

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE STRASBOURG**

N° 2103360

SAS ANTHEUS PROMOTION

Mme Laetitia Kalt
Rapporteure

M. Victor Pouget-Vitale
Rapporteur public

Audience du 9 mai 2023
Décision du 30 mai 2023

68-03
C+

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Strasbourg

(7^{ème} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 11 mai 2021 et 10 février 2022, la SAS Anthéus Promotion, représentée par Me Welsch, demande au tribunal d'annuler la décision par laquelle la maire de Westhalten a tacitement transféré à la société Agence pour l'urbanisme (APU) le permis de construire qu'elle lui a délivré le 6 septembre 2019 en vue de la construction de vingt-six logements sur un terrain situé rue de la Liberté.

Elle soutient que :

- la requête est recevable ;
- M. Landwerlin, ancien actionnaire de la société Anthéus Promotion et représentant légal de la société APU, n'avait ni qualité ni pouvoir pour représenter la société Anthéus Promotion, qui n'a ainsi pas consenti au transfert, ce que la commune n'ignorait pas, de sorte que le transfert de permis est entaché d'illégalité.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 11 octobre 2021 et 24 août 2022, la SARL Agence pour l'urbanisme (APU), représentée par Me Landbeck, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 1 500 euros soit mise à la charge de la société Anthéus Promotion en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable en raison de sa tardiveté et du non-respect des exigences de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- les moyens soulevés par la société Anthéus Promotion ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 11 janvier 2022, la commune de Westhalten, représentée par Me Cereja, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 000 euros soit mise à la charge de la société Anthéus Promotion en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable en raison du non-respect des exigences de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- les moyens soulevés par la société Anthéus Promotion ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 22 juin 2022, la clôture d'instruction a été fixée au 25 août 2022.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative ;

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Kalt,
- les conclusions de M. Pouget-Vitale, rapporteur public,
- les observations de Me Cereja, avocat de la commune de Westhalten.

L'agence pour l'urbanisme a produit une note en délibéré le 15 mai 2023.

Considérant ce qui suit :

1. Les 6 septembre 2017 et 6 septembre 2019, la société Anthéus s'est respectivement vue délivrer un permis de construire et un permis de construire modificatif pour la construction de vingt-six logements collectifs sur un terrain situé rue de la Liberté à Westhalten. Le 1^{er} décembre 2020, un dossier de demande de transfert de ce permis au profit de la société Agence pour l'urbanisme (APU) a été déposé en mairie, qui a été implicitement acceptée. Le 6 avril 2021, la société Anthéus Promotion a présenté un recours gracieux contre cette décision, rejeté par une décision de la maire de Westhalten du 5 mai 2021. Par la présente requête, la société Anthéus Promotion demande au tribunal d'annuler la décision de transfert de permis.

Sur les fins de non-recevoir :

2. En premier lieu, aux termes de l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme : « *Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces*

mentionnées à l'article R. 424-15 ». Ces dispositions sont également applicables aux décisions portant transfert de telles autorisations d'urbanisme.

3. Si la société APU soutient que la requête est irrecevable, car la société Anthéus aurait présenté son recours gracieux au-delà du délai de recours de deux mois contre la décision de transfert tacite née le 1^{er} février 2021, elle ne verse toutefois aux débats qu'une attestation de son maître d'œuvre indiquant avoir procédé à l'affichage du certificat de décision tacite le 6 avril 2021. Dans ces conditions, le recours gracieux formé le 6 avril 2021 n'est pas tardif. La fin de non-recevoir soulevée en ce sens doit être écartée.

4. En second lieu, aux termes de l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme : *« Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés. / Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable (...)* ». Aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : *« En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, 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, ou une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code. 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 notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours. / La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux »*.

5. La décision par laquelle l'autorité administrative autorise le transfert d'un permis de construire, sur la demande et avec l'accord de son bénéficiaire initial, et modifie ce permis en ce qui concerne l'identité de son titulaire, constitue une décision valant autorisation d'occupation du sol au profit du nouveau bénéficiaire. Elle entre ainsi dans le champ d'application de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme. Le recours administratif ou contentieux dirigé contre une telle décision est donc assujéti au respect des formalités de notification, prévues par cet article, au bénéficiaire du transfert. Toutefois, et dès lors que les décisions de transfert sont soumises aux mêmes règles de publicité par voie d'affichage que les autorisations d'urbanisme initiales, l'absence de mention dans l'affichage de la décision de l'obligation de notification du recours a pour effet de rendre inopposable l'irrecevabilité prévue à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme.

