

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE TOULOUSE**

**N° 2103514**

---

Mme X

---

M. Thomas Frindel  
Rapporteur

---

M. Antoine Leymarie  
Rapporteur public

---

Audience du 17 novembre 2023  
Décision du 15 décembre 2023

---

68-03  
C+

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Toulouse

(6<sup>ème</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés les 11 juin et 9 décembre 2021, et les 17 janvier et 2 mai 2022, Mme X, représentée par Me Faivre-Vilotte, demande au tribunal :

1°) de rejeter l'intervention de M. Y ;

2°) de rejeter l'intervention de la société par actions simplifiée (SAS) ESA JY ;

3°) d'annuler l'arrêté du 13 janvier 2021 par lequel le maire de Toulouse a délivré à la société civile immobilière (SCI) du 28 allées Jean Jaurès un permis de construire, valant permis de démolir, pour la réalisation d'un immeuble dédié à la restauration et au commerce sur un terrain situé 28, allées Jean Jaurès, ainsi que la décision du 14 avril 2021 rejetant son recours gracieux ;

4°) de rejeter les conclusions présentées par la SAS ESA JY sur le fondement de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme ;

5°) de mettre à la charge de la commune de Toulouse le versement de la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'intervention de M. Y est irrecevable, dès lors que le permis attaqué ne crée aucun droit à son profit et qu'il ne peut pas justifier d'un intérêt légitime ;
- l'intervention de la SAS ESA JY est irrecevable, dès lors qu'elle ne détient aucune part dans la SCI du 28 allées Jean Jaurès ;
- l'arrêté du 13 janvier 2021 a été signé par une autorité incompétente, dès lors que la délégation de signature consentie à son signataire par le maire de Toulouse n'était pas exécutoire faute de publication préalable au recueil des actes administratifs ;
- il est entaché d'un vice de procédure, en l'absence de saisine de la commission départementale d'aménagement commercial conformément aux articles L. 425-4 du code de l'urbanisme et L. 752-1 du code de commerce ;
- le dossier de demande de permis de construire est incomplet au regard de l'article R. 431-14 du code de l'urbanisme, faute de préciser les modalités d'exécution des travaux, et au regard de l'article L. 114-1 du même code, dès lors que l'étude de sécurité réalisée est lacunaire ;
- l'arrêté attaqué méconnaît les dispositions des articles L. 425-3 du code de l'urbanisme et L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation, faute de préciser qu'une autorisation complémentaire devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment avant son ouverture au public ;
- il est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, dès lors d'une part que les opérations de démolition prévues par le projet sont susceptibles de porter atteinte à plusieurs ouvrages appartenant au syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine (SMTC) et, d'autre part, que la terrasse accessible au public sur le toit de l'immeuble ne sera pas accessible par l'échelle escamotable des engins de secours ;
- il a été délivré par le maire au nom de la commune et non de l'Etat, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-19-13 du code de la construction et de l'habitation ;

*A titre principal, en ce qui concerne la méconnaissance du règlement écrit du PLUi-H de Toulouse Métropole :*

- le permis de construire devait être instruit au regard des dispositions du PLUi-H de Toulouse Métropole, dès lors, d'une part, que la demande d'autorisation déposée dans le délai de validité du certificat d'urbanisme n'était pas complète et, d'autre part, qu'à la date d'obtention de ce certificat, un sursis à statuer aurait été justifié dans la mesure où le projet venait compromettre l'exécution du futur plan et qu'il était en contrariété avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) adopté le 11 avril 2019 ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, faute pour le maire d'avoir sursis à statuer sur la demande de permis de construire ;
- le projet méconnaît les dispositions du règlement écrit du PLUi-H relatives au stationnement des véhicules motorisés et des vélos, faute de comporter aucune place de stationnement ;
- il méconnaît les dispositions du règlement écrit du PLUi-H relatives à la collecte des ordures ménagères, faute de comporter d'aire de présentation des ordures ménagères ;

