I.E.P. Lyon

avocats of counsel

Hélène Maloïsel
Master droit international

Amandine Coste
D.E.S.S. droit de l'immobilier public, urbanisme,
marchés publics
IDPA
Master 2 construction, urbanisme, contrats

Mylène Lucchi
Master 2 droit immobilier

Camille Ivars
Docteur en droit
Master 2 droit immobilier
Master 2 droit de l'urbanisme

Stanislas Huerre
Master 2 droit du patrimoine

Julie Servant
Master 2 droit pénal et sciences pénales

Sophie Laffont
Master 2 construction, urbanisme, contrats

Valentine Kerboul
Solicitor of the Senior Courts of England & Wales
Master 2 fiscalité, droit des affaires
Conseil Gestion d'entreprise

Constance Hincker
Master 2 droit pénal et sciences criminelles

Marie Leroy
Master 2 droit de la construction et de l'urbanisme
Master 2 droit des obligations civiles et
commerciales

Charlotte d'Aspe
Master 2 droit privé général

Benjamin Drouet
Master 2 droit des collectivités territoriales
Master 2 droit public approfondi, option recherche
avocats

Nathalie Painnot
Master 1 carrières judiciaires
Diplômée Institut de criminologie
Juriste consultante

Société des Centres Commerciaux (SCC)
Monsieur Jean-François Le DRIAN

jean-francois.ledrian@scc.fr

Paris, le 8 octobre 2024

**N/Réf. : Résidence CONCORDE/ LSGI (PARLY 2)
ZLS24247 - ALS/NP/NP**

nathalie.painnot@zurfluh-lebatteux.fr

Cher Monsieur,

Je fais suite à la consultation demandée par vos soins pour le compte du Syndicat des copropriétaires Secondaire « Résidence CONCORDE » situé dans le périmètre de l'ensemble immobilier PARLY II (Yvelines), et dont la Société des Centres Commerciaux (SCC) en est le syndic.

Vous m'interrogez sur la faisabilité du projet de construction de la Société LSGI, copropriétaire au sein dudit ensemble immobilier, au regard des règles inhérentes au droit de la copropriété, ainsi que sur les actions et recours qui pourraient être envisagés tant sur plan du droit de l'urbanisme que sur le plan du droit privé dans l'hypothèse où les constructions projetées seraient autorisées par la Mairie, voire édifiées.

I- Rappel des faits

L'ensemble immobilier dénommé PARLY II a été construit dans les années 60 par la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE DE CONSTRUCTION LE CHESNAY TRIANON.

Dès sa création, il avait été décidé de soumettre ledit ensemble immobilier au statut de la copropriété tel que fixé par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Ce dernier a donc été doté d'un règlement de copropriété contenant un état descriptif de division reçu le 12 mai 1966 par Maître Régis HUBER, notaire à Versailles, et dont une expédition a fait l'objet d'une publication le 26 août 1966 près du 1^{er} Bureau des hypothèques de Versailles, Volume 5251, n°4.



Zurfluh Lebatteux Sizaïre & Associés
s.c.p. d'avocats

L'état descriptif de division a été modifié une quarantaine de fois entre juillet 1966 et août 2000.

Un nouveau règlement de copropriété/état descriptif de division a été reçu le 10 novembre 2005 par Maître Régis HUBER, notaire susmentionné.

Aux termes de ce document, il est indiqué que l'ensemble immobilier est édifié sur plusieurs parcelles de terrain situées sur les Communes DU CHESNAY et de ROCQUENCOURT.

Il est également rappelé que ledit ensemble a été construit par tranches et comprend à ce jour :

- 36 résidences à usage principal d'habitation ;
- Des garages en sous-sol ;
- Des locaux commerciaux et bureaux ;
- Des hôtels, locaux commerciaux et bureaux ;
- Un centre commercial secondaire dit « MOXOURIS » ;
- Un centre commercial secondaire dit « MAISON BLANCHE » ;
- Un centre commercial secondaire dit « SAINT-ANTOINE » ;
- Une station-service ;
- Un centre hippique ;
- Un centre commercial principal.

Notamment, la Résidence CONCORDE correspondant à la Tranche M7, est composée de 7 immeubles collectifs à usage principal d'habitation, dont le Bâtiment A de deux étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin, et les Bâtiments B à G de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

Chacune des 36 résidences à usage d'habitation s'est constituée en un syndicat secondaire.

Les espaces et équipements communs à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier, ainsi que les services collectifs, sont gérés par un Syndicat de copropriétaires Principal.

Le Syndicat des copropriétaires Principal et les 36 Syndicats Secondaires sont gérés par le même syndic, savoir la Société des Centres Commerciaux (SCC), étant précisé à ce stade que cette dernière est une filiale de la société LSGI.

