

sommaire

CHRONIQUE

- L'accroissement du rôle des collectivités territoriales dans la mise en œuvre de la politique énergétique de la France, l'exemple de l'énergie éolienne. **Laetitia DOMENECH et Paul ELFASSI** 155

JURISPRUDENCE

Organes des collectivités locales

- Une commune est-elle responsable des fautes commises par le Comité des œuvres sociales à qui elle a confié la gestion des prestations d'action sociale dont bénéficient ses agents ? 160
- CE (1/4 CHR) 17 février 2023, *M. Badosz, Mme Paulmier-Dupuy*, n° 460846
- Conclusions **Mathieu LE COQ**

Actes des collectivités locales

- La maire de Paris est-elle tenue de communiquer ses notes de frais ainsi que celles des membres de son cabinet ? 165
- CE (10/9 CHR) 8 février 2023, *Ville de Paris c/ M. de Vries*, n° 452521
- Conclusions **Esther de MOUSTIER**

Compétences des collectivités locales

- Dans quelle mesure est-il possible au pétitionnaire d'apporter des amendements à son projet initial, sans perdre le bénéfice de la garantie prévue à l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme ? 173
- CE (6/5 CHR) 14 décembre 2022, *Société Eolarmor*, n° 448013
- Conclusions **Nicolas AGNOUX**

- Dans quelle mesure l'intérêt pour agir contre une autorisation d'urbanisme peut-il être reconnu au tiers qui, sans disposer d'un titre, revendique la propriété du terrain d'assiette ? 178

■ CE (6/5 CHR) 25 janvier 2023, *Société Touche Automobiles*, n° 445937

Conclusions **Nicolas AGNOUX**

Fonction publique territoriale

- Quelles sont les conditions d'octroi du supplément familial de traitement aux fonctionnaires résidant à l'étranger ? 182
- CE (7/2 CHR) 19 décembre 2022, *M. Uher*, n° 461923
- Conclusions **Marc PICHON DE VENDEUIL**

- L'altération du discernement peut-elle être prise en compte pour apprécier la légalité d'une sanction de révocation prise à l'encontre d'un agent public ? 190

■ CE (6/5 CHR) 17 février 2023, *Région Occitanie*, n° 450852

Conclusions **Stéphane HOYNCK**

- Quelles sont les conséquences indemnitaires en cas de méconnaissance de l'obligation de proposition d'intégration d'un fonctionnaire détaché depuis cinq ans ? 195

■ CAA Lyon (3^e ch.) 1^{er} mars 2023, *M. Beron*, n° 20LY03547

Conclusions **Samuel DELIANCOURT**

Contentieux des collectivités locales

- Une personne qui aurait intérêt pour agir contre une décision administrative a-t-elle, de ce seul fait, qualité pour former tierce opposition à l'arrêt par lequel une cour administrative d'appel annule le refus de prendre cette décision et enjoint à l'autorité compétente de la prendre ? 201

■ CE (6/5 CHR) 25 janvier 2023, *Association Dans le Vent et autres*, n° 449197

Conclusions **Nicolas AGNOUX**

- L'article 233 de la loi Climat et résilience validant l'exercice du droit de préemption dans les espaces sensibles délimités avant 1985 est-il conforme à la CEDH ? 206

■ CAA Lyon (3^e ch.) 25 janvier 2023, *Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres*, n° 21LY00702

Conclusions **Samuel DELIANCOURT**

- Le juge doit-il rouvrir l'instruction pour prendre en compte un désistement ? 216

■ CE (6/5 CHR) 17 février 2023, *Commune de Pléneuf-Val-André*, n° 450707

Conclusions **Stéphane HOYNCK**

- Un tiers a-t-il intérêt à agir contre un permis de construire modificatif ? 221

