

N° 443808

REPUBLIQUE FRANÇAISE

\_\_\_\_\_  
SOCIETE LE FLOCON  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mme Pauline Hot  
Rapporteuse  
\_\_\_\_\_

Le Conseil d'Etat statuant au contentieux  
(Section du contentieux, 6<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> chambres réunies)

\_\_\_\_\_  
M. Nicolas Agnoux  
Rapporteur public  
\_\_\_\_\_

Sur le rapport de la 6<sup>ème</sup> chambre  
de la Section du contentieux

\_\_\_\_\_  
Séance du 11 mai 2022  
Décision du 1<sup>er</sup> juin 2022  
\_\_\_\_\_

Vu la procédure suivante :

La société Le Flocon a demandé au tribunal administratif de Grenoble d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté du 15 décembre 2015 par lequel le maire de la commune des Allues (Savoie) a approuvé la modification de l'article 1<sup>er</sup> du cahier des charges du lotissement dit de « la Frasse », afin de rendre possible la construction d'un immeuble de logement collectif, ainsi que la décision du 25 mars 2016 rejetant son recours gracieux. Par un jugement n° 1602964 du 18 décembre 2018, le tribunal administratif de Grenoble a annulé cet arrêté et la décision rejetant le recours gracieux.

Par un arrêt n° 19LY00589 du 7 juillet 2020, la cour administrative d'appel de Lyon, statuant sur appel de la SARL Gambetta Diffusion et la SCCV Mérifraise, a annulé ce jugement et rejeté la demande de la société Le Flocon.

Par un pourvoi sommaire et un mémoire complémentaire, enregistrés au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat le 7 septembre et le 7 décembre 2020, la société Le Flocon demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler cet arrêt ;

2°) réglant l'affaire au fond, de faire droit à sa demande ;

3°) de mettre à la charge de la SARL Gambetta Diffusion et de la SCCV Mérifraisse une somme de 4 000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

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 Pauline Hot, auditrice,
- les conclusions de M. Nicolas Agnoux, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, après les conclusions, à la SCP Foussard, Froger, avocat de la société Le Flocon et à la SCP Gatineau, Fattaccini, Rebeyrol, avocat de la SARL Gambetta Diffusion et autre ;

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par un arrêté du 15 décembre 2015, le maire des Allues a modifié l'article 1<sup>er</sup> du cahier des charges du lotissement « La Frasse », situé dans la station de Méribel sur le territoire de la commune. La SARL Gambetta Diffusion et la SCCV Merifraisse, bénéficiaires d'un permis de construire pour un logement collectif dont le terrain d'assiette se trouve au sein de ce lotissement, ont fait appel du jugement du 18 décembre 2018 par lequel le tribunal administratif de Grenoble, saisi par la SCI Le Flocon, co-lotie, a annulé cet arrêté. Par un arrêt du 7 juillet 2020, contre lequel la SCI Le Flocon se pourvoit en cassation, la cour administrative d'appel de Lyon a annulé ce jugement et rejeté la demande de première instance.

Sur la recevabilité de la requête d'appel de la SARL Gambetta Diffusion et de la SCCV Mérifraisse :

2. Doit être regardée comme une partie à l'instance devant les juges du fond la personne qui a été invitée par la juridiction à présenter des observations et qui, si elle ne l'avait pas été, aurait eu qualité pour former tierce opposition contre la décision rendue par les juges du fond.

3. Aux termes de l'article R. 832-1 du code de justice administrative : « *Toute personne peut former tierce opposition à une décision juridictionnelle qui préjudicie à ses droits, dès lors que ni elle ni ceux qu'elle représente n'ont été présents ou régulièrement appelés dans l'instance ayant abouti à cette décision.* »

4. Il ressort des pièces du dossier que la SARL Gambetta Diffusion et la SCCV Mérifraise ont reçu communication de la demande présentée par la SCI Le Flocon devant le tribunal administratif de Grenoble. Elles doivent ainsi être regardées non pas comme étant intervenues, mais comme ayant été invitées par le tribunal administratif à présenter leurs observations sur l'arrêté du 15 décembre 2015 par lequel le maire des Allues a approuvé la modification de l'article 1<sup>er</sup> du cahier des charges du lotissement dit de « la Frasse ».