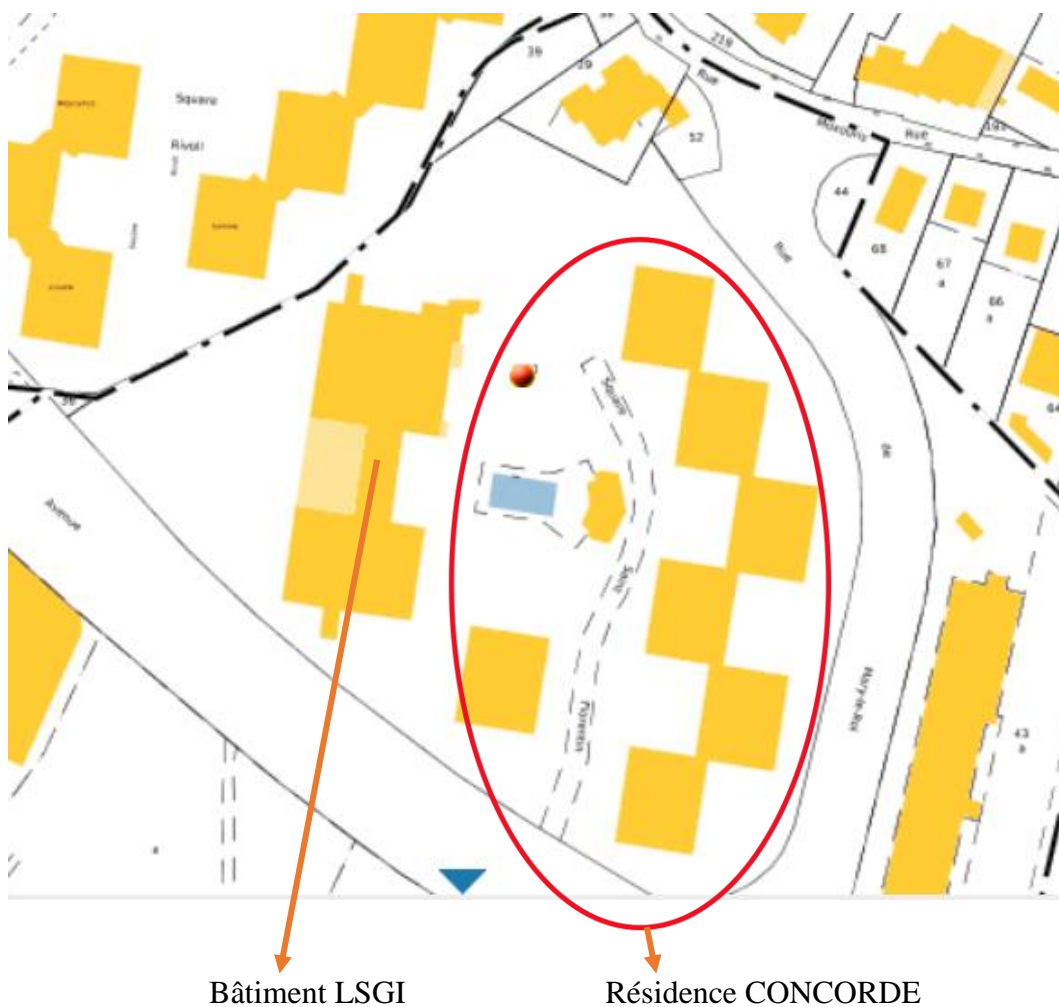
Vous m'exposez que ladite société LSGI est propriétaire du Bâtiment R+1 (désigné sous le libellé « Hall de vente »), lequel compose l'intégralité de la Tranche A1 de l'ensemble immobilier.

Ce bâtiment, actuellement affecté à usage de bureaux, correspond aux lots n°39 et n°49 (étant noté qu'initialement, ce bâtiment n'était composé que d'un rez-de-chaussée, et qu'un premier étage a été ajouté en 1969, portant création du lot n°49).



Zurfluh Lebatteux Sizaïre & Associés
s.c.p. d'avocats

Le bâtiment de la société LSGI est situé à proximité des bâtiments composant la Résidence CONCORDE, tous étant assis sur la même parcelle cadastrée Section AP n°42.

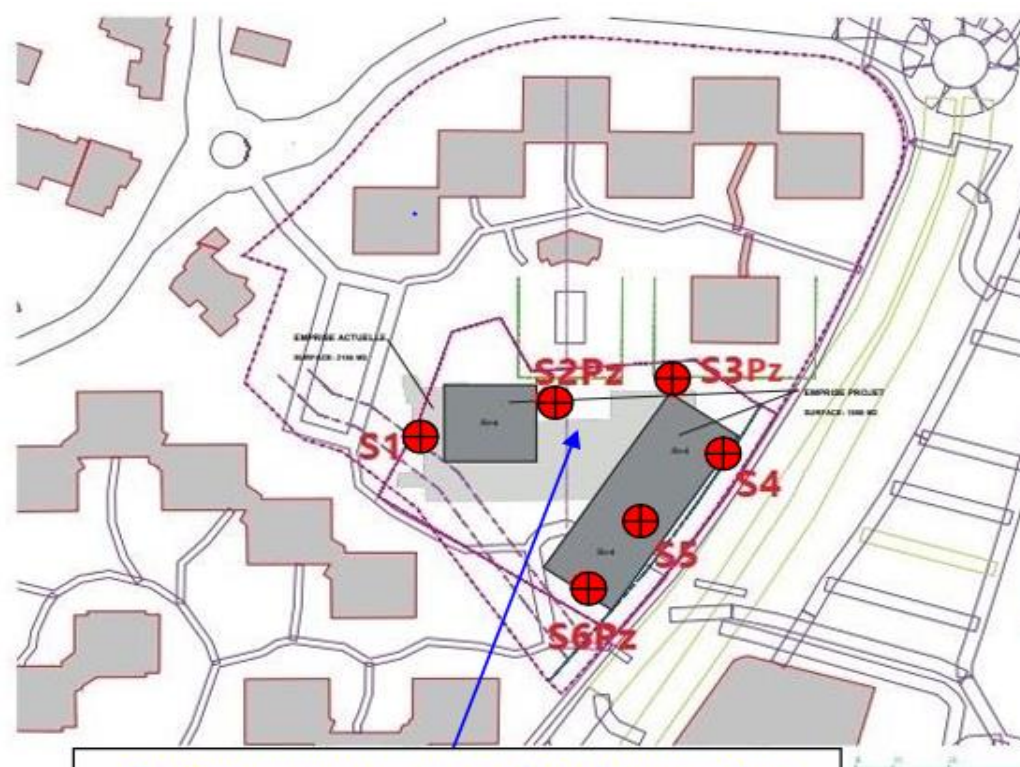


La société LSGI a pour projet d'édifier, en lieu et place du bâtiment actuel qui sera démoli, deux corps d'immeubles R+4 avec deux niveaux de sous-sols communicants, destinés à un usage principal d'habitation (les futurs logements et places de parking ayant vocation à être vendus séparément).

Bien que n'ayant aucun caractère définitif, le projet de construction communiqué serait le suivant (plan de masse avec superposition existant/projet et visuel) :



Zurfluh Lebatteux Sizaïre & Associés
s.c.p. d'avocats



Bâtiment existant qui sera démoli en gris clair



Deux corps de bâtiments à créer



Zurfluh Lebatteux Sizaire & Associés
s.c.p. d'avocats

Les copropriétaires de la Résidence CONCORDE s'interrogent ainsi sur le droit de la société LSGI de mener à bien son projet au sein de l'ensemble immobilier, plus particulièrement sur les autorisations à obtenir au regard de la loi du 10 juillet 1965 définissant le statut de la copropriété.

