

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL  
DE LYON**

**N° 23LY00963**

---

**SARL ALTA MAUNA**

---

Mme Anne-Gaëlle Mauclair  
Rapporteure

---

Mme Emmanuelle Conesa-Terrade  
Rapporteure publique

---

Audience du 16 janvier 2024  
Décision du 6 février 2024

---

68-03

68-06-01-04

C+

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

La cour administrative d'appel de Lyon

1ère chambre

Vu la procédure suivante :

*Procédure contentieuse antérieure*

Par une demande enregistrée sous le n°2205649, la SARL Alta Mauna a demandé au tribunal administratif de Grenoble d'annuler l'arrêté du 23 juillet 2018 par lequel le maire de la commune de Megève a accordé un permis de construire à Mme X. et la décision du maire par laquelle il a refusé de retirer ce permis.

Par une ordonnance n° 2205649 du 19 janvier 2023, la présidente de la 2<sup>ème</sup> chambre du tribunal administratif de Grenoble a rejeté cette demande.

*Procédure devant la cour*

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 20 mars 2023 et 11 août 2023, et un mémoire enregistré le 2 novembre 2023 et non communiqué, la SARL Alta Mauna, représentée par la Selas Lega-Cité, demande à la cour :

1°) d'annuler cette ordonnance du 19 janvier 2023 et de renvoyer l'affaire devant le tribunal administratif de Grenoble ;

2°) en cas d'évocation, d'annuler l'arrêté du 23 juillet 2018 du maire de la commune de Megève ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Megève et/ou de M. Y une somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'ordonnance est entachée d'une erreur de droit, la notification de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ayant été régulièrement faite par les courriers adressés au bénéficiaire du transfert du permis de construire en litige ;
- la requête d'appel est recevable ;
- la demande de première instance n'est pas tardive, l'affichage sur le terrain étant irrégulier ;
- le permis de construire en litige est entaché de fraude ;
- il méconnaît l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, les services instructeurs devant analyser la conformité du projet au regard du seul périmètre du lotissement constitué des lots n°1 et 2 ;
- il méconnaît l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme ;
- le dossier de permis de construire est incomplet et méconnaît les dispositions de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme ;
- le permis de construire méconnaît les dispositions de l'article 3 UH du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) ;
- il méconnaît les dispositions de l'article 6 UH du règlement du PLU ;
- il méconnaît les dispositions de l'article 7 UH du règlement du PLU ;
- il méconnaît les dispositions de l'article 9 UH du règlement du PLU ;
- il méconnaît les dispositions de l'article 10 UH du règlement du PLU ;
- il méconnaît les dispositions de l'article 11 UH du règlement du PLU ;
- il méconnaît les dispositions des articles 4.3 et 13 UH du règlement du PLU.

Par un mémoire enregistré le 27 juin 2023, M. Y, représenté par la SCP Ballaloud & associés, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 3 000 euros soit mise à la charge de la société requérante sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- la demande de première instance est irrecevable au regard des formalités prescrites par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, à défaut de notification du recours au titulaire initial du permis de construire ; les conclusions sont, en outre, tardives, le permis de construire ayant été affiché sur le terrain le 31 juillet 2018, et cette tardiveté a d'ailleurs été reconnue par une ordonnance n° 1901053 du 24 juin 2020 du tribunal administratif de Grenoble dans un autre contentieux introduit par des tiers ; le délai d'un an était en outre également dépassé à la date de réception du recours gracieux, la fraude alléguée n'étant pas établie ;
- la requête d'appel est irrecevable pour les mêmes motifs que la demande de première instance.

