Conseil d'État, 16 juillet 2026, n° 503822

Conseil d'État | 2ème - 7ème chambres réunies | 16 juillet 2026

Résumé

54-01 La demande de retrait d'un permis de construire constitue, au sens et pour l'application de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme (c. urb.), un recours administratif. Il en va ainsi notamment d'une demande de retrait, formée après l'expiration du délai de recours contentieux, au motif que le permis aurait été obtenu par fraude. Par suite, l'auteur de cette demande doit la notifier dans les conditions prévues par ces dispositions, …

Sujets abordés dans les motifs

#1 expiration du délai de recours contentieux

#2 partie perdante

Chronologie de l'affaire

Tribunal administratif - Melun
7ème chambre
05/03/2025
N° 2301204

Conseil d'État
2ème - 7ème chambres réunies
16/07/2026
N° 503822

Exposé des faits

Vu la procédure suivante :

Les sociétés Casa d'Or et Créations Brice ont demandé au tribunal administratif de Melun d'annuler pour excès de pouvoir la décision du 7 décembre 2022 par laquelle le maire de Saint-Maur-des-Fossés (Val-de-Marne) a refusé de retirer le permis de construire délivré le 27 mars 2018 à la société Villa Pasquier. Par un jugement n° 2301204 du 5 mars 2025, le tribunal administratif a annulé cette décision.

Par un pourvoi sommaire, un mémoire complémentaire et un mémoire en réplique, enregistrés les 28 avril et 22 juillet 2025 et le 27 février 2026 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, la commune de Saint-Maur-des-Fossés demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler ce jugement ;

2°) réglant l'affaire au fond, de rejeter la demande ;

3°) de mettre à la charge de la société Casa d'Or la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que le jugement qu'elle attaque est entaché :

- d'erreur de droit en ce qu'il juge que la société Casa d'Or n'avait pas à notifier au pétitionnaire sa demande de retrait pour fraude du permis de construire au motif qu'une telle demande de retrait, présentée postérieurement au délai de recours contentieux contre le permis de construire, n'a pas le caractère d'un recours administratif au sens et pour l'application de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;

- d'erreur de droit en ce qu'il juge que le maire était incompétent pour refuser de retirer le permis de construire litigieux.

Par un mémoire en défense, enregistré le 17 février 2026, la société Casa d'Or et la société Création Brice concluent au rejet de la requête et à ce que la somme de 3 500 euros soit mise à la charge de la commune de Saint-Maur-des-Fossés au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Elles soutiennent que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par un mémoire, enregistré le 17 février 2026, la société Villa Pasquier conclut aux mêmes fins que le pourvoi. Elle soutient que les moyens soulevés sont fondés.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;

- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Julia Flot, auditrice,

- les conclusions de Mme Dorothée Pradines, rapporteure publique,

La parole ayant été donnée, après les conclusions, à la SAS Boulloche, Colin, Stoclet et associés, avocat de la commune de Saint-Maur-des-Fossés, à la SARL Meier-Bourdeau, Lecuyer et associés, avocat de la société Casa d'Or et de la

société Créations Brice et à la SCP Marlange, de La Burgade, avocat de la société Villa Pasquier ;

Considérant ce qui suit :

Motifs

1. Il ressort des pièces du dossier soumis au tribunal administratif de Melun que le maire de Saint-Maur-des-Fossés (Val-de-Marne) a délivré le 27 mars 2018 à la société Villa Pasquier un permis de construire deux bâtiments comprenant vingt logements puis, les 10 avril 2019 et 29 octobre 2021, deux permis de construire modificatifs relatifs au même projet. Par un jugement du 5 mars 2025, le tribunal administratif a annulé pour excès de pouvoir la décision du 7 décembre 2022 par laquelle le maire de Saint-Maur-des-Fossés a rejeté la demande des sociétés Casa d'Or et Créations Brice tendant au retrait du permis de construire initial. La commune de Saint-Maur-des-Fossés se pourvoit en cassation contre ce jugement.

expiration du délai de recours contentieux

2. Aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : " En cas (...) de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, (...) 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 (...) ".