*A titre subsidiaire, en ce qui concerne la méconnaissance du règlement écrit du plan local d'urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole :*

- le projet méconnaît l'article 6.2.6 des dispositions communes du PLU de Toulouse, en ce qu'il comporte une corniche d'une largeur supérieure à 50 cm ;
- il méconnaît les dispositions de l'article 4.4.2.2 du règlement écrit du PLU relatives aux aires de présentation des ordures ménagères ;
- il méconnaît les dispositions de l'article 12.4.8 du règlement écrit du PLU, dès lors que

le local à vélos ne sera accessible qu'au moyen d'un escalier ;

- il méconnaît les dispositions de l'article 6.1 du règlement écrit du PLU applicables à la zone UC2, dès lors qu'une des façades de l'immeuble projeté n'est pas située à l'alignement de la voie ;

- il méconnaît les dispositions de l'article 10.1 du règlement écrit du PLU applicables à la zone UC, faute de respecter une hauteur sur voie de 4/3 et dès lors qu'il ne peut bénéficier de la dérogation prévue à l'article 10 des dispositions communes du plan ;

*En ce qui concerne les conclusions présentées sur le fondement de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme :*

- la SAS ESA JY n'est pas la bénéficiaire du permis de construire litigieux, de sorte qu'elle ne peut prétendre à l'allocation de dommages et intérêts sur le fondement de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire, enregistré le 6 octobre 2021, M. Yves Y, agissant en qualité de gérant et d'associé de la SCI du 28 allées Jean Jaurès, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 2 500 euros soit mise à la charge de Mme X sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il fait valoir que :

- la requête est irrecevable, dès lors que Mme X n'est pas associée de la SCI du 28 allées Jean Jaurès et qu'elle ne dispose, par suite, d'aucune qualité pour agir ;

- la requête est également irrecevable, faute pour Mme X de justifier d'un intérêt direct et certain pour agir ;

- aucun des moyens de la requête n'est fondé ;

- le recours formé par Mme X est abusif au sens de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme.

Par des mémoires, enregistrés les 15 mars et 19 mai 2022, la commune de Toulouse, représentée par Me Peynet, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 3 000 euros soit mise à la charge de Mme X sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable, faute pour Mme X de justifier d'un intérêt pour agir ;

- les moyens de la requête, tirés de la méconnaissance des dispositions du PLUi-H de Toulouse Métropole, sont inopérants et, en tout état de cause, mal fondés ;

- les autres moyens soulevés par Mme X ne sont pas fondés.

Par un mémoire enregistré le 26 février 2022, la SAS ESA JY, représentée par Me Y, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 2 500 euros soit mise à la charge de Mme X au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- son intervention est recevable ;

- la requête est irrecevable, dès lors que Mme X n'est pas associée de la SCI du 28 allées Jean Jaurès et ne dispose, par suite, d'aucune qualité pour agir ;

- la requête est également irrecevable, faute pour Mme X de justifier d'un intérêt direct et certain pour agir ;

- aucun des moyens de la requête n'est fondé ;

- le recours formé par Mme X est abusif au sens de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire distinct enregistré le 24 mars 2022, la SAS ESA JY, représentée par Me Y, demande au tribunal :

1°) de condamner Mme X à lui verser la somme totale de 448 855 euros à titre de dommages et intérêts sur le fondement des dispositions de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme ;

2°) de mettre à la charge de Mme X la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- Mme X est dépourvue de toute qualité pour agir et ne justifie pas de son intérêt pour ce faire ;

- son recours est abusif dès lors qu'il a pour objet de retarder un important projet immobilier et l'encaissement du chiffre d'affaires issu du produit de la location des lots, voire de faire échec à la réalisation du projet ;

- ce recours lui cause, à travers la SCI du 28 allées Jean Jaurès dont elle est associée, un préjudice matériel, du fait notamment de l'arrêt de la commercialisation des lots et de la perte de revenus locatifs, qu'elle estime à 443 855 euros pour une année, outre un préjudice moral évalué à la somme de 5 000 euros.