■ CE (6/5 CHR) 17 février 2023, *Mme Racine*, n° 454284

Conclusions **Stéphane HOYNCK**

- BRÈVES DE JURISPRUDENCE** Sébastien FERRARI 224

- L'OFFICIEL EN BREF** Sébastien FERRARI 228

- MODÈLE D'ACTE** DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL FIXANT LE TAUX PROMUS/PROMOUVABLES 234

BJCL

comité de rédaction

Bernard POUJADE

Professeur agrégé à l'Université de Paris Cité
Avocat au Barreau de Paris

Gilles PELLISSIER

Conseiller d'État

Jean-Claude Bonichot

Conseiller d'État

Xavier Cabannes

Professeur à l'Université de Paris Cité

Pierre Collin

Conseiller d'État

Claire Cornet

Administrateur territorial

Stéphanie Damarey

Professeure agrégée à l'Université de Lille

David Deharbe

Avocat au barreau de Lille Cabinet Green Law

Sébastien Ferrari

Agrégé des Facultés de droit, Maître des requêtes en
service extraordinaire au Conseil d'État

Lionel Fourny

Ancien directeur général des services du département de
la Moselle

Édouard Geffray

Conseiller d'État

Mattias Guyomar

Conseiller d'État

Laetitia Janicot

Professeur agrégé à l'université Paris 1 Panthéon Sorbonne

Christian Pisani

Notaire

Olivier Ritz

Ancien conseiller du comité de direction de la Caisse des
dépôts

Rémy Schwartz

Conseiller d'État
Professeur associé à l'Université de Paris I

Christophe Soulard

Premier président de la cour de Cassation

Laurent Touvet

Conseiller d'État

Éditorial

Enrayer la disparition des secrétaires de mairie

Une proposition de loi tendant à revaloriser le statut des secrétaires de mairie a été adoptée en commission au Sénat le 29 mars 2023 et sera présentée en séance publique le 6 avril.

Elle vise à répondre à la situation critique que connaît la France où il manque près de 2 000 secrétaires de mairie. Comme le dit Mme de Folco dans son rapport n° 466, il s'agit d'un « *indispensable couteau suisse appelé à devenir une perle rare* »!

Le métier est en effet difficile, mal rémunéré et exige des connaissances multiples.

Le métier de secrétaire de mairie correspond à une fonction pouvant être exercée, outre par des agents contractuels, par des fonctionnaires territoriaux appartenant à l'un des quatre cadres d'emplois suivants : celui des secrétaires de mairie (catégorie A), mis en extinction en 2001 ; celui des attachés territoriaux (catégorie A) ; celui des rédacteurs territoriaux (catégorie B) ; et celui des adjoints administratifs (catégorie C).

De cette spécificité statutaire, sans équivalent pour d'autres métiers de la fonction publique, découlent notamment l'absence de concours propre au métier de secrétaire de mairie, et un certain manque de visibilité aux yeux des candidats éventuels.

En pratique, les secrétaires de mairie sont dans leur quasi-totalité des femmes, et relèvent majoritairement de la catégorie C. La plupart d'entre eux travaillent à temps non complet dans plusieurs communes, les contraignant à de nombreux déplacements au cours de la semaine.

Si l'ensemble des métiers de la fonction publique – et particulièrement dans les petites communes – sont frappés aujourd'hui par un déficit d'attractivité, celui-ci est donc particulièrement préoccupant s'agissant du métier de secrétaire de mairie, pour lequel les communes sont confrontées à d'importantes difficultés de recrutement.

La proposition fortement amendée en commission prévoit d'abord qu'« *en application des statuts particuliers dont ils relèvent, que les agents qui occupent un emploi de secrétaire de mairie reçoivent, dans un délai d'un an à compter de leur prise de poste, une formation adaptée aux besoins des collectivités concernées* ». Une formation qui serait dispensée par le CNFPT. L'article 5 prévoit que sont instaurées des listes d'aptitudes comprenant une part, fixée par décret, de fonctionnaires exerçant les fonctions de secrétaire de mairie. Cette liste doit faciliter leur promotion interne en créant, de fait, un ratio dédié à ces postes. Enfin, le recours aux contractuels pour ces postes est désormais autorisé pour les collectivités comptant de 1 000 à 2 000 habitants.

La création d'un cadre d'emplois particulier a été écartée de même que l'instauration d'un fonds de soutien local, financé par l'État, destiné à aider les communes de moins de 2 000 habitants à recruter des secrétaires de mairie jugée comme incompatible avec l'autonomie financière.

