



## **Conseil d'État, 2ème - 7ème chambres réunies, 13/11/2025, 497105**

### **Conseil d'État - 2ème - 7ème chambres réunies**

**Lecture du jeudi 13 novembre 2025**

N° 497105

ECLI:FR:CECHR:2025:497105.20251113

Mentionné dans les tables du recueil Lebon

Rapporteur  
Mme Julia Flot

Rapporteur public  
M. Clément Malverti

Avocat(s)  
SCP JEAN-PHILIPPE CASTON ; SCP BAUER-VIOLAS - FESCHOTTE-DESBOIS - SEBAGH ; SCP GUÉRIN - GOUGEON

### **Texte intégral**

#### **RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Vu la procédure suivante :

M. C... B... et Mme A... B... ont demandé au tribunal administratif de Cergy-Pontoise d'annuler l'arrêté du 11 octobre 2022 par lequel le maire de Neuilly-sur-Seine a délivré à la société Neuilly Ile de la Jatte un permis de construire modificatif.

Par un jugement n° 2300310 du 21 juin 2024, le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a fait droit à leur demande.

Par un pourvoi sommaire et un mémoire complémentaire, enregistrés les 20 août et 20 novembre 2024 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, la société Neuilly Ile de la Jatte demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler ce jugement ;

2°) réglant l'affaire au fond, de rejeter la demande de M. et Mme B... ;

3°) de mettre à la charge de M. et Mme B... la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Julia Flot, auditrice,
- les conclusions de M. Clément Malverti, rapporteur public,

La parole ayant été donnée, après les conclusions, à la SCP Jean-Philippe Caston, avocat de la société Neuilly Ile de la Jatte, à la SCP Guérin - Gougeon, avocat de M. et Mme B... et à la SCP Bauer-Violas - Feschotte-Desbois - Sebagh, avocat de la commune de Neuilly-sur-Seine ;

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que le maire de Neuilly-sur-Seine a accordé, le 29 novembre 2016, à la société Neuilly Ile de la Jatte un permis de construire portant notamment sur la construction d'un ensemble immobilier d'habitation de 284 logements, puis, les 16 mai 2018 et 11 octobre 2022, deux permis de construire modificatifs pour des modifications de façades et des aménagements intérieurs et extérieurs. Par un jugement du 21 juin 2024, contre lequel la société Neuilly Ile de la Jatte se pourvoit en cassation, le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a fait droit à la demande de M. et Mme B... tendant à l'annulation de l'arrêté du 11 octobre 2022.

2. En premier lieu, aux termes de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme : " Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire. / Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis. " Selon l'article R\*421-13 du même code : " Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception : / a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ; / b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. / (...) ".

3. Lorsqu'un permis de construire est en cours de validité et que la construction que ce permis autorise n'est pas achevée, il peut être modifié par la délivrance d'un permis de construire modificatif pour permettre des travaux qui ne doivent pas apporter au projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même. Lorsqu'un permis de construire n'est plus valide ou que la construction qu'il autorise est achevée, les travaux entrepris sur cette construction, qui ne peuvent plus faire l'objet d'un permis de construire modificatif, peuvent relever du régime des travaux réalisés sur constructions existantes, prévu par les articles L. 421-1 et R\*421-13 du code de l'urbanisme, à condition que la construction, qu'elle soit ou non achevée, soit suffisamment avancée, qu'elle ait été édifiée conformément à l'autorisation d'urbanisme requise et que les travaux en cause ne soient pas d'une importance telle qu'ils aboutissent à sa reconstruction.

4. Il résulte des termes mêmes du jugement attaqué que, pour écarter la fin de non-recevoir opposée par la société Neuilly Ile de la Jatte tirée de ce que le permis modificatif litigieux était superfétatoire en raison de ce que les travaux qu'il autorisait étaient, par application du régime des travaux sur constructions existantes, dispensés de toute formalité, le tribunal s'est fondé sur la circonstance que, la construction étant achevée à la date de délivrance de ce permis, les travaux envisagés ne pouvaient pas relever de ce régime. Il résulte de ce qui a été dit au point 3 ci-dessus que le tribunal a, ce faisant, commis une erreur de droit.

5. En second lieu, aux termes de l'article R\*424-17 du code de l'urbanisme : " Le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue. / Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. / (...) ".

6. Il résulte des termes même du jugement attaqué que, pour juger que le permis modificatif litigieux ne pouvait être légalement accordé le 11 octobre 2022, le tribunal administratif s'est fondé sur la circonstance qu'à cette date le permis de construire initial était périmé, en raison de ce que, compte tenu de la nature et de la faible importance des travaux dont le pétitionnaire faisait état après le 17 juin 2021, les travaux devaient être regardés comme ayant été interrompus depuis cette dernière date, soit plus d'un an avant la délivrance du permis modificatif litigieux. En statuant ainsi, alors que, pour caractériser la préemption mentionnée à l'article R\*424-17 du code de l'urbanisme, il lui appartenait seulement de rechercher si les travaux n'avaient pas eu pour seul objet de faire obstacle à la caducité du permis de construire, le tribunal a commis une autre erreur de droit.

7. Il résulte de tout ce qui précède que la société requérante est fondée à demander l'annulation du jugement qu'elle attaque.

8. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. et Mme B... la somme de 3 000 euros à verser à la société Neuilly Ile de la Jatte, au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

## D E C I D E :

---

Article 1er : Le jugement du 21 juin 2024 du tribunal administratif de Cergy-Pontoise est annulé.

Article 2 : L'affaire est renvoyée au tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Article 3 : M. et Mme B... verseront à la société Neuilly Ile de la Jatte une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à la société Neuilly Ile de la Jatte, à M. C... B..., à Mme A... B....

Copie en sera adressée à la commune de Neuilly-sur-Seine.

Délibéré à l'issue de la séance du 22 octobre 2025 où siégeaient : M. Denis Piveteau, président adjoint de la section du contentieux, président ; M. Nicolas Boulouis, M. Olivier Japiot, présidents de chambre ; M. Géraud Sajust de Bergues, M. Gilles Pellissier, M. Frédéric Gueudar Delahaye, M. Jérôme Marchand-Arvier, conseillers d'Etat ; M. Jérôme Goldenberg, conseiller d'Etat en service extraordinaire et Mme Julia Flot, auditrice-rapporteure.

Rendu le 13 novembre 2025.

Le président :

Signé : M. Denis Piveteau

La rapporteure :

Signé : Mme Julia Flot

La secrétaire :

Signé : Mme Eliane Evrard

ECLI:FR:CECHR:2025:497105.20251113

## Analyse

### ▼ Abstrats

### ▼ Résumé