

N° 2103514
Mme X
Rapporteur : Thomas
Audience du 17 novembre 2023

CONCLUSIONS

M. Antoine Leymarie, rapporteur public

Les dysfonctionnements et dissensions internes d'une société civile immobilière vous conduisent aujourd'hui à être saisi d'un litige portant la réalisation d'un immeuble en r+4 dédié à la restauration et au commerce sur un terrain situé 28 allées Jean Jaurès, soit au niveau de l'ancien Flunch. Le maire de Toulouse a délivré à la SCI 28 allées Jean Jaurès, un permis de construire, valant permis de démolir, et la contestation est introduite par Mme X qui a introduit sa requête en tant qu'associé de la SCI.

*

Se pose en premier lieu la question de la recevabilité des interventions. M. Y qui a déposé la demande de permis de construire en se présentant comme gérant de la SCI a produit un mémoire dans l'instance. M. Y est bien co-gérant de la SCI depuis le vote de l'assemblée générale des associés du 27 juillet 2020, quand bien même la régularité de cet acte est contestée par la requérante, régularité d'un acte de droit privé qu'il ne vous appartient pas d'apprécier. En matière d'intervention, la jurisprudence, voyez notamment la décision de la section du contentieux *OFRPA* n°350661, exige uniquement de l'intervenant qu'il justifie d'un intérêt suffisant au regard de l'objet et de la nature du litige. Il nous semble que le co-gérant d'une SCI bénéficiaire d'un permis de construire démontre un intérêt suffisant à intervenir en défense. Il en va de même de la société Esa Jy qui est détentrice de la moitié des parts sociales de la SCI.

*

L'admission de l'intervention d'associés de la SCI bénéficiaire du permis de construire conduit désormais, en raison de la fin de non-recevoir opposée, à la question de l'intérêt à agir de la requérante, sachant que l'intérêt à intervenir est apprécié de manière beaucoup plus souple que l'intérêt à agir, singulièrement en contentieux des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'admission des interventions ne règle en rien la question de la recevabilité de la requête. La question de l'intérêt à agir de la requérante est à la fois intéressante et délicate. Si nous n'avons pas trouvé de précédents en matière de contestation introduite par un détenteur de parts d'une société bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme, nous pensons comme la commune de Toulouse, et les intervenants en défense, que Mme X ne justifie pas d'un intérêt à agir au sens de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme.

Comme vous le savez, cet article vise à encadrer l'intérêt à agir contre les décisions d'occupation du sol en ouvrant le prétoire uniquement aux personnes que le projet autorisé affecte directement dans les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur bien. Comme Alexandre Lallet le rappelait dans ses conclusions sur la décision *M. Brodelle* du 10 juin 2015, l'appréciation de l'intérêt à agir exige la prise en considération des incidences de l'opération immobilière sur le bien détenu par le requérant, autrement dit, dans la lignée de la décision *Société France Quick SA* n°216088, vous ne prenez en compte que l'intérêt urbanistique et non tout autre intérêt, notamment économique. Et c'est précisément au regard de cette absence d'intérêt urbanistique que ne vous invitons à rejeter la requête comme irrecevable.

Tout d'abord, la requérante et M. Y discutent de la qualité de Mme X au sein de cette société. Si la qualité d'associé lui a été refusé par un refus d'agrément émis à l'occasion d'une assemblée générale des associés de la SCI du 27 juillet 2020, Mme X a raison d'indiquer que cette date est postérieure à celle à laquelle vous devez apprécier son intérêt à agir en application de l'article L. 600-1-3 du code de l'urbanisme puisque la demande de permis a été affichée en mairie le 16 juin 2020. La question de savoir si à cette date Mme X avait la qualité d'associé, qualité dont elle se prévaut, ne nous semble

pas évidente mais elle n'est pas déterminante. Précisons seulement que les statuts de la SCI que vous avez au dossier requièrent un agrément de l'héritier d'un associé lorsque cet héritier n'est ni descendants, ni ascendants privilégiés ni conjoints survivants, ce qui est le cas de Mme X qui a hérité de sa grande-tante. Dans cette hypothèse, les associés doivent agréer l'héritier selon l'article 13 des statuts mais cet agrément peut être implicite lorsque les associés n'ont pas notifié leur décision dans les deux mois suivant la notification à la société de la survenance du décès de l'associé. Dès lors que vous n'avez pas au dossier la date de notification de la survenance du décès, vous ne savez pas si un agrément implicite de Mme X était intervenu à la date d'affichage de la demande de permis de construire ; de toute manière, le caractère opposable des statuts faute de publicité légale est également contesté. Ces incertitudes ne font toutefois pas obstacles à ce que vous tranchiez la question de l'intérêt à agir qui se pose selon nous dans les mêmes termes que Mme X soit associée de la SCI ou simple porteuse de parts de cette société. Nous allons raisonner suivant l'hypothèse que Mme X était bien associée, puisque l'irrecevabilité dans cette hypothèse vaut *a fortiori* si elle n'était que porteuse de parts, la qualité d'associé conférant certains droits supplémentaires comme celui d'information, de participation à la prise de décision collective, mais également des droits financiers.