Il souhaitent également connaître, dans le cas où la société LSGI obtiendrait un permis de construire, les actions et recours pouvant être mis en œuvre pour s'opposer en amont à la réalisation des constructions autorisées, le cas échéant obtenir la démolition des ouvrages réalisés, voire solliciter une réparation sous forme indemnitaire.

II- La faisabilité du projet de construction de la Société LSGI au regard du droit de la copropriété

A/ Sur les droits du titulaire d'un droit de jouissance privative sur une partie commune

Le bâtiment dont la société LSGI est propriétaire, et composant la Tranche A1, correspond au lot n°39 qui est défini, selon les documents transmis par vos soins, comme « *le droit à la jouissance du terrain n°39 du plan de masse* » (cette formulation n'est toutefois pas appropriée car elle laisserait à penser que le lot n°36 est composé d'un terrain nu, alors qu'en réalité, selon notre compréhension du dossier, le bâtiment dit « hall de vente » a toujours été présent sur ce terrain. Par ailleurs, selon l'article 6-3, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, « *le droit de jouissance privative (...) ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot* »).

A ce jour, ce bâtiment comprend également le lot n°49 (1^{er} étage ajouté en 1967 selon permis de construire modificatif et définitif du 23 janvier 1969).

Bien que nous ne disposions pas d'un plan officiel permettant de délimiter avec certitude le périmètre du lot n°39, il semblerait toutefois que ce dernier comprenne le bâtiment à proprement parlé, ainsi que la jouissance privative de la portion de terrain situé tout autour dudit bâtiment.

Le projet de la société LSGI consisterait à démolir le bâtiment existant R+1 afin d'y édifier à la place deux corps de bâtiments R+4 avec 2 niveaux de sous-sols communicants, lesquels seraient affectés à un usage principal d'habitation.

Selon la projection établie par la société LSGI, ces deux immeubles ne seraient pas construits exactement sur l'assise actuelle du bâtiment existant.

En effet, une portion desdits immeubles serait édifiée sur une partie du terrain situé au droit dudit bâtiment comme cela ressort très clairement du plan de masse ci-



Zurfluh Lebatteux Sizaire & Associés
s.c.p. d'avocats

dessus (superposition de l'existant et du futur projet), impliquant notamment de devoir « *procéder au déboisement et au dessouchage des arbres et arbustes présents au droit du projet et à proximité directe* » selon le rapport établi par le bureau d'étude en géotechnique missionné par la société LSGI (VI-7).

Or, même si la société LSGI est titulaire d'un droit de jouissance privative sur le terrain composant le lot n°39, elle n'est pas pour autant propriétaire dudit terrain, la totalité du sol composant l'ensemble immobilier PARLY 2 étant qualifiée par le règlement de copropriété de « *parties communes générales à toutes les tranches* » (Chapitre IV, Section I, A).

Cette situation est parfaitement conforme aux dispositions de l'article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 qui énonce :

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Dès lors, et conformément à une jurisprudence constante, il a été jugé que le titulaire d'un droit de jouissance privative ne devient en aucun cas propriétaire de la partie commune sur laquelle s'exerce ce droit (Cass, 3^e civ., 25 janvier 1995, n°92-19.600). Ainsi, la partie du sol réservée à l'usage exclusif d'un copropriétaire n'est pas une partie privative (Cass, 3^e civ., 22 mai 1973, n°72-11.406 et Cass, 3^e civ., 2 octobre 2013, n°12-17.084).

De ce principe, il en a été déduit l'interdiction formelle, pour le bénéficiaire d'un droit de jouissance privative sur une partie commune, de transformer celle-ci, et notamment d'y construire (Cass, 3^e civ., 23 janvier 2020, n°18-24.676) ou d'affouiller le sol (Cass, 3^e civ., 22 juillet 1987, Loyers et copr. octobre 1987, n°382).

En effet, les droits de construire sur le sol de la copropriété et d'affouiller ce dernier sont des droits accessoires aux parties communes qui appartiennent au syndicat des copropriétaires (article 3, loi 65), lui seul pouvant décider de les céder ou non au profit d'un copropriétaire

Dans le cas d'espèce, il ne fait aucun doute que la nature et l'ampleur des constructions projetées par la société LSGI sur le lot n°39, consistant à réaliser d'importants travaux tant en superstructure qu'en infrastructure, et donc à faire usage des droits de construire et d'affouiller le sol appartenant au Syndicat des copropriétaires Principal, impliquent nécessairement une appropriation de parties communes, ces dernières ayant vocation à être transformées en parties privatives.

Aussi, ladite société ne pourra-t-elle se contenter de solliciter auprès de l'assemblée générale une simple autorisation de travaux au visa de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965, ce texte ne permettant d'accepter à la majorité des voix de tous les copropriétaires que les seuls « *travaux affectant les parties communes ou l'aspect*



Zurfluh Lebatteux Sizaire & Associés
s.c.p. d'avocats

extérieur de l'immeuble » (tel aurait pu être le cas si la société LSGI avait projeté de construire un nouveau bâtiment strictement au même endroit que le précédent, sans création de sous-sols).

La société LSGI ne va donc pas avoir d'autre choix, si elle souhaite favoriser l'aboutissement de son projet, que de tenter d'obtenir l'accord de l'assemblée générale du Syndicat Principal pour que les droits de construire et d'affouiller le sol lui soient cédés, de tels droits n'ayant pas été inclus dès l'origine dans son lot n°39.

Etant ici précisé que chaque syndicat secondaire pourra s'exprimer sur ces cessions lors de ladite assemblée générale du Syndicat des copropriétaires Principal, la loi faisant obligation à chacun d'entre eux de s'y faire représenter par un mandataire commun (généralement, le Président du Conseil Syndical) qui aura préalablement reçu de la part des copropriétaires du syndicat secondaire intéressé, réunis dans le cadre d'une assemblée générale « interne », les consignes de vote pour se prononcer lors de l'assemblée générale du Syndicat Principal (article 22-II, loi 1965).

Ces consignes seront données à la même majorité que celle requise pour autoriser, lors de l'assemblée générale du Syndicat Principal, la cession du droit de construire et d'affouiller le sol, soit à la double majorité de l'article 26.