5. Il ressort des énonciations de l'arrêt attaqué que la cour a relevé que les deux sociétés auraient eu qualité pour former tierce opposition au jugement ayant fait droit au recours, l'annulation de l'arrêté du 15 décembre 2015 approuvant la modification du cahier des charges du lotissement afin de rendre possible la construction d'un immeuble de logement collectif étant de nature à préjudicier à leurs droits. Dans les circonstances de l'espèce, et alors que la SARL Gambetta Diffusion et la SCCV Mérifraise étaient titulaires d'un permis de construire un immeuble de logement collectif au sein de ce lotissement, c'est sans erreur de droit ni erreur de qualification juridique que la cour administrative d'appel a retenu que ces sociétés auraient eu qualité pour former tierce opposition au jugement annulant la décision du maire approuvant la modification du cahier des charges du lotissement.

#### Sur le bien-fondé du jugement attaqué :

6. Aux termes de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, dans sa version applicable au litige : « *Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.* »

7. Pour l'application de ces dispositions, dans un cas où le lotissement se compose à la fois de maisons individuelles et de constructions détenues en copropriété, et comporte des lots affectés à d'autres usages que l'habitation, il y a lieu, d'une part, de compter pour une unité l'avis exprimé par chaque propriétaire individuel, quel que soit le nombre des lots qu'il possède, et par chaque copropriété, regardée comme un seul propriétaire, et d'autre part, de ne retenir pour le calcul des superficies du lotissement détenues par ces propriétaires, que celles des lots destinés à la construction, qu'il s'agisse ou non de lots destinés à la construction d'habitations, à l'exclusion des surfaces des lots affectés à d'autres usages.

8. En premier lieu, il ressort des termes de l'arrêt attaqué que la cour a relevé, au terme d'une appréciation souveraine exempte de dénaturation, que la demande de modification du cahier des charges avait recueilli l'accord des propriétaires des lots n<sup>os</sup> 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 20, 21, 29 à 34 ainsi que des lots 39 et 40, qui sont affectés à la

construction, qu'il s'agisse de construction d'habitations ou d'autres constructions. Par suite, en retenant ces lots pour le calcul de la superficie détenue par les propriétaires du lotissement ayant approuvé la modification de son cahier des charges, la cour administrative d'appel de Lyon n'a pas commis d'erreur de droit.

9. En second lieu, pour juger que la majorité requise pour la modification du cahier des charges était acquise, la cour a notamment jugé que les propriétaires des lots n<sup>os</sup> 5, 7 et 14 avaient bien donné leur accord. En statuant sur ces points en litige, la cour s'est livrée à une appréciation souveraine des faits de l'espèce, exempte de dénaturation et n'a ni commis d'erreur de droit ni méconnu son office.

10. Il résulte de ce qui précède que la SCI Le Flocon n'est pas fondée à demander l'annulation de l'arrêt qu'elle attaque.

11. Il y a lieu de mettre à la charge de la SCI Le Flocon une somme de 3 000 euros à verser à la SARL Gambetta Diffusion et à la SCCV Mérifraise au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Ces mêmes dispositions font obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge de la SARL Gambetta Diffusion et à la SCCV Mérifraise qui ne sont pas, dans la présente instance, les parties perdantes.

DECIDE :

-----

Article 1<sup>er</sup> : Le pourvoi de la SCI Le Flocon est rejeté.

Article 2 : La SCI Le Flocon versera à la SARL Gambetta Diffusion et la SCCV Mérifraise une somme de 3 000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à la SCI Le Flocon, à la SARL Gambetta Diffusion, à la SCCV Mérifraise et à la commune des Allues.

Délibéré à l'issue de la séance du 11 mai 2022 où siégeaient : M. Jacques-Henri Stahl, président adjoint de la section du contentieux, présidant ; M. Denis Piveteau, Mme Isabelle de Silva, présidents de chambre ; Mme Suzanne von Coester, M. Olivier Yeznikian, M. Cyril Roger-Lacan, Mme Bénédicte Fauvarque-Cosson, Mme Carine Chevrier conseillers d'Etat et Mme Pauline Hot, auditrice-rapporteure.

Rendu le 1<sup>er</sup> juin 2022.

Le président :

Signé : M. Jacques-Henri Stahl

La rapporteure :  
Signé : Mme Pauline Hot

La secrétaire :  
Signé : Mme Marie-Adeline Allain