3. La demande de retrait d'un permis de construire constitue, au sens et pour l'application de ces dispositions, un recours administratif. Il en va ainsi notamment d'une demande de retrait, formée après l'expiration du délai de recours contentieux, au motif que le permis aurait été obtenu par fraude. Par suite, l'auteur de cette demande doit la notifier dans les conditions prévues par ces dispositions, à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet de celle-ci.

4. Pour écarter la fin de non-recevoir soulevée devant lui, tirée de l'absence de notification à la société Villa Pasquier de la demande de retrait pour fraude du permis de construire qui lui avait été accordé, le tribunal administratif de Melun s'est fondé sur ce qu'une telle demande, présentée après l'expiration du délai de recours contentieux, n'avait pas le caractère d'un recours administratif et n'avait, par suite, pas à être notifiée à peine d'irrecevabilité de la requête dirigée contre la décision prise sur cette demande. Il résulte de ce qui précède qu'en statuant ainsi, le tribunal administratif a commis une erreur de droit. Il suit de là, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur l'autre moyen du pourvoi, que la commune de Saint-Maur-des-Fossés est fondée à demander l'annulation du jugement qu'elle attaque.

5. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de régler l'affaire au fond par application des dispositions de l'article L. 821-2 du code de justice administrative.

6. Il n'est pas contesté par les sociétés requérantes que la demande de retrait pour fraude du permis de construire délivré le 27 mars 2018 à la société Villa Pasquier qu'elles ont adressée à la commune de Saint-Maur-des-Fossés n'a pas été

notifiée à la bénéficiaire de ce permis. Il résulte de ce qui est dit au point 3 que la commune de Saint-Maur-des-Fossés et la société Villa Pasquier sont fondées à soutenir que la demande tendant à l'annulation de la décision du 7 décembre 2022 par laquelle le maire de Saint-Maur-des-Fossés a rejeté cette demande est irrecevable et ne peut qu'être rejetée.

partie perdante

7. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge des sociétés Casa d'Or et Créations Brice la somme de 3 000 à verser à la commune de Saint-Maur-des-Fossés, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, pour l'ensemble de la procédure. Les dispositions de cet article font, en revanche, obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge de la commune de Saint-Maur-des-Fossés qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante.

Dispositif

D E C I D E

Article 1er : Le jugement du tribunal administratif de Melun du 5 mars 2025 est annulé.

Article 2 : La demande des sociétés Casa d'Or et Création Brice tendant à l'annulation de la décision du 7 décembre 2022 du maire de Saint-Maur-des-Fossés est rejetée.

Article 3 : Les sociétés Casa d'Or et Création Brice verseront la somme de 3 000 euros à la commune de Saint-Maur-des-Fossés au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la société Casa d'Or et la société Créations Brice au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à la commune de Saint-Maur-des-Fossés, à la société Casa d'Or, premier défendeur dénommé, et à la société Villa Pasquier.

Copie en sera adressée à la ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation.

Délibéré à l'issue de la séance du 29 juin 2026 où siégeaient : M. Pierre Collin, président adjoint de la section du contentieux, présidant ; M. Olivier Japiot, M. Alain Seban, présidents de chambre ; M. Géraud Sajust de Bergue, M. Gilles Pellissier, M. Jean-Yves Ollier, M. Frédéric Gueudar Delahaye, conseillers d'Etat, M. Jérôme Goldenberg, conseiller d'Etat en service extraordinaire et Mme Julia Flot, auditrice-rapporteure.

Rendu le 16 juillet 2026.

Le président :

Signé : M. Pierre Collin

La rapporteure :

Signé : Mme Julia Flot

La secrétaire :

Signé : Mme Sandrine Mendy

La République mande et ordonne à la ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation en ce qui la 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 la secrétaire du contentieux, par délégation :

N° 503822 - 2 -

Composition de la juridiction

Rapporteur

- Mme Julia Flot