

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTREUIL**

N° 2401957

M. [REDACTED]

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Montreuil

publique

(2^{ème} chambre)

Audience du 26 mars 2026

Décision du 13 mai 2026

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés les 12 février 2024, 2 juin 2025, 3 juillet 2025 et 3 septembre 2025, M. [REDACTED] représenté par Me Gurdziel, demande au tribunal :

de la commune de
[REDACTED]

2°) de mettre à la charge de la commune de Neuilly-Plaisance une somme 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- il justifie d'un intérêt lui donnant qualité pour agir ;
- l'arrêté a été pris par une autorité incompétente ;
- le dossier de permis de construire modificatif est incomplet ;
- le projet méconnaît les dispositions de l'article UR 3.2.1 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) relatif à la hauteur des constructions ;
- le projet méconnaît les dispositions de l'article UR 3.1 du règlement du plan local d'urbanisme relatif à l'emprise au sol des constructions ;
- le projet méconnaît les dispositions de l'article UR 5.2 du règlement du plan local d'urbanisme relatif aux espaces verts ;
- le projet méconnaît les dispositions de l'article UR 3.2 du règlement du plan local d'urbanisme relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Par un mémoire en défense, enregistré le 22 mars 2024, la commune de Neuilly-Plaisance, représentée par Me Viannay, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de M. [REDACTED] la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- M. [REDACTED] ne justifie pas d'un intérêt lui donnant qualité pour agir et que la requête est par suite irrecevable ;
- en tout état de cause, les moyens soulevés par M. [REDACTED] ne sont pas fondés.

[REDACTED] trois mémoires en défense, enregistrés les 19 juillet 2024, 20 janvier 2025 et 26 juin [REDACTED] représentée par Me Zeitoun, conclut au rejet de la requête et à ce [REDACTED] à la charge de M. [REDACTED] la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- M. [REDACTED] ne justifie pas d'un intérêt lui donnant qualité pour agir et que la requête est par suite irrecevable ;
- en tout état de cause, les moyens soulevés par M. [REDACTED] ne sont pas fondés.

Par deux mémoires en intervention, enregistrés les 2 juin 2025 et 3 juillet 2025, la société H2A, représentée par Me Demaret, demande que le tribunal rejette la requête de M. [REDACTED]

Elle soutient que :

- M. [REDACTED] ne justifie pas d'un intérêt lui donnant qualité pour agir et que la requête est par suite irrecevable ;
- en tout état de cause, les moyens soulevés par M. [REDACTED] ne sont pas fondés.

Un mémoire enregistré le 3 juillet 2025 présenté pour M. [REDACTED] n'a pas été communiqué.

Par une ordonnance du 8 septembre 2025, la clôture de l'instruction a été fixée au 8 octobre 2025.

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.

[REDACTED]

- les observations de Me Moghrani, substituant Me Gurdziel, avocat de M. [REDACTED] ;
- et les observations de Me Pensalfini, substituant Me Demaret, avocat de la société H2A.

Considérant ce qui suit :

[REDACTED] n arrêté du 4 novembre 2021, le maire de la commune de Neuilly-Plaisance a [REDACTED] sur un [REDACTED] portant notamment sur la modification des façades et des aménagements extérieurs de la maison. M. [REDACTED] demande l'annulation de l'arrêté du 10 août 2023, ensemble la décision implicite rejetant son recours gracieux.

Sur la fin de non-recevoir opposée en défense tiré du défaut d'intérêt donnant qualité pour agir :

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. Le présent article n'est pas applicable aux décisions contestées par le pétitionnaire* ».

3. 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. Lorsque le requérant, sans avoir contesté le permis initial ou après avoir épuisé les voies de recours contre le permis initial, ainsi devenu définitif, forme un recours contre un permis de construire modificatif, son intérêt pour agir doit être apprécié au regard de la portée des modifications apportées par le permis modificatif au projet de construction initialement autorisé. Il appartient dans tous les cas 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. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie 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

[REDACTED]

vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction ou, lorsque le contentieux porte sur un permis de construire modificatif, des modifications apportées au projet.