B/ Sur les modalités de cession des droits de construire et d'affouiller le sol

Le droit de construire sur le sol d'une copropriété et le droit d'affouiller ce même sol sont des droits accessoires aux parties communes comme précisé par l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, dès lors qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une privatisation au profit d'un copropriétaire, c'est-à-dire qu'ils n'ont pas été inclus dans la partie privative de son lot (ce qui est permis par l'article 37-1, loi 1965).

Tel n'est assurément pas le cas du lot n°39 de la société LSGI.

Par voie de conséquence, la société LSGI va devoir être autorisée par l'assemblée générale du Syndicat des copropriétaires Principal à acquérir ces droits moyennant une contrepartie financière dont le montant devra être fixé d'un commun accord.

Concrètement, il s'agira en pratique, pour l'assemblée générale, de céder à la société LSGI de nouveaux lots (dits intermédiaires) dont les parties privatives seront constituées respectivement par un droit de construire et un droit d'affouiller le sol, chacun de ces lots devant préciser clairement les ouvrages qui seront réalisés grâce à l'utilisation desdits droits.

Ce processus implique donc que la société LSGI missionne au préalable un géomètre-expert afin qu'il établisse un projet modificatif à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété portant, dans le cadre d'une première phase de travail, création des nouveaux lots susmentionnés, supposant en cela que ladite société dispose d'un projet définitif quant aux constructions à édifier en surface et



Zurfluh Lebatteux Sizaire & Associés
s.c.p. d'avocats

en sous-sol (ce qui n'est pas le cas aujourd'hui, d'autant plus que le bureau d'étude en géotechnique ATHEROS missionné par la société LSGI a décelé lors de ses investigations la présence d'une nappe phréatique dans le sous-sol du lot n°39, et a préconisé la réalisation d'une étude structurelle aux fins d'une part de *définir les descentes de charges projetées afin de dimensionner les futures fondations* et d'autre part, *de dimensionner les murs enterrés comme des murs de soutènement (poussées des terres, etc.)*.

Par la suite, ces lots intermédiaires, qui seront dotés de tantièmes de propriété et de charges, seront supprimés, à l'instar du lot n°39, pour donner naissance à de nouveaux lots qui correspondront aux logements et places de parking créées dans les deux corps de bâtiments édifiés.

Le projet modificatif à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété établi par le géomètre-expert devra anticiper cette situation en faisant également mention de ces futurs lots, avec indication des nouvelles bases de répartition des charges pour chaque clé mentionnée actuellement dans le règlement de copropriété de 2005.

Les décisions portant adoption du projet modificatif à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété, et vente des lots représentant les droits de construire et d'affouiller le sol se prennent à la double majorité de l'article 26, savoir la majorité en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix du syndicat.

Le cas échéant, il sera possible de recourir à la passerelle prévue à l'article 26-1 de la loi de 1965 :

Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

La cession des lots et le projet modificatif devront ensuite être publiés par un notaire au service de la publicité foncière.

Par ailleurs, en sus de la cession des lots représentant les droits de construire et d'affouiller le sol, la société LSGI devra obtenir l'accord de l'assemblée générale du Syndicat Principal sur le projet de construction en lui-même compte tenu de son impact sur les parties communes et l'aspect extérieur de l'immeuble.

Devra ainsi être annexé aux convocations un dossier complet permettant aux copropriétaires de visualiser notamment les futures constructions avec leur



Zurfluh Lebatteux Sizaïre & Associés
s.c.p. d'avocats

implantation, et d'être informés de la consistance des travaux à venir (article 10, alinéa 3, décret 17 mars 1967).

La société LSGI devra également porter à la connaissance des copropriétaires les conditions d'exécution des travaux, comme cela est préconisé par le bureau d'étude en géotechnique (voir VI-5 « Protection des ouvrages présents à proximité du projet »).

Cette autorisation sera donnée à la majorité de l'article 25, avec recours possible à la passerelle de l'article 25-1.

En outre, il y a lieu de préciser que, si d'aventure la société LSGI prenait le risque de construire sur le lot n°39 sans aucune autorisation préalable de l'assemblée générale, tout copropriétaire ou le syndic du Syndicat des copropriétaires Principal (sans accord de l'assemblée) pourra saisir le juge des référés afin d'obtenir sous astreinte la suspension des travaux.

Enfin, il ne nous semble pas que le fait que le bâtiment appartenant à la société LSGI ait été jusqu'à présent affecté à un usage de bureaux interdise à cette dernière de le démolir pour y construire deux immeubles à usage principal d'habitation, cette nouvelle affectation étant compatible avec la destination de l'ensemble immobilier PARLY 2 telle qu'énoncée par le règlement de copropriété (Troisième Partie- Chapitre I-Section II-2°/)

III- Les actions et recours en droit de l'urbanisme et en droit privé en cas d'obtention par la société LSGI d'un permis de construire

A titre liminaire, il sera rappelé deux points majeurs, à savoir :

- Une autorisation administrative ne peut en rien suppléer la nécessité d'obtenir également une autorisation de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires, ces deux types d'autorisations étant complémentaires et cumulatives ;
- Depuis le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, applicable à compter du 1^{er} octobre 2007, l'autorité administrative en charge de l'instruction du dossier de demande de permis de construire n'a plus à vérifier que le pétitionnaire a produit les autorisations de l'assemblée générale auxquelles la loi du 10 juillet 1965, complétée éventuellement par les dispositions du règlement de copropriété, subordonne le droit, pour chaque copropriétaire, de réaliser certains travaux, en particulier lorsque ces derniers affectent des parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (CE, 13 décembre 2013, n°356297). En d'autres termes, l'administration peut délivrer un permis de construire au profit d'un copropriétaire dès lors que ledit permis est conforme aux règles d'urbanisme issus notamment du PLU en vigueur.



Zurfluh Lebatteux Sizaire & Associés
s.c.p. d'avocats

Ceci étant exposé, les recours et actions qui pourraient être mis en œuvre par le Syndicat des copropriétaires Principal ou l'un des copropriétaire pris individuellement se placent sur deux « terrains » distincts :

- D'une part, sur le terrain du droit de l'urbanisme lorsqu'il s'agit de contester l'autorisation accordée au pétitionnaire à la suite du dépôt de la demande de permis de construire ;
- D'autre part, sur le terrain du droit privé lorsqu'il s'agit d'agir en responsabilité délictuelle ou sur le fondement des troubles anormaux du voisinage à l'encontre des effets de la construction en tant que telle.

