Conseil d'État, 10e et 9e chambres réunies, 7 juillet 2026, n° 505473

Source : https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2026-07-07/505473

Vu la procédure suivante : M. et Mme A... et B... C... et la société La Cour du Manoir ont demandé au tribunal administratif de Caen d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté du 21 mai 2024 par lequel la maire de Trouville-sur-Mer (Calvados) a accordé à la société Trouville Frémont Habitat un permis de construire des bâtiments d'habitation. Par une ordonnance n° 2401900 du 23 avril 2025, prise sur le fondement de l'article R. 222-1 du code de justice administrative, la présidente de la 3ème chambre du tribunal administratif de Caen a rejeté leur demande. Par un pourvoi sommaire et un mémoire complémentaire, enregistrés les 24 juin et 23 septembre 2025 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, M. et Mme C... et la société La Cour du Manoir demandent au Conseil d'Etat : 1°) d'annuler cette ordonnance ; 2°) réglant l'affaire au fond, de faire droit à leurs conclusions de première instance ; 3°) de mettre à la charge de la commune de Trouville-sur-Mer la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Ils soutiennent que l'ordonnance qu'ils attaquent est entachée :

- d'erreur de droit et, en tout cas, d'erreur de qualification juridique des faits, en ce que, pour juger la demande irrecevable, elle retient que les requérants ne justifiaient pas de circonstances particulières, au sens de l'article L. 600-1-3 du code de l'urbanisme, justifiant que leur intérêt pour agir soit apprécié après la date d'affichage en mairie de la demande de permis ;

- d'irrégularité, en ce qu'ils n'ont pas été invités à régulariser leur requête ;

- d'abus dans l'usage de la faculté ouverte par l'article R. 222-1 du code de justice administrative dès lors que l'irrecevabilité retenue n'était en tout état de cause pas manifeste. Par un mémoire en défense, enregistré le 2 février 2026, la commune de Trouville-sur-Mer conclut au rejet du pourvoi et à ce qu'une somme de 4 000 euros soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Elle soutient que les moyens ne sont pas fondés. Par un mémoire en défense, enregistré le 2 février 2026, la société Trouville Frémont Habitat conclut au rejet du pourvoi et à ce qu'une somme de 3 500 euros soit mise à la charge de requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Elle soutient que les moyens ne sont pas 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 M. Bruno Delsol, conseiller d'Etat, - les conclusions de M. Frédéric Puigserver, rapporteur public ; La parole ayant été donnée, après les conclusions, à la SELAS Froger et Zajdela, avocat de M. et Mme C... et de la société La Cour du Manoir.

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par un arrêté du 21 mai 2024, la maire de Trouville-sur-Mer a accordé à la société Trouville Frémont Habitat un permis de construire des bâtiments d'habitation. M. et Mme C... et la société La Cour du Manoir se pourvoient en cassation contre l'ordonnance du 23 avril 2025 par laquelle la présidente de la 3ème chambre du tribunal administratif de Caen, faisant application des dispositions de l'article R. 222-1 du code de justice administrative, a rejeté comme manifestement irrecevable leur demande tendant à l'annulation de cet arrêté.

2. D'une part, aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : " Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter

directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation ". Aux termes de l'article L. 600-1-3 du même code : " Sauf pour le requérant à justifier de circonstances particulières, l'intérêt pour agir contre un permis de construire (...) s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire ".

3. D'autre part, aux termes de l'article R. 612-1 du code de justice administrative : " Lorsque des conclusions sont entachées d'une irrecevabilité susceptible d'être couverte après l'expiration du délai de recours, la juridiction ne peut les rejeter en relevant d'office cette irrecevabilité qu'après avoir invité leur auteur à les régulariser. / (...) / La demande de régularisation mentionne que, à défaut de régularisation, les conclusions pourront être rejetées comme irrecevables dès l'expiration du délai imparti qui, sauf urgence, ne peut être inférieur à quinze jours (...) ". Aux termes de l'article R. 222-1 du même code : " Les présidents de tribunal administratif et de cour administrative d'appel, le vice-président du tribunal administratif de Paris et les présidents de formation de jugement des tribunaux et des cours peuvent, par ordonnance : (...) 4° Rejeter les requêtes manifestement irrecevables, lorsque la juridiction n'est pas tenue d'inviter leur auteur à les régulariser ou qu'elles n'ont pas été régularisées à l'expiration du délai imparti par une demande en ce sens. (...) ".