On suivra avec attention ce texte important pour le fonctionnement de très nombreuses communes. ■

Bernard POUJADE

Dans quelle mesure l'intérêt pour agir contre une autorisation d'urbanisme peut-il être reconnu au tiers qui, sans disposer d'un titre, revendique la propriété du terrain d'assiette?

RÉSUMÉ Il résulte de l'article L.600-1-2 du code de l'urbanisme que la contestation d'une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le code de l'urbanisme est ouverte aux personnes physiques ou morales qui justifient de leur qualité d'occupant régulier ou de propriétaire d'un bien immobilier dont les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance sont de nature à être directement affectées par le projet.

Une personne qui ne fait état ni d'un acte de propriété, ni d'une promesse de vente, ni d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L.261-15 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ne justifie pas d'un intérêt de nature à lui donner qualité pour demander l'annulation d'une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le code de l'urbanisme, sauf à ce qu'elle puisse sérieusement revendiquer la propriété de ce bien devant le juge compétent.

ABSTRACTS Urbanisme ■ Contentieux de l'urbanisme ■ Contestation d'une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le code de l'urbanisme (art. L.600-1-2 du code de l'urbanisme) ■ Personne ne faisant état ni d'un acte de propriété, ni d'une promesse de vente, ni d'un contrat préliminaire sur le bien affecté par le projet ■ Intérêt à agir ■ Absence, sauf à ce qu'elle puisse sérieusement en revendiquer la propriété devant le juge compétent.

CE (6/5 CHR) 25 janvier 2023, *Société Touche Automobiles*, n° 445937 – Mme Noguellou, Rapp. – M. Agnoux, Rapp. public – Cabinet François Pinet, SCP Lyon-Caen, Thiriez, Av.

Décision mentionnée dans les tables du recueil Lebon.

Conclusions

Nicolas AGNOUX, rapporteur public

Dans quelle mesure l'intérêt pour agir contre une autorisation d'urbanisme peut-il être reconnu au tiers qui, sans disposer d'un titre, revendique la propriété du terrain d'assiette? Ainsi peut se résumer la question soulevée par le présent litige.

Le litige

La SARL Touche Automobiles exerce une activité de vente et de réparation de véhicules dans la commune de Marans (Charente-Maritime).

Pour développer son activité, elle a souhaité se porter acquéreur d'une autre parcelle située à un kilomètre, dans la zone d'activité dite de Saint-François, dont la communauté de communes Aunis Atlantique avait décidé la cession puis avait fixé le prix de vente à 35 € le mètre carré par une délibération du 26 septembre 2018.

Le mois suivant, la SARL adressait à la communauté de communes une offre d'achat correspondant à ce prix, mais sans obtenir de réponse. Estimant qu'un consentement réciproque des deux parties était intervenu sur la chose et le prix au sens de l'article 1589 du code civil, la société a fait

assigner l'établissement public devant le Tribunal de grande instance de La Rochelle aux fins de voir juger parfaite la vente de cette parcelle à son profit.

Cependant, le 11 décembre 2019, la commune de Marans délivrait à la SCI Lowima, qui s'était également portée acquéreur du terrain pour édifier sa propre concession automobile, un permis de construire autorisant la construction d'un garage.

La SARL Touche Automobiles a demandé l'annulation du permis mais, par une ordonnance prise sur le fondement de l'article R.222-1 du code de justice administrative, le président de la 2^e chambre du tribunal administratif de Poitiers a rejeté sa requête comme manifestement irrecevable, au motif qu'elle ne satisfaisait pas aux exigences de l'article R.600-4 du code de l'urbanisme, faute pour la société de produire un titre de propriété justifiant son intérêt pour agir. Par une ordonnance prise sur le même fondement, le président de la 5^e chambre de la cour administrative d'appel de Bordeaux a rejeté l'appel de la société qui se pourvoit à présent en cassation.

Le juge d'appel a confirmé les motifs retenus en première instance en jugeant que la saisine du juge judiciaire par le requérant tendait à faire reconnaître son droit sur la par-

celle ne pouvait être regardé comme équivalent à un document établissant ce droit.