Nous exposerons donc ci-après les recours et actions possibles sous l'angle de ces deux aspects du droit.

A- Sur les actions et recours en droit de l'urbanisme

1.1- L'intérêt à agir du requérant

Une autorisation d'urbanisme, telle qu'un permis de construire ou une déclaration préalable par exemple, peut être contestée par tout tiers disposant d'un intérêt à agir.

Le contentieux des permis construire relève de la compétence des juridictions administratives et s'exerce à travers le recours pour excès de pouvoir. Ce recours a pour finalité de demander l'annulation du permis de construire délivré à son bénéficiaire.

En pratique, dans le cadre d'une telle procédure contentieuse, le requérant sera le voisin « mécontent » de la construction projetée, les défendeurs seront la Mairie d'une part qui a accordé le permis, et le bénéficiaire de l'autorisation, d'autre part.

Le critère d'appréciation de l'intérêt à agir d'une personne privée, comme un syndicat des copropriétaires par exemple, est posé à l'article L600-1-2 du Code de l'urbanisme. Le requérant n'est recevable à contester un permis de construire 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 »***.

Le législateur et la jurisprudence ont entendu encadrer l'intérêt à agir des requérants afin de lutter contre les recours dits abusifs. Toutefois, la jurisprudence récente marque une certaine souplesse à l'égard des tiers voisins.

Concrètement,



Zurfluh Lebatteux Sizaïre & Associés
s.c.p. d'avocats

- Tout requérant doit préciser l'atteinte qu'emporte le projet de construction sur les conditions d'occupation, d'utilisation et de jouissance de son bien ;
- Il doit produire tous les éléments de preuve suffisamment précis et étayés prouvant que cette atteinte affecte directement ces conditions telles que la perte de vue, la perte d'ensoleillement, la perte de valeur vénale, le risque de pollution visuelle ou sonore, des difficultés de stationnement, etc. ;
- Le voisin immédiat (qui jouxte ou est très proche de la parcelle du projet), eu égard à sa situation particulière, justifie en principe d'un intérêt à agir s'il fait état d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction. Autrement dit, sans bénéficier d'une présomption d'intérêt à agir, l'on comprend que plus le bien du requérant sera situé à proximité de la construction attaquée, plus la preuve de son intérêt à agir sera apprécié favorablement par le juge. Dans cette hypothèse, il lui suffira de produire son titre de propriété ou d'occupation, des éléments photographiques et ou graphiques du projet démontrant son ampleur et faire valoir que la construction projetée portera nécessairement atteinte à ses conditions d'occupation eu égard à la configuration des lieux.

Enfin, précisons également que dans le cadre de son appréciation, le juge ne saurait exiger du requérant qu'il démontre le caractère certain des troubles allégués, c'est à dire un véritable préjudice. Le juge se placerait alors sur le terrain de la légalité et non plus sur celui de la recevabilité.

→ Pour un exemple récent de la jurisprudence rendue en la matière, Conseil d'État, 1^{re} chambre, 20 Février 2019 – n° 420745¹.

¹ « 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. 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. 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.

4. Il ressort des pièces du dossier soumis au juge du fond que la société Hanoë Residential Property Portfolio est propriétaire d'un immeuble bâti à proximité du terrain d'assiette objet du permis de construire attaqué. A supposer même que cette proximité ne soit pas suffisante pour permettre de la regarder comme un voisin immédiat, l'extrémité est de sa parcelle est située à quelques mètres de la parcelle assiette du projet, dont elle n'est séparée que par un espace végétalisé. Il ressort également des pièces du dossier soumis au juge du fond que le projet contesté comprend la construction d'un bâtiment d'une hauteur de 14,74 mètres, sur le côté ouest du terrain d'assiette,



Zurfluh Lebatteux Sizaire & Associés
s.c.p. d'avocats

1.2- Les modalités procédurales

S'agissant des délais, le délai de recours contentieux, mais également de recours gracieux, à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de son affichage sur le terrain (article R.600-2 du Code de l'urbanisme).

Cet affichage est réalisé à l'initiative du bénéficiaire de l'autorisation qui maîtrise donc le point de départ du délai de recours de deux mois. Passé ce délai, le requérant est forclo. Toutefois, pour être régulier l'affichage doit répondre à un certain formalisme. Le panneau d'affichage doit être lisible et visible depuis la voie publique. Il doit mentionner un certain nombre d'informations comme le bénéficiaire de l'autorisation et son numéro, la surface de plancher, la hauteur de la construction projetée, les modalités de notification du recours administratif ou contentieux (A 424-16 et A 424-17 du Code de l'urbanisme). A défaut de respecter ce formalisme, le délai de recours ne court pas, ceci dans la limite générale de l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de l'achèvement des travaux.

L'introduction du recours contentieux en annulation du permis de construire s'effectue par voie de requête déposée auprès du Tribunal administratif compétent.

Toutefois, en pratique, celui-ci est généralement précédé d'un recours gracieux adressé au Maire qui a délivré le permis. Il s'agit d'une démarche amiable par laquelle il est demandé au Maire de procéder au retrait de l'autorisation accordée.

Le Maire dispose alors d'un délai de deux mois pour faire droit à la demande ou la rejeter. A défaut de réponse, l'expiration de ce délai de deux mois fait naître une décision implicite de rejet. En cas de décision expresse ou implicite de rejet, le requérant dispose alors de deux mois pour introduire un recours contentieux devant le tribunal administratif.

susceptible d'altérer la vue entièrement dégagée dont disposait la société requérante au sud-est de sa parcelle, en obstruant la perspective sur l'ancien Institut des sourdes-muettes, protégé au titre des monuments historiques. Le bâtiment à construire est de surcroît susceptible d'avoir pour effet de diminuer l'ensoleillement et la luminosité de son terrain. Eu égard à son ampleur, cet important projet de densification urbaine, prévoyant la création de 268 places de stationnement en sous-sol, risque en outre de détériorer les conditions de circulation dans le quartier et d'en aggraver les nuisances sonores, tant du fait de la circulation automobile que de l'occupation du bâtiment à construire, destiné à accueillir une résidence de jeunes actifs et une école maternelle. Le projet contesté est ainsi de nature à affecter les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de l'immeuble dont la société requérante est propriétaire. Par suite, le tribunal administratif de Bordeaux a inexactement qualifié les faits de l'espèce en jugeant que la requérante ne justifiait pas d'un intérêt lui donnant qualité pour demander l'annulation pour excès de pouvoir du permis de construire attaqué et en rejetant sa demande comme irrecevable pour ce motif ».