■■■■■ est propriétaire résident d'une maison ■■■■■. M. ■■■■■ revêt, dès lors, la qualité de ■■■■■, le 4 novembre 2021 un permis de construire ■■■■■, le 21 juin 2022, un premier permis modificatif portant sur la modification des façades et de la toiture, la création d'un balcon à ■■■■■ de la surface de plancher. Ces deux arrêtés ■■■■■ s'est vu délivrer un second permis ■■■■■ la porte d'entrée, les couleurs du châssis des fenêtres, la couleur de la porte du garage, le pavage de la place de stationnement et du chemin de l'entrée et d'autre part, de remplacer la toiture du cheminement sur le côté latéral par une pergola, d'agrandir la terrasse arrière, de rajouter des espaces verts et enfin de préciser les nouvelles cotes du terrain naturel après le passage du géomètre avant le démarrage des travaux. Pour justifier de son intérêt pour agir, M. ■■■■■ fait état de ce que le second permis de construire modificatif aggrave la hauteur de la construction ce qui entraînera une perte de vue et d'ensoleillement, que le balcon modifié créé une vue directe sur son jardin et enfin que l'ajout d'un groupe extérieur de climatisation générera des nuisances sonores. Toutefois, de première part, il ressort des pièces du dossier, que le second permis modificatif ne modifie pas le balcon dont la création a été autorisée par le premier permis modificatif devenu définitif. De deuxième part, la pose d'un nouveau groupe extérieur de climatisation, qui ne relève pas de la législation et de la réglementation d'urbanisme et ne figure donc pas dans la demande du second permis modificatif, est sans lien avec l'intérêt à agir de M. ■■■■■ à l'encontre des modifications autorisées. De troisième part, le second permis modificatif n'a pas pour objet de modifier la hauteur de la construction autorisée qui reste, selon les plans et coupes, de 10 m au faitage. Si M. ■■■■■ fait valoir que la hauteur de la construction est en réalité de 10,75 m dès lors que les cotes du plan de géomètre du niveau du terrain naturel, joint au dossier du second permis ■■■■■ dossier du permis initial, il n'apporte ■■■■■ n'aurait pas respecté, en dépit ■■■■■. En outre, en se bornant à démontrer l'existence d'un écart entre les relevés altimétriques du permis initial et du second permis modificatif, alors que ce n'est contesté par aucune des parties et intervenant à l'instance et qu'il est fait mention sur chacun des plans que les limites, les cotes et les surfaces ne seront définitives ■■■■■ rès bornage contradictoire, M. ■■■■■ ne caractérise pas une volonté délibérée de ■■■■■ de tromper l'administration et donc une fraude. Enfin, à supposer même que la ■■■■■ r serait de 10,75 m au lieu de 10 m, les atteintes tenant à la perte d'ensoleillement dont M. ■■■■■ fait état ne sont pas telles qu'elles seraient susceptibles d'affecter directement ses conditions d'occupation. Par suite, M. ■■■■■ ne justifie pas de son intérêt à contester le second permis modificatif en litige au regard des exigences de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme précité.

5. Il résulte de ce qui précède que la fin de non-recevoir opposée en défense et tirée du défaut d'intérêt donnant qualité pour agir doit être accueillie. Il y a lieu, par suite, de rejeter les conclusions à fin d'annulation présentées par M. ■■■■■.

Sur les frais liés au litige :

6. 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 Neuilly-Plaisance, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que le requérant demande au titre des frais d'instance. En ■■■■■ de M. ■■■■■ la somme de 1 000 euros, à verser à la ■■■■■ chacun, au titre de ces mêmes dispositions.

D É C I D E :

Article 1^{er} : La requête de M. [REDACTED] est rejetée.

Article 2 : M. [REDACTED] une somme de 1 000 euros, chacun du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. [REDACTED] à la commune de Neuilly-Plaisance et à la société H2A.

Délibéré après l'audience du 26 mars 2026, à laquelle siégeaient :

[REDACTED]

Rendu public par mise à disposition au greffe le 13 mai 2026.

La rapporteure,

[REDACTED]

Le président,

M. Robbe

Le greffier,

M. Dionisi

La République mande et ordonne au préfet de la Seine-Saint-Denis, 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 du présent jugement.