6. Afin d'établir la régularité de l'affichage de la décision en litige sur le terrain d'assiette du projet, la société APU verse au dossier le certificat précité de son maître d'œuvre, qui atteste avoir procédé à un affichage le 6 avril 2021, et des photographies, qui démontrent que

cela a consisté à adjoindre au panneau d'affichage du permis de construire modificatif, obtenu par la société Anthéus le 6 septembre 2019, un second panneau reproduisant le texte du certificat de décision de transfert tacite, établi par la maire de Westhalten le 31 mars 2021. Or ni ce certificat, ni le panneau sur lequel il est affiché, ne mentionnent l'obligation de notification de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme en cas de recours contre la décision de transfert. Par suite, l'irrecevabilité de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme n'est pas opposable à la requérante et la fin de non-recevoir soulevée en ce sens doit être écartée.

Sur la légalité de la décision de transfert du permis de construire à la société APU :

7. Si le permis de construire n'est pas délivré en considération de la personne qui en devient titulaire, il revêt néanmoins le caractère d'un acte individuel créateur de droit. Par suite, lorsque, pendant la période de validité d'un permis de construire, la responsabilité de la construction est transférée du titulaire du permis à une ou plusieurs autres personnes, l'administration ne peut transférer le permis précédemment accordé qu'avec l'accord du titulaire de l'autorisation.

8. La requérante fait valoir que M. Landwerlin, ancien associé de la société Anthéus, n'avait, à la date du dépôt de la demande de transfert de permis de construire, le 1^{er} décembre 2020, plus qualité pour l'engager, et qu'ainsi le transfert a été illégalement autorisé.

9. Il ressort des pièces du dossier, et il n'est pas contesté, qu'à la suite de dissensions entre les deux associés de la société Anthéus, dont la société APU, représentée par M. Landwerlin, ceux-ci ont décidé de cesser leur association, ce qu'ils ont matérialisé par la signature de deux protocoles d'accord les 29 octobre 2019 et 28 octobre 2020. C'est dans ce contexte qu'une convention de cession d'actions a été signée le 27 octobre 2020, par laquelle M. Landwerlin, représentant la société APU, a cédé la totalité de ses actions à M. Toklu, qui s'est en conséquence trouvé subrogé dans l'ensemble des droits et obligations attachés à ces actions. Par un courriel du 3 décembre 2020, la société Anthéus a informé la maire de Westhalten n'être pas à l'origine de la demande de transfert, après qu'elle-même a émis des doutes sur la qualité de M. Landwerlin pour engager la société, par un courriel qu'elle a adressé à M. Toklu le 2 décembre 2020 et par lequel elle lui demandait si la société Anthéus souhaitait demeurer bénéficiaire du permis. Le conseil de la société Anthéus a également, par un courrier du 5 janvier 2021, informé la maire qu'elle n'avait pas donné son accord pour le transfert du permis.

10. La société APU ne saurait uniquement se prévaloir, pour justifier de ce que M. Landwerlin disposait toujours du pouvoir d'engager la société, d'un procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de la société Anthéus du 31 juillet 2018, antérieure à la convention de cession d'actions, et qui en tout état de cause ne lui donnait pouvoir pour signer que des documents nécessaires à l'accomplissement des résolutions prises, qui consistaient en l'acquisition de divers biens immobiliers permettant le développement de la société, et non le dépôt de demandes d'autorisations d'urbanisme.

11. Dans ces conditions, il n'est pas justifié, avant l'intervention de la décision attaquée dont la légalité s'apprécie à la date à laquelle elle a été édictée, de l'accord de la société Anthéus pour transférer le permis de construire à la société APU.

12. Il résulte de ce qui précède que la société Anthéus est fondée à demander l'annulation de la décision tacite de transfert du permis de construire à la société APU.

Sur les frais liés au litige :

13. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la société Anthéus qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, la somme que la société APU et la commune de Westhalten demandent au titre des frais liés au litige.

DECIDE :

Article 1 : La décision tacite du 1er février 2021 de transfert de permis de construire à la société Agence pour l'urbanisme (APU) est annulée.

Article 2 : Les conclusions de la société Agence pour l'urbanisme (APU) et de la commune de Westhalten présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la société Anthéus, la société APU et la commune de Westhalten. Copie en sera transmise pour information au préfet du Haut-Rhin et, en application des dispositions de l'article R. 751-10 du code de justice administrative, au procureur de la République près le tribunal judiciaire de Colmar.

Délibéré après l'audience du 9 mai 2023, à laquelle siégeaient :

M. Richard, président,
Mme Kalt, première conseillère,
Mme Anne-Lise Eymaron, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe, le 30 mai 2023.

La rapporteure,

Le président,

L. KALT

M. RICHARD

La greffière,

J. BROSÉ

La République mande et ordonne au préfet du Haut-Rhin, 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,
La greffière,