Par des mémoires, enregistrés le 27 juin 2023 et le 2 octobre 2023, la commune de Megève, représentée par Me Antoine, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 5 000 euros soit mise à la charge de la société requérante sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la demande de première instance n'est pas recevable au regard des formalités prescrites par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, à défaut de notification du recours au titulaire initial du permis de construire ; qu'elle est au demeurant tardive ;
- la requête d'appel est irrecevable pour le même motif que la demande de première instance, dès lors qu'elle n'a pas été notifiée au titulaire initial du permis de construire ;
- les conclusions dirigées contre la décision par laquelle le maire de Megève aurait implicitement rejeté une demande tendant au retrait pour fraude de la décision de non-opposition à déclaration préalable sont irrecevables, faute pour la société d'avoir introduit une telle demande ;
- les moyens ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 12 octobre 2023, la clôture de l'instruction a été fixée au 2 novembre 2023.

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 Mauclair, première conseillère,
- les conclusions de Mme Conesa-Terrade, rapporteure publique,
- et les observations de Me Perrier, représentant la SARL Alta Mauna, de Me Boiron-Bertrand, représentant la commune de Megève, et de Me Planchet, représentant M. Y.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 23 juillet 2018, le maire de Megève a délivré à Mme X., agissant en qualité de maître d'ouvrage, un permis de construire pour édifier un bâtiment à usage d'habitation individuelle de 948 m<sup>2</sup> ... M. Y en a sollicité le transfert, par un courrier reçu le 14 mars 2019, et le maire, après avoir obtenu l'accord du bénéficiaire, y a fait droit par un arrêté du 25 mars 2019. M. Y a ensuite obtenu des permis modificatifs les 11 février 2021 et 29 juin 2022. La société Alta Mauna a demandé au maire de retirer ce permis de construire du 23 juillet 2018, par un recours gracieux du 5 mai 2022, reçu le 12 mai 2022 en mairie et notifié à M. Y.. La présidente de la 2<sup>ème</sup> chambre du tribunal administratif de Grenoble, par une ordonnance du 19 janvier 2023 dont la société Alta Mauna relève appel, a, sur le fondement du 4<sup>o</sup> de l'article R. 222-1 du code de justice administrative, rejeté comme étant manifestement irrecevables ses conclusions tendant à l'annulation du permis de construire du 23 juillet 2018 et du rejet de sa demande de retrait de ce permis, au motif que la formalité de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme n'avait pas été faite à la titulaire du permis de construire initial.

2. Aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : « *En cas (...) de recours contentieux à l'encontre (...) d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, (...) 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 (...) une décision relative à l'occupation ou l'utilisation*

*du sol régie par le présent code (...). / 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 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 ».*

3. Si ces dispositions dispensent le tiers qui demande au juge l'annulation d'un permis de construire de rechercher l'identité du titulaire actuel de l'autorisation et permettent de s'acquitter de la formalité de notification du recours auprès du seul titulaire désigné dans l'acte initial, elles admettent toutefois, eu égard à l'objectif de sécurité juridique qu'elles visent, que soit regardée comme régulière, en cas de transfert du permis de construire, la notification du recours auprès du seul nouveau titulaire du permis de construire et de l'auteur de la décision.

4. Il ressort des pièces du dossier que la SARL Alta Mauna n'a pas notifié à Mme X., titulaire du permis de construire initial et qui agissait alors en qualité de maître d'ouvrage, sa demande de première instance tendant à l'annulation du permis de construire délivré le 23 juillet 2018 et de la décision par laquelle la commune de Megève a refusé de retirer ce dernier. Cette société a toutefois notifié cette demande d'annulation à M. Y, bénéficiaire de l'arrêté de transfert de permis du 25 mars 2019, et qui s'était d'ailleurs vu délivrer depuis lors des permis de construire modificatifs en 2021 et 2022. Dans ces conditions, la présidente de la 2<sup>ème</sup> chambre du tribunal administratif ne pouvait rejeter la demande de la société Alta Mauna comme irrecevable au motif que le recours n'avait pas été notifié au bénéficiaire du permis initial en méconnaissance de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme.