Par une ordonnance du 11 mai 2022, la clôture de l'instruction a été fixée en dernier lieu au 23 mai suivant.

Par un courrier du 9 novembre 2023, les parties ont été informées, en application de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, de ce que le tribunal était susceptible de relever d'office le moyen d'ordre public tiré de l'irrecevabilité des conclusions présentées sur le fondement de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme par la SAS ESA JY et par M. Yves Y, qui ne sont pas bénéficiaires du permis de construire contesté.

Un mémoire a été enregistré le 16 novembre 2023 pour M. Yves Y et la SAS ESA JY, postérieurement à la clôture de l'instruction, et n'a pas été communiqué.

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 M. Frindel ;
- les conclusions de M. Leymarie, rapporteur public ;
- et les observations de Me Faivre-Vilotte, représentant Mme X,
- et de Me Chapel, représentant à la commune de Toulouse.

Considérant ce qui suit :

1. La société civile immobilière (SCI) du 28 allées Jean Jaurès est propriétaire d'un immeuble situé à la même adresse à Toulouse. Le 8 juin 2020, par l'intermédiaire de M. Y, elle a déposé une demande de permis de construire pour la construction d'un immeuble dédié à des commerces et des restaurants, d'une surface de plancher de 3 170 mètres carrés, après démolition du bâtiment existant avec conservation de la façade historique donnant sur les allées Jean Jaurès. Par un arrêté du 13 janvier 2021, le maire de Toulouse a accordé le permis sollicité. Mme X, propriétaire de parts dans la SCI, a formé un recours gracieux contre cet arrêté, qui a été expressément rejeté le 14 avril 2021. Par la présente requête, elle demande au tribunal l'annulation de ces deux décisions.

Sur l'intervention de M. Yves Y :

2. M. Y a été mis en cause par le tribunal en sa qualité de représentant de la SCI du 28 allées Jean Jaurès, qualité mentionnée dans l'arrêté du 13 janvier 2021 contesté. Par suite, le mémoire enregistré le 6 octobre 2021 ne constitue pas une intervention volontaire, mais des observations en défense. La fin de non-recevoir opposée par Mme X doit donc être écartée.

Sur l'intervention de la SAS ESA JY :

3. Aux termes de l'article R. 632-1 du code de justice administrative : *« L'intervention est formée par mémoire distinct. / (...) / Le président de la formation de jugement ou le président de la chambre chargée de l'instruction ordonne, s'il y a lieu, que ce mémoire en intervention soit communiqué aux parties et fixe le délai imparti à celles-ci pour y répondre. / Néanmoins, le jugement de l'affaire principale qui est instruite ne peut être retardé par une intervention ».*

4. Une intervention ne peut être admise que si son auteur s'associe soit aux conclusions du requérant, soit à celles du défendeur. Est recevable à former une intervention toute personne qui justifie d'un intérêt suffisant eu égard à la nature et à l'objet du litige à la date de présentation de l'intervention.

5. Mme X soutient que l'intervention de la SAS ESA JY est irrecevable, dès lors que contrairement à la SCI ESA, elle ne détient aucune part dans la SCI du 28 allées Jean Jaurès. Toutefois, elle ne conteste pas l'affirmation de la SCI ESA JY, figurant dans son intervention enregistrée le 26 février 2022, selon laquelle cette société résulte de la transformation de la SCI ESA en avril 2021. Il ressort par ailleurs de l'extrait Kbis produit par cette société que le nom commercial de la SAS ESA JY est « SCI ESA ». En outre, il ressort de la délibération adoptée le 2 février 2022 par l'assemblée générale ordinaire de la SAS ESA JY que cette société est associée de la SCI du 28 allées Jean Jaurès. Il s'ensuit que la SAS ESA JY, en cette qualité d'associée, justifie d'un intérêt suffisant au maintien du permis de construire délivré le 13 janvier 2021. Par suite, son intervention en défense doit être admise et la fin de non-recevoir opposée par Mme X sur ce point doit être écartée.

