

Régularisation d'un permis litigieux par un permis modificatif : une nouvelle illustration de l'office du juge de cassation

[CE 23 mai 2018 Syndicat des copropriétaires ..., req. n° 405937 : mentionné dans les tables du recueil Lebon](#)

1 Contexte du pourvoi

Par un arrêté du 12 août 2014, modifié par arrêté du 27 mai 2015, le maire de Paris a délivré à l'office public de l'habitat Paris Habitat un permis de construire, en vue de l'édification de deux bâtiments à usage d'habitation.

Un syndicat des copropriétaires de parcelles voisines a formé contre le permis initial un recours gracieux, qui a été rejeté par le maire de Paris. Ce syndicat a alors demandé au tribunal administratif de Paris l'annulation pour excès de pouvoir du permis de construire et de la décision de rejet de son recours gracieux.

Par un jugement n° 1504306 du 13 octobre 2016, le tribunal administratif de Paris a annulé ledit permis aux motifs, qu'il méconnaissait, d'une part, l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme, pour ce qui concerne l'aménagement du commerce prévu au rez-de-chaussée de l'un des deux bâtiments, et, d'autre part, les règles de prospect prévues par le 2° de l'article UG 8.1 du règlement du plan local d'urbanisme de la ville de Paris.

La ville de Paris et l'office public de l'habitat Paris Habitat se sont pourvus en cassation contre cette décision.

Par sa décision n° 405937 du 23 mai 2018, le Conseil d'Etat a annulé le jugement du tribunal administratif de Paris et renvoyé les affaires devant celui-ci.

2 Décision du Conseil d'Etat

Par cette décision, le Conseil d'Etat s'inscrit dans sa lignée jurisprudentielle sur plusieurs points.

2.1 En premier lieu, concernant la recevabilité d'un recours en cassation sans qu'il y ait eu de notification au titre de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ((Art R. 600-1 CU al. 1 : « *En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir, le préfet ou 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. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un certificat d'urbanisme, une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou un permis de construire, d'aménager ou de démolir. 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 Haute juridiction administrative, reprenant sa jurisprudence ([CE sect. 26 juillet 1996 Commune de Triel sur Seine, req. n°180373](#) – [CE 18 octobre 2006 ministre d'Etat ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, req. n°264292](#))), rappelle que l'article susmentionné n'impose pas, à l'auteur de la décision litigieuse ou au bénéficiaire de l'autorisation, l'obligation de notifier le pourvoi dirigé contre un jugement annulant au moins partiellement une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

2.2 En second lieu, le Conseil d'Etat rappelle l'obligation qui lui incombe d'accueillir un pourvoi dirigé contre une décision juridictionnelle prononçant l'annulation pour excès de pouvoir d'un acte administratif, fondée sur plusieurs motifs, dont l'un est erroné alors qu'il ne présente pas de caractère surabondant.

Dans cette hypothèse, il n'appartient pas au juge de cassation de rechercher si les juges du fond auraient pris la même décision en se fondant uniquement sur les autres motifs et il doit ainsi, en principe, annuler la décision soumise à son contrôle, sous la seule réserve du cas où cette dernière mentionnerait expressément le caractère surabondant du motif erroné. En revanche, lorsque l'un des moyens retenus par les juges du fond suffit à justifier le dispositif d'une décision d'annulation pour excès de pouvoir, le juge de cassation peut, sauf cas d'irrégularité de procédure, rejeter le pourvoi à la condition d'avoir préalablement censuré celui ou ceux des motifs qui étaient erronés ([\(CE 22 avril 2005 commune de Barcarès, req. n°257877\)](#)).

2.3 Concernant les moyens qui ont emporté l'annulation du permis de construire, ils sont au nombre de deux, le premier tient du non-respect des règles de prospect du projet et le second du défaut de mention, dans le permis de construire, de l'obligation de demander et d'obtenir une autorisation complémentaire avant l'ouverture au public. La haute juridiction relève que le juge du fond a commis une erreur de droit en relevant un non-respect des règles de prospect, le tribunal n'ayant en effet pas recherché si ces parties de façade comportaient des baies.

2.4 Aussi le tribunal a-t-il rejeté la possibilité d'établir un permis de construire modificatif au motif que l'illégalité dont été entachée le permis de construire concernait les règles de prospect et donc l'implantation, les dimensions ou l'apparence des façades en cause.

Le Conseil d'Etat a donc rappelé que pour apprécier si le vice peut être régularisé par un permis de construire : « la seule circonstance que ces modifications portent sur des éléments tels que son implantation, ses dimensions ou son apparence ne fait pas, par elle-même, obstacle à ce qu'elles fassent l'objet d'un permis modificatif ([CE 1^{er} octobre 2015 Commune de Toulouse, req. n°374338](#)) ».

Il juge alors que :

« la circonstance que l'illégalité concernait le respect des règles de prospect, et donc l'implantation, les dimensions ou l'apparence des façades en cause, ne faisait pas par elle-même obstacle à la régularisation par un permis de construire modificatif. Par suite, en refusant pour ce motif de faire application de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme, le tribunal a également commis une erreur de droit. Si, enfin, ainsi qu'il a été dit au point 9, le tribunal a également jugé à bon droit que le permis méconnaissait l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme, il ne résulte pas de son jugement qu'il aurait aussi regardé ce vice comme faisant obstacle à la régularisation du permis litigieux par un permis modificatif. ».

La Haute juridiction prend alors compte de cette erreur de droit et rappelle enfin que ((S'inscrivant dans la continuité de : [CE 22 février 2018 SAS Udicité et Université Paris Diderot- Paris 7, req. n°389518](#))) :

« Si le juge de cassation, lorsqu'il écarte les moyens dirigés contre un ou plusieurs motifs retenant des vices qui entachent d'illégalité un permis de construire mais censure une erreur commise par les juges du fond dans la mise en œuvre de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme, n'est pas tenu d'annuler l'arrêt ou le jugement attaqué en tant qu'il juge que le permis litigieux est entaché de certains vices, il résulte toutefois de tout ce qui précède qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce et sans qu'il soit besoin

d'examiner les autres moyens des pourvois, d'annuler le jugement attaqué dans son entier. »