

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTREUIL**

N° 2503051

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Montreuil

publique

(2^{ème} chambre)

Audience du 4 juin 2026
Décision du 2 juillet 2026

Vu la procédure suivante :

1°) d'annuler l'arrêté du 31 juillet 2024 par lequel le maire de la commune
er

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

Elle soutient que :

- l'arrêté a été pris au terme d'une procédure irrégulière en ce que la décision de retrait n'a pas été précédée d'une procédure contradictoire en méconnaissance des dispositions des articles L. 122-1 et L. 211-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- il méconnaît les dispositions de l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme ;
- il se fonde sur des procès-verbaux insuffisamment motivés ;
- il est insuffisamment motivé.

Par un mémoire en défense, enregistré le 16 septembre 2025, la commune d représentée par Me Amine Moghrani, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de la la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 15 octobre 2025, la clôture de l'instruction a été fixée au 26 novembre 2025.

Les pièces demandées pour compléter l'instruction ont été enregistrées les 27 et 28 mai 2026.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code des relations entre le public et l'administration ;
- le code de justice administrative.

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

publique :

une d

Considérant ce qui suit :

1. La commune d [REDACTED] a autorisé la [REDACTED] à diviser l'immeuble dont elle est propriétaire en six logements. Par un arrêté du 31 juillet 2024, dont la [REDACTED] demande l'annulation, le maire de la commune d [REDACTED] a retiré cette autorisation.

Sur l'objet du litige :

2. Les articles L. 126-18 et L. 126-19 du code de la construction et de l'habitation confèrent à l'autorité administrative compétente la possibilité de subordonner la demande de travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, au sein de zones délimitées présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer, à une autorisation préalable de travaux. Aux termes de l'article L. 126-20 du même code : « *Les demandes d'autorisation prévues aux articles L. 126-18 et L. 126-19 sont adressées au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, le cas échéant, au maire de la commune, dans les formes*

3. Il résulte de ces dispositions que le délai d'instruction d'une demande d'autorisation préalable de travaux est d'un mois. À l'expiration de ce délai d'instruction naît une autorisation préalable de travaux tacite.

4. Il résulte des pièces du dossier que la [REDACTED] a déposé, le 29 juillet 2024, une demande d'autorisation préalable de travaux en vue de créer six logements au sein du bien dont elle est propriétaire. Aucune décision expresse n'a été notifiée à la société requérante avant l'expiration du délai d'instruction d'un mois. Le silence gardé par le maire d [REDACTED]

sur cette demande a fait naître une autorisation préalable de travaux tacite le 29 août 2024. Il s'ensuit que l'arrêté datée du 31 août 2024, et sur lequel figure une mention erronée selon [REDACTED] être regardé comme procédant au retrait de [REDACTED]

Sur les conclusions à fin d'annulation :

5. Aux termes de l'article L. 121-1 du code des relations entre le public et l'administration : « *Exception faite des cas où il est statué sur une demande, les décisions individuelles qui doivent être motivées en application de l'article L. 211-2, ainsi que les décisions qui, bien que non mentionnées à cet article, sont prises en considération de la personne, sont soumises au respect d'une procédure contradictoire préalable* ». À cet égard, les dispositions de l'article L. 211-2 du même code prévoient que : « (...) *doivent être motivées les décisions qui : / (...) / 4° Retirent ou abrogent une décision créatrice de droits ; / (...)* ». Par ailleurs, aux termes de l'article L. 122-1 du même code : « *Les décisions mentionnées à l'article* [REDACTED]

L'administration n'est pas tenue de satisfaire les demandes d'audition abusives, notamment par leur nombre ou leur caractère répétitif ou systématique ». Il résulte de ces dispositions qu'il appartient à l'autorité administrative compétente pour adopter une décision individuelle entrant dans leur champ de mettre la personne intéressée en mesure de présenter des observations. Le respect, par l'autorité administrative compétente, de la procédure contradictoire prévue par ces dispositions, constitue une garantie pour le titulaire de l'autorisation qu'elle entend retirer. La décision de retrait est illégale s'il ressort de l'ensemble des circonstances de l'espèce que le bénéficiaire a été effectivement privé de cette garantie.

6. Il ne ressort pas des pièces du dossier que la [REDACTED] ait été informée préalablement à l'édition de l'arrêté du 31 août 2024, par le maire d [REDACTED] qu'il envisageait de procéder au retrait de l'autorisation préalable de travaux dont elle était titulaire et invitée à présenter des observations. Par suite, la société requérante est fondée à soutenir qu'elle a été privée d'une garantie en méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-1 du code des relations entre le public et l'administration.

7. Il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les autres moyens de la requête, que la [REDACTED] est fondée à demander l'annulation de l'arrêté du 31 août 2024.

Sur les frais liés au litige :

8. 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 [REDACTED] qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que demande la commune d [REDACTED] au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il y a en revanche lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune d [REDACTED] le versement, à la [REDACTED] d'une somme de 1 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D É C I D E :

Article 1^{er} : L'arrêté du maire de la commune d [REDACTED] du 31 août 2024 est annulé.

Article 2 : La commune d [REDACTED] versera à la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] une somme de 1 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de la commune d [REDACTED] tendant à ce qu'une somme soit mise à la charge de la [REDACTED] au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] et à la commune d [REDACTED]

Délibéré après l'audience du 4 juin 2026, à laquelle siégeaient :

[REDACTED]

Rendu public par mise à disposition au greffe le 2 juillet 2026.

La rapporteure,

Le président,

M. Caldoncelli-Vidal

J. Robbe

Le greffier,

L. 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.