C'est sur ce dernier terrain que la requérante se place en réalité en se prévalant de sa qualité de propriétaires de parts de la SCI. Mais un intérêt financier ne saurait lui conférer un intérêt à agir puisque seul un intérêt urbanistique peut valablement être invoqué comme nous l'avons déjà dit. Sur ce dernier point, l'argumentation de Mme X est des plus sommaires puisqu'elle se prévaut de l'ampleur du projet et que le projet prévoit la démolition de l'immeuble ce qui affecterait nécessairement les conditions d'utilisation et de jouissance du bien. **Toutefois, Mme X n'est propriétaire d'aucun bien immobilier.** Vous relèverez à cet égard qu'aucun titre de propriété au sens de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme ne vous a été produit, la requérante se prévaut uniquement de la détention de 146 des 2000 parts de la SCI, c'est-à-dire des biens mobiliers (article 529 du code civil). Autrement dit, elle n'est pas propriétaire de l'immeuble objet des travaux autorisés, ni d'aucun immeuble voisin. Mme X détient

seulement des parts dans la société qui est, elle, propriétaire de ce bien. Ainsi, la propriété que Mme X invoque n'est pas direct mais indirecte, alors que la qualité dont elle se prévaut ne lui confère en soi aucun droit d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien immobilier, mais seulement le droit de jouir d'une partie réduite du capital de la société (bien mobilier), et le cas échéant participer à la vie de cette société. Le fait d'être détentrice de ces parts ne lui confère donc qu'un intérêt financier au devenir de la société, et la qualité d'associé la possibilité d'influencer son devenir. Par suite, et c'est le premier argument déterminant selon nous, la requérante ne se prévaut pas d'un intérêt urbanistique au sens de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme, le projet ne pouvant porter atteinte à un bien immobilier lui appartenant puisqu'elle ne se prévaut que d'un bien mobilier dont la jouissance n'est pas directement affectée par la seule délivrance du permis contesté.

Il nous semble donc que la voie du recours pour excès de pouvoir n'est pas ouverte en matière d'autorisation d'urbanisme pour les associés d'une société qui s'est vue délivrer une telle autorisation. Un deuxième argument peut être énoncé dans ce sens au regard de la nature même de la décision. En effet, la délivrance de l'autorisation témoigne de ce qu'il a été fait droit à la demande de la société qui a effectué sa demande par le biais de son gérant. L'introduction de la présente requête ne fait que manifester l'existence de tension dans la gestion de cette société, mais cela ne vous concerne en rien. Si un associé considère que le gérant, ou qu'un associé se conduisant comme un gérant de fait, ne respecte pas la législation, il lui appartient de saisir le juge judiciaire, seul compétent pour apprécier une telle contestation, sachant que Mme X l'a fait en introduisant une action en dissolution qui semble avoir prospéré si nous avons bien lu la presse locale récente. La requérante peut estimer que la décision contestée est nuisible pour la société, notamment en ce qu'elle emporte une démolition, mais cela nous semble sans portée devant vous puisque vous êtes en présence d'une décision favorable créatrice de droits prise sur demande de la pétitionnaire. La présente action n'est en réalité qu'un palliatif, et qu'une voie détournée, visant à obtenir d'une juridiction qu'elle sanctionne une action initiée par un associé de la SCI, M. Y. Le juge naturel de ces conflits intra-sociétaire est le juge judiciaire ; et l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme vise

principalement à éviter l'instrumentalisation du contentieux de l'urbanisme par des intérêts non urbanistiques. Autrement dit, l'action d'un associé d'une société contre une décision prise sur demande de cette société ne fait que relever l'existence de dissensions au sein de cette société, et vous n'êtes pas le juge compétent en cette matière. La voie du recours pour excès de pouvoir doit donc être fermée puisque les associés disposent de voie de droit devant le juge judiciaire pour remettre en cause la légalité des actes privés réalisés par la société ou en son nom, ce qui permet utilement de paralyser la mise en œuvre du permis ; action dont ne dispose pas les tiers classiques concernés par l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme. L'existence de cette voie d'action spécifique devant le juge judiciaire nous incite ainsi à considérer que la voie du recours pour excès de pouvoir peut légitimement leur être fermée sans porter atteinte à leur droit au recours. En conséquence, nous vous invitons à accueillir la fin de non-recevoir.

Des conclusions sur le fondement de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme ont été formulées par M. Y et par la société Esa Jy mais aucun des deux n'est le « *bénéficiaire du permis de construire* » seul critère prévu par l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme permettant par exception la présentation de conclusions récursoires en excès de pouvoir. De telles conclusions, ne pouvaient donc être présentées que par la SCI du 28 allées Jean-Jaurès. Par suite, vous pourrez rejeter la requête et les conclusions accessoires des intervenants, tel est le sens de nos conclusions.