4. Les requêtes manifestement irrecevables qui peuvent être rejetées par ordonnance en application des dispositions de l'article R. 222-1 citées au point précédent sont, d'une part, celles dont l'irrecevabilité ne peut en aucun cas être couverte, d'autre part, celles qui ne peuvent être régularisées que jusqu'à l'expiration du délai de recours si ce délai est expiré et, enfin, celles qui ont donné lieu à une invitation à régulariser, si le délai que la juridiction avait imparti au requérant à cette fin, en l'informant des conséquences qu'emporte un défaut de régularisation comme l'exige l'article R. 612-1 du code de justice administrative, est expiré.

5. Pour rejeter comme manifestement irrecevable, par une ordonnance prise sur le fondement du 4° de l'article R. 222-1 du code de justice administrative, la demande de M. et Mme C... et de la société La Cour du Manoir tendant à l'annulation du permis de construire de la société Trouville Frémont Habitat, la présidente de la 3ème chambre du tribunal administratif de Caen a retenu que les demandeurs ne justifiaient pas d'un intérêt pour agir au motif que l'intérêt qu'ils invoquaient était né postérieurement à la date de l'affichage en mairie de la demande de permis et que les circonstances invoquées par les requérants n'avaient pas le caractère de circonstances particulières au sens de l'article L. 600-1-3 du code de l'urbanisme. Il résulte de ce qui a été dit au point précédent qu'en statuant ainsi sans avoir au préalable invité les requérants à régulariser leur requête en apportant les précisions permettant d'en apprécier la recevabilité au regard des exigences des articles L. 600-1-2 et L. 600-1-3 du code de l'urbanisme et sans les avoir informés des conséquences qu'emporterait un défaut de régularisation dans le délai imparti comme l'exige l'article R. 612-1 du code de justice administrative, l'auteur de l'ordonnance attaquée a commis une erreur de droit qui justifie l'annulation de celle-ci, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les autres moyens du pourvoi.

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

7. Il ressort des pièces du dossier que M. et Mme C... étaient bénéficiaires d'une promesse de vente signée le 4 août 2023 pour un terrain voisin du terrain d'assiette du projet en litige et que, le 1er décembre suivant, ils ont créé la société La Cour du Manoir, devenue propriétaire de leur terrain, alors que la demande de permis de construire de la société Trouville Frémont Habitat avait été affichée en mairie le 31 juillet 2023. Si les requérants font valoir que le notaire les avait convoqués en vue de la signature de la promesse de vente avant l'affichage de la demande de permis de construire de la société Trouville Frémont Habitat et qu'ils avaient déposé une demande de permis de construire dès le 26 mai 2023, de telles circonstances, alors de surcroît que leur parcelle se trouve dans un lotissement et que

les parcelles concernées sont en zone constructible, ne peuvent être regardées comme des circonstances particulières, au sens des dispositions de l'article L. 600-1-3 du code de l'urbanisme, justifiant que l'intérêt pour agir contre le permis attaqué ne soit pas apprécié à la date d'affichage en mairie de la demande de permis.

8. Il en résulte que la demande présentée au tribunal administratif de Caen est irrecevable et doit être rejetée. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font alors obstacle à ce qu'une somme soit mise à ce titre à la charge de la commune de Trouville-sur-Mer et de la société Trouville Frémont Habitat, qui ne sont pas les parties perdantes. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre une somme au même titre à la charge de M. et Mme C... et de la société La Cour du Manoir.

D E C I D E : ---------- Article 1er : L'ordonnance du 23 avril 2025 du tribunal administratif de Caen est annulée.

Article 2 : La demande présentée par M. et Mme C... et la société La Cour du Manoir devant le tribunal administratif de Caen est rejetée.

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 M. A... C... et Mme B... C..., premiers requérants dénommés, à la commune de Trouville-sur-Mer et à la société Trouville Frémont Habitat.

Délibéré à l'issue de la séance du 17 juin 2026 où siégeaient : M. Jacques-Henri Stahl, président adjoint de la section du contentieux, présidant ; M. Bertrand Dacosta, Mme Anne Egerszegi, présidents de chambre ; M. Olivier Yeznikian, M. Nicolas Polge, M. Vincent Daumas, Mme Rozen Noguellou, M. Didier Ribes, conseillers d'Etat et M. Bruno Delsol, conseiller d'Etat-rapporteur.

Rendu le 7 juillet 2026 Le président : Signé : M. Jacques-Henri Stahl Le rapporteur : Signé : M. Bruno Delsol La secrétaire : Signé : Mme Thamila Mouloud La République mande et ordonne au ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation en ce qui le 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 : No 505473- 2 - ECLI:FR:CECHR:2026:505473.20260707