Les conditions de l'intérêt et de la capacité pour agir

Comme vous le savez, l'article L.600-1-2 du code de l'urbanisme, introduit par l'ordonnance du 18 juillet 2013 à la suite des propositions du rapport du président Labetoulle¹, subordonne la reconnaissance d'un intérêt pour agir à l'encontre de certaines autorisations d'urbanisme à la condition que le projet litigieux soit de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien que la personne «*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*».

Cet article a trouvé sa traduction procédurale avec l'article R.600-4, issu du décret n° 2018-617 du 17 juillet 2018 portant modification du code de justice administrative et du code de l'urbanisme, qui impose au requérant, à peine d'irrecevabilité, de produire certaines pièces destinées à apprécier son intérêt pour agir : la requête doit être accompagnée «*du titre de propriété, de la promesse de vente, du bail, du contrat préliminaire mentionné à l'article L.261-15 du code de la construction et de l'habitation, du contrat de bail, ou de tout autre acte de nature à établir le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de son bien par le requérant*».

Ces dispositions font elles-mêmes suite aux préconisations du rapport de la présidente Maugué de 2018 : il s'agissait, en «*écho aux critères d'appréciation fixés à l'article L.600-1-2 du code de l'urbanisme*», d'imposer de manière systématique au requérant de produire les pièces nécessaires pour éclairer le juge sur la question de la recevabilité².

Par une décision *Mme Corso*³, vous avez jugé que le requérant n'est pas recevable à produire les éléments justificatifs exigés par l'article R.600-4 pour la première fois en appel, rattachant donc la production des titres de propriété non à l'intérêt pour agir du requérant mais à sa capacité pour agir. Votre rapporteur public Laurent Domingo explicitait ainsi la distinction : la pièce justificative établissant la propriété «*n'est pas à l'origine d'une action, c'est seulement une pièce nécessaire à l'introduction d'une instance. C'est un justificatif habilitant le demandeur à agir en raison du caractère régulier de la détention ou de l'occupation du bien et lui permettant, en conséquence, dans un deuxième temps, de se prévaloir d'un intérêt lésé*».

En l'espèce, c'est bien également la capacité pour agir de la société Touche Automobile qui a été mise en cause, l'intérêt pour agir dont elle se prévalait, tiré de la détention effective et actuelle du terrain d'assiette, n'étant pas discutable. Mais faute de détenir un acte juridique formel pour l'établir, elle se bornait à faire valoir l'action en revendication qu'elle avait engagée.

La possibilité de tenir compte de recours pendants relatifs à la détention ou à l'occupation du bien

Or, vous avez déjà admis, dans une certaine mesure, de tenir compte de l'existence de recours pendants devant le juge judiciaire pour apprécier la recevabilité des tiers à contester une autorisation d'urbanisme.

Dans le cadre antérieur à l'ordonnance de 2013, alors que vous déniez déjà l'intérêt pour agir d'une personne occupante sans titre d'un logement⁴, vous avez estimé recevable le recours formé contre une autorisation d'urbanisme par la personne expropriée aussi longtemps qu'elle ne peut être regardée comme «*définitivement dépossédée*» du bien, donc tant que l'ordonnance d'expropriation n'est pas devenue irrévocable⁵.

Sous l'empire du nouvel article L.600-1-2 mais avant l'intervention du décret de 2018, par une décision non fichée, vous avez jugé qu'une personne occupant un bien immobilier sans en être propriétaire ni faire état d'un droit ou titre l'y autorisant ne justifie pas, eu égard au caractère irrégulier de cette occupation, d'un intérêt légitime de nature à lui donner qualité pour demander l'annulation d'une autorisation d'urbanisme, sauf à ce que, à la date à laquelle elle saisit le juge administratif, elle puisse faire état d'une contestation sérieuse devant le juge compétent sur la perte de son droit d'occupation⁶.

