Conseil d'État, 31 mars 2026, n° 494252

Conseil d'État | section du contentieux | 31 mars 2026

Sujets abordés dans les motifs

#1 règles d urbanisme

#2 règles d urbanisme

#3 règles d urbanisme applicables

Chronologie de l’affaire

Tribunal administratif - Nice
2ème Chambre
18/01/2024
N° 2100097

Cour administrative d'appel - Marseille
14/05/2024
N° 24MA00624

Cour administrative d'appel - Marseille
03/05/2024
N° 24MA00707

Conseil d'État
Section du contentieux
31/03/2026
N° 494252

Cour administrative d'appel - Marseille
14/05/2024
N° 24MA00625

Exposé des faits

Vu les procédures suivantes :

M. F... K... et Mme D... C... épouse K... ont demandé au tribunal administratif de Nice d’annuler pour excès de pouvoir l’arrêté du 22 juillet 2020 par lequel le maire de Tourrette-Levens (Alpes-Maritimes) a accordé à M. A... J... et Mme H... I... épouse J... un permis de construire une maison individuelle et une piscine, ensemble la décision du 16 novembre 2020 rejetant leur recours gracieux. Par un jugement n° 2100097 du 18 janvier 2024, le tribunal administratif de Nice a fait droit à cette demande.

1° Sous le n° 494252, par une ordonnance n° 24MA0625 du 14 mai 2024, enregistrée le 15 mai 2024 au secrétariat du contentieux du Conseil d’Etat, la présidente de la cour administrative d’appel de Marseille a transmis au Conseil

d’Etat, en application de l’article R. 351-2 du code de justice administrative, le pourvoi, enregistré le 14 mars 2024 au greffe de cette cour, présenté par Mme G... E... épouse B....

Par ce pourvoi et par un nouveau mémoire, enregistré le 5 août 2024, Mme B... demande au Conseil d’Etat :

1°) d’annuler le jugement du 18 janvier 2024 du tribunal administratif de Nice ;

2°) de mettre à la charge de M. et Mme K... la somme de 4 000 euros au titre de l’article L. 761-1 du code de justice administrative.

2° Sous le n° 494260, par une ordonnance n° 24MA00707 du 3 mai 2024, enregistrée le 15 mai 2024 au secrétariat du contentieux du Conseil d’Etat, la présidente de la cour administrative d’appel de Marseille a transmis au Conseil d’Etat, en application de l’article R. 351-2 du code de justice administrative, le pourvoi, enregistré le 22 mars 2024 au greffe de cette cour, présenté par la commune de Tourrette-Levens.

Par ce pourvoi et par un nouveau mémoire, enregistré le 27 août 2024, la commune de Tourrette-Levens demande au Conseil d’Etat :

1°) d’annuler le jugement du 18 janvier 2024 du tribunal administratif de Nice ;

2°) réglant l’affaire au fond, de rejeter la demande de M. et Mme K... ;

3°) de mettre à la charge solidaire de M. et Mme K... la somme de 6 000 euros au titre de l’article L. 761-1 du code de justice administrative.

……

3° Sous le n° 494284, par une ordonnance n° 24MA0624 du 14 mai 2024, enregistrée le 16 mai 2024 au secrétariat du contentieux du Conseil d’Etat, la présidente de la cour administrative d’appel de Marseille a transmis au Conseil d’Etat, en application de l’article R. 351-2 du code de justice administrative, le pourvoi, enregistré le 14 mars 2024 au greffe de cette cour, présenté par M. et Mme J....

Par ce pourvoi et par un nouveau mémoire, enregistré le 5 août 2024, M. et Mme J... demandent au Conseil d’Etat :

1°) d’annuler le jugement du 18 janvier 2024 du tribunal administratif de Nice ;

2°) de mettre à la charge de M. et Mme K... la somme de 4 000 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° 91-647 du 10 juillet 1991 ;

- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Thomas Godmez, maître des requêtes en service extraordinaire,

- les conclusions de M. Thomas Janicot, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, après les conclusions, à la SCP Zribi, Texier, avocat de Mme B... et de M. et Mme J..., à la SCP Lesourd, avocat de M. et Mme K..., et à la SCP Piwnica, Molinié, avocat de la commune de Tourrette-Levens ;

Motifs

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par un arrêté du 22 juillet 2020, le maire de Tourrette-Levens a accordé à M. et Mme J... un permis de construire une maison individuelle et une piscine. M. et Mme K..., voisins du projet, ont demandé au tribunal administratif de Nice d'annuler pour excès de pouvoir ce permis et la décision du 16 novembre 2020 rejetant leur recours gracieux. Par trois pourvois qu'il y a lieu de joindre pour y statuer par une même décision, M. et Mme J..., Mme B..., à qui le permis de construire a été transféré, et la commune de Tourrette-Levens demandent au Conseil d'Etat d'annuler le jugement du 18 janvier 2024 par lequel ce tribunal a annulé ces décisions.

Sur la fin de non-recevoir opposée par M. et Mme K... :

2. Dans le cas où une autorisation d'urbanisme est transférée à un nouveau bénéficiaire, tant celui-ci que son titulaire initial ont qualité pour exercer une voie de recours à l'encontre du jugement annulant cette autorisation, alors même que seul l'un d'entre eux aurait été mis en cause dans l'instance. Il ressort en l'espèce des pièces du dossier que le permis litigieux, délivré à M. et Mme J... par un arrêté du 22 juillet 2020, a été transféré à Mme B... par un arrêté du 11 janvier 2024. Par suite, celle-ci a, contrairement à ce que soutiennent M. et Mme K..., qualité pour se pourvoir en cassation contre le jugement du 18 janvier 2024 par lequel le tribunal administratif de Nice a annulé cet arrêté ainsi que le rejet de leur recours gracieux.