Zurfluh Lebatteux Sizaire & Associés
s.c.p. d'avocats

En somme, le dépôt d'un recours gracieux préalable a pour effet de prolonger le délai de recours contentieux et de faire connaître à l'autorité compétente ses moyens sérieux d'annulation qui pourront être ensuite portés sur le terrain contentieux.

Le recours gracieux n'est pas un préalable obligatoire au recours contentieux, mais s'il est exercé, le requérant doit informer le titulaire de l'autorisation de construire de son recours gracieux. Cette notification doit être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours francs à partir du dépôt du recours gracieux à la Mairie, ceci à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intentier ultérieurement en cas de rejet du recours gracieux (article R.600-1 du Code de l'urbanisme).

De même, ultérieurement, au moment du dépôt de son recours contentieux (*si le requérant poursuit son action en saisissant le Tribunal administratif*), le requérant devra, à peine d'irrecevabilité, notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (c'est-à-dire au Maire et au bénéficiaire de l'autorisation). La notification doit de la même manière intervenir dans un délai de 15 jours francs à compter du dépôt du recours.

1.3- Les moyens invocables

Le tiers qui conteste une autorisation d'urbanisme devant le Juge administratif ne peut invoquer que des motifs tirés du non-respect des règles d'urbanisme, c'est-à-dire du plan local d'urbanisme (le PLU en l'occurrence).

Par suite, le Juge ne sanctionnera pas les troubles du voisinage qui relèvent du droit privé (lesquels ont pu cependant être déterminant de la recevabilité du recours comme il a été exposé supra).

Seuls les moyens relatifs à la méconnaissance du droit de l'urbanisme peuvent entraîner l'annulation d'un permis de construire.

A l'appui de sa requête, le demandeur fera état de moyens de légalité externe et de légalité interne.

Les moyens de légalité externe portent sur :

- L'incompétence de l'auteur de l'acte ;
 - Exemple : celui qui a signé l'arrêté de permis de construire n'avait pas le pouvoir de le faire en l'absence d'une délégation de pouvoir du Maire valide ;
- Le vice de forme ;
 - Exemple : certaines mentions obligatoires font défaut sur l'acte attaqué ;
- Le vice de procédure ;



Zurfluh Lebatteux Sizaire & Associés
s.c.p. d'avocats

- Exemple : le dossier de la demande de permis de construire est incomplet ou une autorité compétente, comme l'Architecte des Bâtiments de France, n'a pas été consulté, alors que le projet est situé aux abords d'un monument historique.

Les moyens de légalité interne portent sur la légalité du projet de construction en lui-même. Il s'agit de vérifier si le projet respecte les règles d'urbanisme édictées par le PLU applicables à la zone où se situe le projet de construction. (Sans être exhaustif, il convient de noter que des normes complémentaires peuvent s'ajouter comme le projet d'aménagement et de développement durable – PADD – et les orientations d'aménagement et de programmation – OAP).

En effet, les articles du PLU vont définir en fonction de chaque zone qu'il délimite un certain nombre de prescriptions relatives :

- A l'affectation des sols et des constructions (exemple : interdictions de certaines activités industrielles dans certaines zones) ;
- A la hauteur, la volumétrie et l'implantation des constructions ;
- A la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (insertion du projet dans son environnement) ;
- Au stationnement ;
- A la desserte par les voies publiques et privées ;
- Au traitement des abords et des espaces végétalisés ;
- A l'impact environnemental des constructions nouvelles (utilisation des énergies renouvelables, des matériaux biosourcés, performance énergétique, etc.)

En pratique, le requérant qui souhaite contester un permis de construire doit solliciter auprès du service de l'urbanisme de la commune où se situe le projet la copie du dossier de la demande de permis de construire pour être en mesure d'examiner sa légalité. Le dossier est consultable en Mairie à compter de la délivrance de l'autorisation.

Si le juge administratif constate que des moyens d'annulation sérieux affectant la légalité du permis sont soulevés par le requérant, il peut :

- Annuler le permis de construire dans son intégralité ;
- L'annuler partiellement et inviter le pétitionnaire à le régulariser dans un certain délai (article L600-5 du Code de l'urbanisme) ;
- Surseoir à statuer lorsque la régularisation de l'autorisation contestée est possible par le dépôt d'un permis modificatif (L.600-5-1 du Code de l'urbanisme).

Enfin, il convient de noter que parallèlement à la procédure contentieuse en annulation du permis de construire décrite ci-dessus, le requérant pourra initier en cas d'urgence un référé-suspension.



Zurfluh Lebatteux Sizaire & Associés
s.c.p. d'avocats

Le référé-suspension a pour finalité de voir suspendre les travaux objet du permis de construire attaqué, le temps que le juge se soit prononcé sur sa légalité. En effet, rien n'interdit au bénéficiaire de l'autorisation de construire de démarrer les travaux en dépit du recours qui aurait été déposé.

Plus clairement, l'exercice d'un recours n'a pas d'effet suspensif sur l'exécution des travaux autorisés.

L'introduction d'un référé-suspension s'effectue également par voie de requête déposée auprès du Tribunal administratif et suppose au préalable que le requérant ait introduit sa requête en annulation au fond.

Le référé-suspension suppose la réunion de deux conditions :

- La caractérisation de l'urgence, ce qui sera généralement cas si les travaux ont commencé, dans la mesure où l'édification d'une construction est difficilement réversible ;
- L'existence d'un doute sérieux quant à la légalité de la décision, ce qui impliquera pour le juge d'examiner d'ores et déjà les moyens de fond soulevés par le requérant.

B- Sur les actions et recours en droit privé

Les voisins gênés par l'édification d'une nouvelle construction disposent de plusieurs actions devant les juridictions civiles pour réparer le préjudice qu'elle leur cause.