Un an plus tard, la 10^e chambre jugeant seule a reformulé cette règle pour l'étendre, au-delà de l'hypothèse d'une perte du droit, au cas dans lequel le requérant revendique la propriété du terrain d'assiette de l'autorisation d'urbanisme en jugeant que le tiers requérant justifie d'un intérêt à agir lorsque, à la date à laquelle il saisit le juge administratif, il peut faire état d'une contestation sérieuse, à son bénéfice, de la propriété de ce bien devant le juge compétent⁷. Cette décision ne fait toutefois pas mention de l'article R.600-4.

Les nouvelles exigences procédurales posées par cet article ne nous semblent pas faire obstacle à ce que vous réitériez cette règle dans les mêmes termes.

D'une part, la disposition «*balai*» figurant à l'article R.600-4 permettant à l'intéressé de faire valoir, à défaut des titres habituels, «*tout autre acte de nature à établir le caractère régulier*» de la détention du bien nous semble offrir un appui textuel.

D'autre part, et en termes de régulation de l'accès au prétoire, il nous semble difficile de vous satisfaire de l'argument opposé en défense par la commune, selon lequel, à défaut de pouvoir contester la légalité de l'autorisation d'urbanisme, le requérant disposerait toujours de la faculté, s'il devait être finalement reconnu comme propriétaire du bien, de faire procéder par le juge civil à la démolition de la construction érigée sur son terrain.

L'ouverture proposée ne nous semble pas orthogonale avec l'objectif poursuivi par les dernières réformes de prévenir les recours abusifs. En exigeant du requérant qu'il fasse état d'une contestation sérieuse devant le juge judiciaire, il

¹ «*Construction et droit au recours : pour un meilleur équilibre*» (avril 2013).

² «*Propositions pour un contentieux des autorisations d'urbanisme plus rapide et plus efficace*» (janvier 2018), p. 12. Voir aussi l'article de Ch. Maugué et C. Barrois de Sarigny, «*2018 : une nouvelle étape de la spécificité du contentieux de l'urbanisme*», *RFDA* 2019, p. 33.

³ CE 22 avril 2022, n° 451156 : à paraître aux tables du Recueil.

⁴ CE 27 février 1985, *SA Grands travaux et constructions immobilières*, n° 39357 : Rec., T., p. 723.

⁵ CE 25 octobre 1996, *SEM d'aménagement de Gennevilliers*, n° 137361 : Rec., T., p. 1105.

⁶ CE 26 juin 2019, *Comité national pour l'éducation artistique*, n° 421785 : inédit.

⁷ CE 29 juillet 2020, *SCI Château de Ferrant*, n° 433876 : inédit, aux conclusions d'A. Lallet.

sera fait obstacle aux manœuvres par lesquels des tiers se constitueraient artificiellement un intérêt pour agir. Et dans le cas particulier d'un terrain cédé par une collectivité territoriale à un opérateur économique, propre à susciter des actions contentieuses potentiellement abusives contre des autorisations d'urbanisme de la part des concurrents déçus, le juge administratif apparaît, nous allons le voir, en mesure d'assurer la vigilance requise.

Application au cas d'espèce

Dans le cas d'espèce, le juge d'appel a estimé que la société Touche Automobiles ne produisait aucun document de nature à établir le caractère régulier de la détention de la parcelle, après avoir relevé que la délibération du conseil communautaire invoquée par la requérante pour faire valoir l'existence d'une vente parfaite en vertu de l'article 1583 du code civil, se bornait en réalité à fixer le tarif de vente du terrain, sans constituer une offre au public.

Même si c'est de manière implicite, la cour a bien, ce faisant, recherché si la requérante faisait état d'une contestation sérieuse devant le juge judiciaire, en répondant par la négative.

Le juge administratif peut sans difficulté procéder lui-même à une telle analyse; vous vous êtes ainsi plusieurs fois prononcés sur le caractère parfait d'une vente domaniale en faisant application des règles de droit civil, et notamment celles de l'article 1583 du code civil⁸.

En l'espèce, la délibération invoquée, qui mentionne dans ses visas l'existence de « *diverses sollicitations des porteurs de projets sur ces parcelles* » sans plus de précision, se bornait à fixer le prix de vente au mètre carré et à autoriser le président du conseil à prendre toutes dispositions concernant le suivi de cette délibération. Aucun cocontractant n'était donc désigné. Et la délibération ne pouvait manifestement pas être regardée, par son contenu, comme constitutive d'une offre faite au public, liant le pollicitant à l'égard du premier acceptant dans les mêmes conditions que l'offre faite à une personne déterminée⁹.