5. Toutefois, 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* ». Aux termes de l'article R. 424-15 du même code : « *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. (...)* ». Les dispositions de l'article A. 424-16 dudit code prévoient, en outre, que : « *Le panneau prévu à l'article A. 424-15 indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en mairie du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.* ».

6. En imposant que figurent sur le panneau d'affichage du permis de construire diverses informations sur les caractéristiques de la construction projetée, les dispositions citées au point précédent ont pour objet de permettre aux tiers, à la seule lecture de ce panneau, d'apprécier l'importance et la consistance du projet, le délai de recours contentieux ne commençant à courir qu'à la date d'un affichage complet et régulier. Il s'ensuit que si les mentions prévues par l'article A. 424-16 doivent, en principe, obligatoirement figurer sur le panneau d'affichage, une erreur affectant l'une d'entre elles ne conduit à faire obstacle au déclenchement du délai de recours que dans le cas où cette erreur est de nature à empêcher les tiers d'apprécier l'importance et la consistance du projet. Enfin, s'il incombe au bénéficiaire d'un permis de construire de justifier qu'il a bien rempli les formalités d'affichage prescrites par les dispositions précitées, le juge doit

apprécier la continuité de l'affichage en examinant l'ensemble des pièces qui figurent au dossier qui lui est soumis.

7. En l'espèce, les trois constats d'huissiers, dressés les 31 juillet 2018, 31 août 2018 et 29 septembre 2018, établissent que le permis de construire initial délivré le 23 juillet 2018 a été affiché sur le terrain d'assiette du projet à compter du 31 juillet 2018. S'il est exact que la mention de la superficie du terrain d'assiette du projet a été modifiée au cours de la période d'affichage du permis de construire en litige, cette modification, pour regrettable qu'elle soit, n'est pas de nature à faire obstacle au déclenchement du délai de recours dès lors qu'elle n'a pas été de nature à avoir empêché toute personne intéressée de percevoir la portée du permis de construire litigieux, le panneau d'affichage indiquant par ailleurs la nature du projet, sa hauteur et la surface de plancher. Cet affichage, dont il ne ressort pas des pièces du dossier, en tout état de cause, qu'il serait frauduleux, faisait ainsi courir le délai de recours contentieux de deux mois. Enfin, la SARL Alta Mauna ne saurait utilement se prévaloir de ce que l'arrêté de permis de construire en litige serait entaché de fraude pour se soustraire à la condition de délai de recours contentieux, étant au surplus relevé qu'elle n'a pas, dans son recours gracieux du 5 mai 2022, invoqué une telle fraude, et que le rejet de ce recours gracieux n'a ainsi pas fait courir un délai distinct à son encontre. Par suite, la demande introductive d'instance, enregistrée le 5 septembre 2022 au tribunal administratif de Grenoble, a été présentée tardivement.

8. Il résulte de ce qui précède que la SARL Alta Mauna n'est pas fondée à se plaindre de ce que, par l'ordonnance attaquée, la présidente de la 2<sup>ème</sup> chambre du tribunal administratif de Grenoble a rejeté sa demande.

9. En vertu des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, la cour ne peut pas faire bénéficier la partie tenue aux dépens ou la partie perdante du paiement par l'autre partie des frais qu'elle a exposés à l'occasion du litige soumis au juge. Les conclusions présentées à ce titre par la SARL Alta Mauna doivent dès lors être rejetées.

10. Il y a lieu, dans les circonstances de l'affaire, de mettre à la charge de la SARL Alta Mauna la somme de 1 000 euros à verser à la commune de Megève et la somme de 1 000 euros à verser à M. Y, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

#### DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : La requête de la SARL Alta Mauna est rejetée.

Article 2 : La SARL Alta Mauna versera la somme de 1 000 (mille) euros à la commune de Megève et la somme de 1 000 (mille) euros à M. Y, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à la société Alta Mauna, à la commune de Megève, à M. Y et Mme X..