2.1- L'action en responsabilité civile pour violation d'une règle d'urbanisme

Un permis de construire étant toujours délivré sous réserve du droit des tiers, il est constant que peut être demandée en justice :

- La démolition d'une construction ayant été édifiée sans permis de construire ou en méconnaissance du permis délivré sur le fondement de la responsabilité civile de droit commun ;
- La démolition d'une construction contrevenant aux règles d'urbanisme et ayant occasionné un préjudice direct aux voisins, dès lors que le permis ayant permis son édification a été annulé ; l'action en démolition doit être engagée dans le délai de deux ans qui suit la décision devenue définitive de la juridiction administrative ;



Zurfluh Lebatteux Sizaïre & Associés
s.c.p. d'avocats

- La réparation sous forme indemnitaire du préjudice causé par une construction, notamment en engageant la responsabilité du constructeur en vertu de l'alinéa 2 de l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme ; l'action en responsabilité civile doit être engagée au plus tard deux ans après l'achèvement des travaux ;

(Cass. Civ. 3^{ème}, 11 mai 2000 n°98-18791 ; Cass. Civ. 3^{ème} 28 mars 2001 n°99-13781 ; Cass. Civ. 3^{ème} 20 février 2002, n°00-17412 ; Cass. 1^{re} Civ., 14 avril 2016, n° 15-13.194 ; Cass. Civ. 3^{ème} 11 juillet 2019, n°18-18.803).

Cette action n'est susceptible d'aboutir que pour autant que le demandeur à l'action apporte la preuve de l'existence d'un préjudice résultant de la violation de la règle d'urbanisme.

2.2- L'action fondée sur la théorie des troubles anormaux du voisinage

Toute personne (un copropriétaire, le Syndicat des copropriétaires Principal ou l'un des 36 syndicats secondaires) s'estimant lésée par la méconnaissance de son droit de propriété peut demander réparation de son préjudice en saisissant à cette fin les juridictions civiles, et ce même si l'autorisation d'urbanisme respecte les règles d'urbanisme applicables (attention toutefois, sauf exceptions énoncées, cette action doit être obligatoirement précédée d'une tentative de conciliation conformément aux prescriptions de l'article 750-1 du Code de procédure civile).

Les tiers voisins lésés en raison de la construction voisine peuvent, sur le fondement de la théorie des troubles anormaux du voisinage, en solliciter soit la suppression totale, soit les aménagements nécessaires pour corriger l'origine du trouble, soit une compensation financière à titre de dommages et intérêts.

Les troubles anormaux de voisinage peuvent résulter :

- Soit des travaux de construction du fait des nuisances dues au chantier : empoussièrement, bruit, dégradations,
- Soit de la construction elle-même : la perte de vue, d'ensoleillement, l'atteinte à l'esthétique de l'environnement, l'atteinte à l'intimité privée, la moins-value en découlant.

La jurisprudence fournit plusieurs exemples :

- Est ainsi fondée la demande d'indemnisation des voisins au motif que l'extension de la maison du maître d'ouvrage augmentait la part d'ombre sur leur terrain (CA Paris, 19^{ème} section A, 2 juillet 2008 ; N°06/13256) ;
- De même, est caractérisé le trouble anormal de voisinage dès lors que les travaux de surélévation de l'immeuble ont entraîné une perte de vue et d'ensoleillement du fonds voisin. Il y a lieu d'ordonner la démolition des



Zurfluh Lebatteux Sizaire & Associés
s.c.p. d'avocats

ouvrages illicites et de condamner le maître de l'ouvrage à réparer le préjudice subi par ses victimes (CA Paris, Pôle 4, chambre 1, 2 Juillet 2009, N°07/06782).

- Pour des troubles excessifs causés par le chantier (Cass. Civ. 3^{ème} 22 juin 2005, n°03-20.068 ; Cass. Civ. 3^{ème}, 21 mai 2008 n°07-13.769).

En toutes hypothèses, le tiers devra établir l'existence d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage, c'est-à-dire le caractère anormal du trouble.

A ce titre sont pris en considération la durée du trouble, son importance, mais aussi la configuration des lieux. Ainsi, l'anormalité du trouble sera plus restrictivement appréciée dans un milieu très urbanisé comme à Paris, que dans un environnement plus isolé, les magistrats retenant la densification normale et prévisible des agglomérations.

Si le tiers démontre le caractère anormal du trouble, il sera alors dispensé de rapporter la preuve de la faute de son auteur et ce dernier ne pourra pas s'exonérer de sa responsabilité en invoquant son absence de faute, ni le respect des règles d'urbanisme en vigueur. Il s'agit d'une responsabilité objective.

Le tiers victime du trouble excessif pourra agir à l'encontre du propriétaire de l'ouvrage (maître d'ouvrage), mais également à l'encontre des constructeurs à l'origine des nuisances lorsque les troubles résultent de l'exécution d'un chantier.

La Cour de cassation considère en effet que la théorie des troubles anormaux du voisinage engage la responsabilité de tous ceux dont la mission ou les travaux sont « *en relation de cause directe avec les troubles subis* » (Cass. Civ. 3^{ème}, 28 avril 2011, 10-14.516 10-14.517, Publié au bulletin).

Enfin, l'action fondée sur la théorie des troubles anormaux du voisinage se prescrit dans un délai de 5 ans.

2.3- L'action individuelle en démolition des ouvrages réalisés sans autorisation

Enfin, tout copropriétaire pris individuellement pourrait envisager de saisir le juge civil d'une demande de démolition des ouvrages réalisés sur des parties communes sans aucune autorisation préalable de l'assemblée générale du Syndicat des copropriétaires Principal, la jurisprudence lui reconnaissant un intérêt légitime à agir dans ce domaine en raison de l'atteinte auxdites parties communes.

Le sol composant l'ensemble immobilier de PARLY 2 étant une partie commune générale à tous les copropriétaires, tout empiètement sur ledit sol peut donc justifier une demande de restitution émanant de l'un des copropriétaires qui en est propriétaire en indivision.



Zurfluh Lebatteux Sizaire & Associés
s.c.p. d'avocats

Dans ce type d'action, le demandeur n'a pas à démontrer l'existence d'un préjudice personnel distinct de celui dont souffre la collectivité des membres du syndicat. Il lui suffit de prouver l'atteinte aux parties communes par un autre copropriétaire.