Le président de la 5^e chambre de la cour n'a donc commis aucune erreur de droit en jugeant que la requérante n'avait pas produit dans le délai imparti les pièces justifiant de son intérêt pour agir contre le permis litigieux.

Enfin, c'est sans erreur de droit qu'il a estimé que l'invitation à régulariser adressée par le premier juge n'était pas irrégulière, en ce qu'elle fait seulement référence aux dispositions de l'article R.600-4, sans mentionner expressément les termes de l'article L.600-1-2 pour l'application duquel elles ont été édictées.

Par ces motifs, nous concluons :

- au rejet du pourvoi;
- et à ce que la société Touche Automobiles verse une somme de 3000 € à la commune de Marans au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative. ■

⁸ CE 15 mars 2017, SARL Bowling du Hainaut et autre, n°393407 : Rec., T., p. 523; CE 26 janvier 2021, SA Pigeon Entreprises, n°433817 : Rec., T., p. 495.

⁹ Cass. civ. (3^e ch.) 28 novembre 1968, n°67-10.935 : JCP G 1969, II, 15797, P. L.; Bull. civ. III, n°507.

Décision

[...]

1. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que les sociétés Lowima et Touche Automobiles, exploitantes de garages et concessionnaires automobiles, ont chacune fait connaître leur intérêt pour l'acquisition de la parcelle cadastrée ZT n°0066, d'une contenance de 6 016 m², que la communauté de communes Aunis Atlantique entendait mettre en vente dans la zone d'activités Saint François, située sur le territoire de la commune de Marans. Par des courriers du 21 août 2018, la communauté de communes a fait savoir aux deux sociétés qu'elle entendait céder la parcelle litigieuse à la société Lowima. Par une délibération du 26 septembre 2018, le conseil communautaire de la communauté de communes Aunis Atlantique a fixé le prix du mètre carré de la parcelle. La société Touche Automobiles a adressé le 17 octobre 2018 à la communauté de communes une offre d'achat de cette parcelle à ce prix. Le 19 avril 2019, la société Touche Automobiles a fait assigner la communauté de communes Aunis Atlantique devant le tribunal de

grande instance de La Rochelle aux fins de voir juger parfaite la vente de la parcelle à son profit. Par une délibération du 2 juillet 2019, le conseil communautaire a formalisé sa décision de vendre à la société Lowima et, par un arrêté du 11 décembre 2019, le maire de la commune de Marans a délivré à cette dernière un permis de construire pour la construction d'un garage de mécanique automobile et de vente de véhicules sur la parcelle en cause. Par une ordonnance du 22 avril 2020, le président de la 2^e chambre du tribunal administratif de Poitiers a rejeté la demande de la société Touche Automobiles d'annuler pour excès de pouvoir le permis de construire ainsi délivré. Par une ordonnance du 3 septembre 2020 contre laquelle la société Touche Automobiles se pourvoit en cassation, le président de la 5^e chambre de la cour administrative d'appel de Bordeaux a rejeté l'appel qu'elle a formé contre ce jugement.

2. Aux termes de l'article L.600-1-2 du code de l'urbanisme : « *Une personne autre que l'État, 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 R.600-4 du même code : « *Les requêtes dirigées contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées du titre de propriété, de la promesse de vente, du bail, du contrat préliminaire mentionné à l'article L.261-15 du code de la construction et de l'habitation, du contrat de bail, ou de tout autre acte de nature à établir le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de son bien par le requérant. / [...].* »

3. En premier lieu, il ressort des pièces de la procédure qu'une invitation a été adressée à la société requérante par le greffe du tribunal

administratif de Poitiers le 21 février 2020 visant à régulariser sa requête introductive d'instance par la production des documents prévus par l'article R.600-4 du code de l'urbanisme, dont les termes étaient reproduits. En jugeant régulièrement l'invitation à régularisation de la requête sur le fondement de cet article qui impose, à peine d'irrecevabilité, la production des pièces justificatives nécessaires pour apprécier si les conditions de recevabilité fixées par les articles L.600-1-1 et L.600-1-2 du code de l'urbanisme sont remplies, sans qu'il soit nécessaire de faire référence à ces dispositions, l'auteur de l'ordonnance attaquée n'a pas commis d'erreur de droit.