Sur les conclusions tendant à l'annulation du jugement attaqué :

3. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme : « Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé ».

#1 règles d urbanisme

4. Il résulte de ces dispositions que lorsque le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme dont l'annulation est demandée sont susceptibles d'être régularisés, le juge doit surseoir à statuer sur les conclusions dont il est saisi contre cette autorisation. Il invite au préalable les parties à présenter leurs observations sur la possibilité de régulariser le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme. Le juge n'est toutefois pas tenu de surseoir à statuer, d'une part, si les conditions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme sont réunies et qu'il fait le

choix d’y recourir, d’autre part, si le bénéficiaire de l’autorisation lui a indiqué qu’il ne souhaitait pas bénéficier d’une mesure de régularisation.

5. Un vice entachant le bien-fondé de l’autorisation d’urbanisme est susceptible d’être régularisé, même si cette régularisation implique de revoir l’économie générale du projet en cause, dès lors que les règles d’urbanisme applicables à la date à laquelle le juge statue ne font pas obstacle à une mesure de régularisation n’impliquant pas d’apporter à ce projet un bouleversement tel qu’il en changerait la nature même.

#2 règles d urbanisme

6. Il incombe donc au juge, pour se livrer à cette appréciation, de ne prendre en compte que les règles d’urbanisme applicables à la date à laquelle il statue, en tant seulement qu’elles sont relatives au vice relevé, seuls des moyens dirigés contre la mesure de régularisation appelée, le cas échéant, à lui être ultérieurement notifiée pouvant, eu égard aux droits que le bénéficiaire d’une autorisation d’urbanisme tient de cette autorisation aussi longtemps qu’elle produit ses effets, être, à compter de sa décision de surseoir à statuer, utilement invoqués devant lui. Figurent au nombre de ces règles les dispositions pertinentes, qui peuvent être celles applicables aux travaux sur des constructions existantes, du règlement du plan local d’urbanisme ou du document d’urbanisme en tenant lieu ou encore celles, le cas échéant, du règlement national d’urbanisme.

#3 règles d urbanisme applicables

7. Il en va ainsi même lorsque le terrain d’assiette du projet est devenu, à la date à laquelle le juge statue, inconstructible, du fait d’une modification des règles d’urbanisme. Une telle circonstance ne fait en effet pas, par elle-même, obstacle à ce que tout vice entachant le bien-fondé de l’autorisation d’urbanisme puisse être régularisé, dès lors du moins qu’à cette date les règles d’urbanisme applicables ne rendent pas sa régularisation impossible.

8. Il ressort des motifs du jugement attaqué que, pour juger que les vices qu’il avait relevés, tenant à l’insuffisance des éléments du dossier de demande de permis de construire pour permettre d’apprécier l’insertion du projet dans le paysage lointain et à la méconnaissance des dispositions de l’article NB 11 du règlement du plan d’occupation des sols de la commune imposant d’enduire les façades si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays, n’étaient pas susceptibles de faire l’objet d’une mesure de régularisation sur le fondement de l’article L. 600-5-1 du code de l’urbanisme, le tribunal administratif s’est fondé sur la seule circonstance que le terrain d’assiette du projet était désormais classé en zone inconstructible par le règlement du plan local d’urbanisme de la métropole Nice-Côte d’Azur. Il résulte de ce qui a été dit au point précédent qu’il a, ce faisant, commis une erreur de droit.

9. Il en résulte que, sans qu’il soit besoin de se prononcer sur les autres moyens de leurs pourvois, les requérants sont fondés à demander l’annulation du jugement qu’ils attaquent.

Sur les frais des instances :

10. Il n’y a pas lieu, dans les circonstances de l’espèce, de mettre à la charge de M. et Mme K... une somme au titre de l’article L. 761-1 du code de justice administrative. Ces dispositions et celles de l’article 37 de la loi du 10 juillet 1991 font obstacle à ce qu’il soit fait droit aux conclusions présentées sur leur fondement par la SCP Lesourd, avocat de M. et Mme K....

Dispositif

D E C I D E :

Article 1er : Le jugement du 18 janvier 2024 du tribunal administratif de Nice est annulé.

Article 2 : L’affaire est renvoyée au tribunal administratif de Nice.

Article 3 : Les conclusions des parties présentées au titre de l’article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à Mme G... E... épouse B..., à la commune de Tourrette-Levens, à M. A... J... et Mme H... I... épouse J... et à M. F... K... et Mme D... C... épouse K....

Copie en sera adressée au ministre de la ville et du logement.

Délibéré à l’issue de la séance du 20 mars 2026 où siégeaient : M. Christophe Chantepy, président de la section du contentieux, présidant ; M. Jacques-Henri Stahl, M. Pierre Collin, M. Denis Piveteau, présidents adjoints de la section du contentieux ; Mme Isabelle de Silva, M. Bertrand Dacosta, Mme Gaëlle Dumortier, M. Olivier Japiot, M. Jean-Philippe Mochon, Mme Anne Egerszegi, M. Stéphane Verclytte, Mme Anne Courrèges, Mme Emilie Bokdam-Tognetti, M. Alain Seban, présidents de chambre et M. Thomas Godmez, maître des requêtes en service extraordinaire-rapporteur.

Rendu le 31 mars 2026.

Le président :

Signé : M. Christophe Chantepy

Le rapporteur :

Signé : M. Thomas Godmez

La secrétaire :

Signé : Mme Valérie Vella