Sur la fin de non-recevoir tirée de l'absence d'intérêt pour agir de Mme X :

6. 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 ».*

7. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Il appartient ensuite au juge de l'excès de pouvoir de former sa conviction sur la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant, les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci.

8. Il ressort des pièces du dossier que Mme X a hérité de 146 des 2 000 parts de la SCI du 28 allées Jean Jaurès, qui est propriétaire de l'immeuble objet du permis de construire attaqué. Si, comme le fait valoir Mme X, la valeur des parts ainsi détenues dépend de celle de l'immeuble inscrit au capital de la SCI, cette seule détention ne confère à l'intéressée aucun droit de l'occuper, de l'utiliser ou d'en jouir. Par suite, la requérante n'est pas fondée à soutenir que l'arrêté attaqué, bien qu'il autorise la démolition du bâtiment existant à l'exception de la façade historique sur les allées Jean Jaurès, affecte nécessairement et directement ses conditions d'utilisation et de jouissance de ce bien. Par voie de conséquence, faute pour Mme X de justifier d'un intérêt à l'annulation du permis contesté, au sens de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme, sa requête est irrecevable et doit donc être rejetée.

Sur les conclusions présentées par la SAS ESA JY sur le fondement de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme :

9. Selon l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager est mis en œuvre dans des conditions qui traduisent un comportement abusif de la part du requérant et qui causent un préjudice au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des dommages et intérêts. La demande peut être présentée pour la première fois en appel* ». Il résulte de ces dispositions que seul le bénéficiaire du permis de construire attaqué peut présenter de telles conclusions.

10. Si la SAS ESA JY demande la condamnation de Mme X à lui verser une somme totale de 448 855 euros à titre de dommages et intérêts sur le fondement des dispositions de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme, il est constant qu'elle n'est pas la bénéficiaire du permis de construire attaqué. Ses conclusions reconventionnelles ne peuvent donc qu'être rejetées comme irrecevables.

Sur les frais liés au litige :

11. 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 commune de Toulouse, qui n'a pas la qualité de partie perdante dans la présente instance, la somme demandée par Mme X sur leur fondement. En revanche, il y a lieu de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de Mme X le versement à la commune de Toulouse de la somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par elle.

12. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de mettre à la charge de Mme X le versement de la somme demandée à ce titre par M. Yves Y, qui n'a pas eu recours à un avocat et ne justifie pas avoir engagé des frais pour sa défense.

13. Enfin, la SAS ESA JY, intervenante en défense, n'étant pas partie à la présente instance, ses conclusions présentées au titre des mêmes dispositions ne peuvent qu'être rejetées.

## D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : L'intervention de la SAS ESA JY est admise.

Article 2 : La requête de Mme X est rejetée.

Article 3 : Les conclusions présentées par la SAS ESA JY sur le fondement de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme sont rejetées.

Article 4 : Mme X versera à la commune de Toulouse la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : Les conclusions présentées par M. Y et par la SAS ESA JY sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 6 : Le présent jugement sera notifié à Mme X, à M. Y, à la société par actions simplifiée ESA JY et à la commune de Toulouse.

Délibéré après l'audience du 17 novembre 2023, à laquelle siégeaient :

Mme Poupineau, présidente,  
Mme Rousseau, conseillère,  
M. Frindel, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 15 décembre 2023.

Le rapporteur,

La présidente,

T. FRINDEL

V. POUPINEAU

La greffière,

B. RODRIGUEZ

La République mande et ordonne au préfet de la Haute-Garonne 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 en chef,