4. En second lieu, il résulte des dispositions de l'article L.600-1-2 du code de l'urbanisme que la contestation d'une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le code de l'urbanisme est ouverte aux personnes physiques ou morales qui justifient de leur qualité d'occupant régulier ou de propriétaire d'un bien immobilier dont les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance sont de nature à

être directement affectées par le projet. Une personne, entendant agir comme propriétaire d'un tel bien, qui ne fait état ni d'un acte de propriété, ni d'une promesse de vente, ni d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L.261-15 du code de la construction et de l'habitation ne justifie pas d'un intérêt de nature à lui donner qualité pour demander l'annulation d'une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le code de l'urbanisme, sauf à ce qu'elle puisse sérieusement revendiquer la propriété de ce bien devant le juge compétent.

5. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que la société Touche Automobiles a produit, à l'appui de sa demande d'annulation du permis de construire délivré à la société Lowima, une offre d'acquisition de la parcelle qui constitue le terrain d'assiette de la construction autorisée, au prix fixé par la délibération de la communauté de communes, qu'elle lui avait adressée le 17 octobre 2018, et un acte de saisine du tribunal de grande instance de La Rochelle du 19 avril 2019 aux fins de voir juger la vente de cette parcelle parfaite

à son profit. En jugeant que la simple présentation d'une offre pour le terrain d'assiette du projet suivie de l'engagement d'une action devant le juge civil, lesquels ne sauraient faire regarder la société Touche Automobiles comme pouvant sérieusement revendiquer la propriété de ce terrain, ne pouvaient fonder l'intérêt de la société Touche Automobiles à contester la légalité du permis litigieux ni, par suite, permettre la régularisation de sa requête sur le fondement de l'article R.600-4 du code de l'urbanisme, l'auteur de l'ordonnance attaquée n'a ni commis d'erreur de droit, ni inexactement qualifié les faits qui lui étaient soumis.

6. Il résulte de tout ce qui précède que la société Touche Automobiles n'est pas fondée à demander l'annulation de l'ordonnance qu'elle attaque. [...]

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Le pourvoi de la société Touche Automobiles est rejeté.

[...] ■

Observations

Le Conseil d'État apporte par cette décision un assouplissement mesuré à la rigueur de la règle posée par l'article L.600-1-2 du code de l'urbanisme selon laquelle « *une personne autre que l'État, 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* ». Il précise qu'un intérêt pour agir peut être reconnu à la personne qui ne détient pas ou n'occupe pas régulièrement le bien mais qui justifie pouvoir sérieusement revendiquer la propriété de ce bien devant le juge compétent. Ainsi, une revendication sérieuse en justice du droit d'occuper le bien peut donner intérêt pour agir contre une décision d'urbanisme affectant les conditions d'occupation du bien.

Cette solution apparaît équilibrée : d'une part, elle permet à la personne qui revendique sérieusement en justice la possession d'un bien de sauvegarder ses intérêts futurs ; d'autre part, elle ne compromet certainement pas la finalité de la règle, qui est de faire échec aux recours abusifs de personnes se constituant artificiellement un intérêt pour agir, puisque la condition tenant au caractère sérieux de la revendication permettra au juge de ne reconnaître d'intérêt qu'aux personnes qui sont effectivement susceptibles d'être affectées par la décision litigieuse.

L'application de cette règle au cas d'espèce offre une illustration de cet équilibre, le Conseil d'État jugeant que la simple présentation d'une offre pour le terrain d'assiette du projet suivie de l'engagement d'une action devant le juge civil ne permettent pas de regarder la société Touche Automobiles comme pouvant sérieusement revendiquer la propriété de ce terrain. ■

Gilles PELLISSIER