Il a notamment été reconnu qu'un copropriétaire avait un intérêt à agir dans les cas suivants :

- Pour réclamer la démolition d'installations réalisées irrégulièrement sur des parties communes (Cass, 3^e civ., 22 juillet 1987, n°86-11.433) ;
- Pour mettre fin aux atteintes portées à la jouissance des parties communes, génératrices de troubles à la fois collectifs et personnels (Cass, 3^e civ., 15 février 1989, n°87-15.047) ;
- Pour obtenir la restitution d'une partie commune (Cass, 3^e civ., 30 juin 1992, n°90-17.640) ;
- Pour qu'il soit mis fin à un empiètement irrégulier sur une partie commune (Cass, 3^e civ., 18 décembre 1996, n°94-21.139) ;
- Pour demander la démolition d'une véranda installée sans autorisation sur une terrasse (Cass, 3^e civ., 12 juillet 1995, n°91-14.507).

Conclusion

Il ressort des éléments qui précèdent que le syndic du Syndicat Secondaire de la Résidence CONCORDE ou l'un de ses membres ont un intérêt certain à solliciter auprès de la Mairie une copie du dossier de permis de construire si la société LSGI est autorisée à construire les deux immeubles projetés, afin que notre département spécialisé en droit de l'urbanisme puisse l'examiner pour vérifier sa conformité aux dispositions du PLU et se prononcer sur l'opportunité ou non d'exercer un recours gracieux ou contentieux.

Il semblerait néanmoins que, de manière générale, les villes se montrent plutôt favorables aux projets de construction à usage d'habitation, de surcroît lorsque ces derniers prévoient la création de logements sociaux.

Quant au volet copropriété, rien n'oblige le Syndicat des copropriétaires Principal à donner son accord pour céder à la société LSGI ses droits de construire et d'affouiller le sol, l'assemblée générale restant souveraine dans ce domaine (aucun juge ne pourra être saisi en cas de décision de refus, ce dernier n'ayant pas vocation à se substituer à l'assemblée générale pour autoriser ce type de cession).



Zurfluh Lebatteux Sizaire & Associés
s.c.p. d'avocats

Dès lors, même avec l'obtention d'un permis de construire, la société LSGI ne pourra pas édifier les deux immeubles projetés, l'autorisation du Syndicat Principal étant obligatoire et cumulatif.

IV- Sur les obligations de la société LSGI

Ainsi que cela été vu plus haut, le bâtiment de la société LSGI, est intégralement constitué par deux lots privatifs, le lot numéro 39 comprenant le terrain et, probablement, le hall de vente et le numéro 49 correspond au premier étage ajouté 1967.

Le principe est que tout copropriétaire use et jouit librement des parties privatives de son lot (art.9 de la loi du 10 juillet 1965), sous réserve toutefois de ne porter atteinte ni aux parties communes, ni aux modalités de jouissance des autres copropriétaires.

Par conséquent, si la société LSGI a, comme tout propriétaire, l'obligation d'entretenir son bâtiment, le syndicat des copropriétaires est relativement dépourvu de moyens d'action si celui-ci est laissé dans un état d'abandon. Le syndicat principal n'a aucun moyen particulier d'imposer des travaux de ravalement de rénovation sur ce bâti, à moins que l'état de dégradation du bien soit tel qu'il menace la sécurité sur les parties communes, ou la sécurité des autres copropriétaires (squat...). Dans cette hypothèse, le syndicat des copropriétaires pourrait solliciter, sous astreinte, la mise en œuvre par la société LSGI de mesures susceptibles de mettre fin au trouble de jouissance des autres copropriétaires.

La société LSGI est également tenue, évidemment, d'acquitter les charges communes générales du syndicat principal, pour l'entretien des espaces communs aux différents bâtiments, le paiement du syndic du syndicat principal, l'assurance etc. La dégradation, ou l'absence d'occupation de son bâtiment ne peut en aucun cas être un motif d'exonération des charges.

Par ailleurs, si le bâtiment est très dégradé et menace la sécurité publique, le maire peut également ordonner des travaux de mise en sécurité sous astreinte, dans le cadre de la police de l'habitat dégradé. Si le syndicat connaissance d'une telle situation, elle a le devoir d'alerter l'autorité administrative.

Le maire peut alors demander au tribunal administratif la désignation d'un expert qui déterminera les mesures à prendre sur le bâtiment pour mettre celui-ci en sécurité, et, à la fin de cette procédure contradictoire, le maire peut prendre un arrêté de mise en sécurité (ancien arrêté de péril)

Selon les circonstances, le maire peut prescrire l'exécution des mesures suivantes :

- Réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation (comprenant, si nécessaire, des mesures pour préserver la solidité des bâtiments mitoyens)



Zurfluh Lebatteux Sizaire & Associés
s.c.p. d'avocats

- Démolition de tout ou partie de l'immeuble. La démolition ne peut être décidée que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à la situation de péril ou lorsque les mesures nécessaires à la remise aux normes du bien seraient plus coûteuses que sa reconstruction
- Cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation
- Interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, temporairement ou définitivement. L'interdiction définitive ne peut être décidée que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à la situation de péril ou lorsque les mesures nécessaires à la remise aux normes du bien seraient plus coûteuses que sa reconstruction.

Lorsque les mesures prescrites concernent les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification est faite au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic. Toutefois, dans le cas présent il est probable que l'arrêté concerne avant tout des parties privatives.

Faute d'exécution des travaux dans le délai prescrit, le propriétaire (ou le syndicat des copropriétaires pour les travaux sur parties communes) peut être redevable d'une astreinte, ou les travaux peuvent être faits d'office par la mairie, aux frais du propriétaire.

Cependant, un arrêté de mise en sécurité ne peut être pris que s'il y a un péril réel et sérieux pour la sécurité publique, c'est-à-dire lorsque l'immeuble ne présente pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants ou des tiers. Le maire, seul compétent pour prendre ce type d'arrêté, est extrêmement prudent sur leur mise en œuvre, car un tel arrêté est évidemment susceptible d'être critiqué pour excès de pouvoir.

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Agnès LEBATTEUX SIMON
agnes.lebatteux@zurfluh-lebatteux.fr


 Agnès LEBATTEUX SIMON

Nathalie PAINNOT