

CONSEIL D'ETAT
statuant
au contentieux

N^{os} 425457, 425486

VILLE DE PARIS

M. A...

M. Sébastien Gauthier
Rapporteur

Mme Sophie Roussel
Rapporteur public

Séance du 12 octobre 2020
Lecture du 23 octobre 2020

REPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Conseil d'Etat statuant au contentieux
(Section du contentieux, 2^{ème} et 7^{ème} chambres réunies)

Sur le rapport de la 2^{ème} chambre
de la Section du contentieux

Vu les procédures suivantes :

Le syndicat des copropriétaires du 15 rue d'Aumale a demandé au tribunal administratif de Paris d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté du 7 septembre 2016 par lequel le maire de Paris a accordé à M. B... A... un permis de construire pour la transformation en logement d'un garage situé 15 rue d'Aumale à Paris, ainsi que la décision du 18 janvier 2017 ayant rejeté son recours gracieux contre cet arrêté.

Par un jugement n° 1705077/4-1 du 13 septembre 2018, le tribunal administratif de Paris a fait droit à sa demande.

1°/ Sous le n° 425457, par un pourvoi sommaire et un mémoire complémentaire, enregistrés au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat les 19 novembre 2018 et 19 février 2019, la Ville de Paris demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler ce jugement ;

2°) réglant l'affaire au fond, de rejeter la demande du syndicat des copropriétaires du 15 rue d'Aumale ;

3°) de mettre à la charge du syndicat des copropriétaires du 15 rue d'Aumale la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

2°/ Sous le n° 425486, par un pourvoi enregistré au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat le 19 novembre 2018, M. B... A... demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler le même jugement ;

2°) réglant l'affaire au fond, de rejeter la demande du syndicat des copropriétaires du 15 rue d'Aumale ;

3°) de mettre à la charge du syndicat des copropriétaires du 15 rue d'Aumale la somme de 6 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

.....

Vu les autres pièces des dossiers ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;
- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Sébastien Gauthier, maître des requêtes en service extraordinaire,
- les conclusions de Mme Sophie Roussel, rapporteur public,

La parole ayant été donnée, avant et après les conclusions, à la SCP Foussard, Froger, avocat de la Ville de Paris, à la SCP Sevaux, Mathonnet, avocat du syndicat des copropriétaires du 15 rue d'Aumale et à la SCP Gadiou, Chevallier, avocat de M. A... ;

Considérant ce qui suit :

1. Les pourvois de la Ville de Paris et de M. A... sont dirigés contre le même jugement. Il y a lieu de les joindre pour statuer par une seule décision.

2. Il ressort des pièces des dossiers soumis aux juges du fond que le syndicat des copropriétaires du 15 rue d'Aumale a demandé au tribunal administratif de Paris d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté du 7 septembre 2016 par lequel le maire de Paris a accordé à M. A... un permis de construire pour la transformation d'un garage en logement en rez-de-chaussée donnant sur la rue et la cour, avec la réouverture d'une porte sur cour, dans un immeuble situé 15 rue d'Aumale à Paris, ainsi que la décision du 18 janvier 2017 ayant rejeté son recours gracieux contre cet arrêté. Par un jugement du 13 septembre 2018, contre lequel la Ville de Paris et M. A... se pourvoient en cassation, le tribunal administratif de Paris a annulé ces décisions.

3. Aux termes de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme : « *Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés : / a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ; / b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ; / c) Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique* ». Aux termes du dernier alinéa de l'article R. 431-5 du même code : « *La demande comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R. 423-1 pour déposer une demande de permis* ». En vertu de l'article R. 431-4 du même code, le dossier est réputé complet lorsqu'il comprend les informations et pièces limitativement énumérées aux articles R. 431-5 à R. 431-33-1, aucune autre information ou pièce ne pouvant être exigée par l'autorité compétente. Par ailleurs, le permis est délivré sous réserve du droit des tiers, il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme, il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

4. Il résulte de ces dispositions que, sous réserve de la fraude, le pétitionnaire qui fournit l'attestation prévue à l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme selon laquelle il remplit les conditions fixées par l'article R. 423-1 du même code doit être regardé comme ayant qualité pour présenter sa demande. Il résulte également de ces dispositions qu'une demande d'autorisation d'urbanisme concernant un terrain soumis au régime juridique de la copropriété peut être régulièrement présentée par son propriétaire, son mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par lui à exécuter les travaux, alors même que la réalisation de ces travaux serait subordonnée à l'autorisation de l'assemblée générale de la copropriété, une contestation sur ce point ne pouvant être portée, le cas échéant, que devant le juge judiciaire. Une contestation relative au défaut d'autorisation des travaux par l'assemblée générale de la copropriété ne saurait caractériser une fraude du pétitionnaire visant à tromper l'administration sur la qualité qu'il invoque à l'appui de sa demande d'autorisation d'urbanisme, l'absence d'une telle autorisation comme un refus d'autorisation des travaux envisagés par l'assemblée générale étant, par eux-mêmes, dépourvus d'incidence sur la qualité du copropriétaire à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme et ne pouvant être utilement invoqués pour contester l'autorisation délivrée.

5. Par le jugement attaqué, le tribunal administratif a jugé qu'en attestant de sa qualité pour déposer sa demande de permis de construire alors qu'il ne pouvait ignorer que les travaux, objet de la demande, nécessitaient l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, ni davantage qu'à la date du dépôt de sa demande de permis de construire, il s'était vu refuser l'assentiment de l'assemblée générale des copropriétaires lors des deux

réunions qui s'étaient tenues avec sa participation, M. A... s'était livré à une manœuvre frauduleuse entachant d'irrégularité le permis de construire qui lui a été délivré. En statuant ainsi, alors que le défaut d'autorisation des travaux par l'assemblée générale n'est pas susceptible de caractériser une fraude visant à tromper l'administration sur la qualité invoquée à l'appui de la demande de permis, le tribunal administratif a entaché son jugement d'une erreur de droit.

6. Il résulte de ce qui précède, et sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les autres moyens des pourvois, que la Ville de Paris et M. A... sont fondés à demander l'annulation du jugement attaqué.

7. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge du syndicat des copropriétaires du 15 rue d'Aumale le versement à chacun des requérants d'une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Les dispositions de cet article font, en revanche, obstacle à ce qu'il soit fait droit aux conclusions du syndicat des copropriétaires du 15 rue d'Aumale tendant aux mêmes fins.

DECIDE :

Article 1^{er} : Le jugement du tribunal administratif de Paris du 13 septembre 2018 est annulé.

Article 2 : L'affaire est renvoyée au tribunal administratif de Paris.

Article 3 : Le syndicat des copropriétaires du 15 rue d'Aumale versera à la Ville de Paris et à M. A... une somme de 1 500 euros chacun au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à la Ville de Paris, à M. B... A... et au syndicat des copropriétaires du 15 rue d'Aumale.