Amarsada
ISSN : 3037-5592
Éditeur : Cour administrative de Marseille

2025/2

Conséquences de l'absence d'invitation des parties à présenter leurs observations sur la mise en œuvre éventuelle de la procédure régularisation prévue à l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

https://publications-prairial.fr/amarsada/index.php?id=747

Référence électronique
« Conséquences de l'absence d'invitation des parties à présenter leurs observations sur la mise en œuvre éventuelle de la procédure régularisation prévue à l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme. », *Amarsada* [En ligne], 2025/2, mis en ligne le 24 juillet 2025, consulté le 31 octobre 2026. URL : https://publications-prairial.fr/amarsada/index.php?id=747

Droits d'auteur
CC BY-NC-SA 4.0

Prairial
Pôle éditorial
Lyon Saint-Étienne

DÉCISION DE JUSTICE

CAA Marseille, 1re – N° 24MA01669 – 03 juillet 2025

TEXTES

Résumé
Note universitaire :
Pas de régularisation sans contradictoire / Sur... / Mitzi Berry

RÉSUMÉ

Droits d'auteur
CC BY-NC-SA 4.0

1 La cour juge que le tribunal administratif est tenu, sous peine d'entacher son jugement avant dire droit d'irrégularité, d'inviter les parties à présenter leurs observations sur la mise en œuvre éventuelle de la procédure régularisation prévue à l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, dès lors que cette invitation est une garantie du caractère contradictoire de la procédure prévue par le législateur, et ce même si la commune avait sollicité en défense le bénéfice de ces dispositions. L'irrégularité du jugement avant dire droit entraîne, par voie de conséquence, l'irrégularité du jugement rendu sur le fond après production de la mesure de régularisation demandée.

2 La cour juge ainsi implicitement que la solution selon laquelle à compter de l'intervention de la mesure de régularisation dans le cadre du sursis à statuer prononcé par le jugement avant dire droit, les conclusions dirigées contre ce jugement en tant qu'il met en œuvre les pouvoirs que le juge tient de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme sont privées d'objet, pas pour effet de « couvrir » l'irrégularité dont est entaché le jugement avant dire droit.

NOTE UNIVERSITAIRE

Pas de régularisation sans contradictoire / Sursis à statuer et régularisation des autorisations d'urbanisme : l'exigence impérative du respect du contradictoire

Mitzi Berry
Doctorante CIFRE – AMU- LDINPP

Droits d'auteur
CC BY-NC-SA 4.0

1 Résumé : La cour administrative d'appel de Marseille juge que le tribunal administratif est tenu, à peine d'irrégularité de son jugement avant dire droit, d'inviter les parties à présenter leurs observations sur la mise en œuvre éventuelle de la procédure de régularisation prévue à l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme, cette invitation constituant une garantie essentielle du caractère contradictoire de la procédure voulue par le législateur, y compris lorsque la commune a sollicité en défense le bénéfice de ces dispositions. Le non-respect de cette exigence entache d'irrégularité le jugement de sursis à statuer et entraîne, par voie de conséquence, l'irrégularité du jugement rendu au fond après intervention de la mesure de régularisation. La cour juge en outre implicitement que la circonstance que la mesure de régularisation soit intervenue ne saurait avoir pour effet de « couvrir » l'irrégularité affectant le jugement avant dire droit, lequel demeure susceptible de recours, quand bien même les conclusions dirigées contre lui seraient regardées comme privées d'objet du fait de cette régularisation.

2 La cour administrative d'appel de Marseille a eu l'occasion de rappeler que lorsqu'un sursis à statuer est prononcé par un jugement avant dire droit afin de permettre une régularisation d'une

autorisation d'urbanisme, le principe du contradictoire doit être respecté. Son irrespect peut entraîner l'annulation dudit jugement.

3 Par arrêté du 30 décembre 2019, le maire de Jausiers a délivré à un pétitionnaire un permis d'aménager un lotissement de dix lots. Plusieurs voisins ont d'abord introduit un recours gracieux visant à l'annulation de l'arrêté délivrant le permis. En l'absence de réponse de la part de la commune, une décision implicite de rejet est née. Les demandeurs ont alors introduit un recours contentieux visant à l'annulation du permis d'aménager, de la décision de rejet du recours gracieux ainsi que d'un arrêté délivré postérieurement et portant délivrance d'un permis modificatif.

4 À l'occasion d'un premier jugement avant dire droit du 5 décembre 2022, le tribunal administratif de Marseille a sursis à statuer sur la requête, octroyant un délai de trois mois à compter de la notification du jugement aux parties, afin de permettre au bénéficiaire de l'autorisation ainsi qu'à la commune de régulariser l'autorisation sur les vices l'entachant.

5 Un arrêté de permis de construire modificatif de régularisation ayant été délivré dans le délai imparti, le tribunal administratif de Marseille l'a annulé par jugement du 30 octobre 2023, constatant un vice persistant par l'absence de trottoir au niveau de la voie interne située entre les lots n° 5 et 6.

6 Un appel est interjeté, se fondant principalement sur le fait que le jugement avant dire droit du 5 décembre 2022 est irrégulier en ce que le tribunal a mis en œuvre l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme sans au préalable inviter les parties à présenter leurs observations.

7 Ainsi, la cour a été amenée à se prononcer sur le fait de savoir si le juge administratif peut régulièrement décider d'un sursis à statuer sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme sans avoir, au préalable, invité les parties à présenter leurs observations sur la possibilité de régulariser les vices.

8 La cour rappelle d'abord les dispositions des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme. Elle tire de la lecture de ces articles ainsi que des travaux parlementaires, le considérant selon lequel, dès lors que des vices susceptibles d'être régularisés affectent la légalité d'une autorisation dont l'annulation est demandée, le juge

doit surseoir à statuer sur les conclusions dont il est saisi contre ladite autorisation. Il doit, au préalable, inviter les parties à présenter leurs observations sur la possibilité de régulariser les vices. Toutefois, la cour rappelle que le juge n'est pas obligé de surseoir à statuer si le bénéficiaire de l'autorisation lui a indiqué qu'il ne souhaitait pas bénéficier d'une mesure de régularisation. Un vice entachant un projet est susceptible d'être régularisé, même si cela peut porter atteinte à l'économie générale du projet. En revanche, si la régularisation porte atteinte à la nature même du projet, alors le vice n'est pas considéré comme régularisable.

9 En l'espèce, aucune pièce du dossier ni aucun des termes du jugement avant dire droit ne mentionnent la possibilité pour les parties de présenter leurs observations. En ne procédant pas à cette invitation, le tribunal administratif de Marseille a entaché son jugement d'irrégularité et n'a pas respecté le principe du contradictoire. La cour administrative d'appel de Marseille annule donc ce jugement et par voie de conséquence le jugement mettant fin à l'instance.

10 La cour se prononce, de ce fait, sur l'ensemble des moyens soulevés par les requérants. Elle juge, d'abord, les requérants recevables et bénéficiant d'un intérêt à agir certain. Ensuite, elle se prononce sur la légalité de l'autorisation d'urbanisme et la déclare entachée de certains vices visés aux points 37 à 41 de l'arrêt. Finalement, la cour applique l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et estime qu'une régularisation peut intervenir sur cette autorisation, sans bouleverser la nature même de l'autorisation. Elle informe, préalablement, par courrier en date du 11 juin 2025, les parties de la possibilité d'un sursis à statuer et les invite à présenter leurs observations.

11 Ainsi, la cour annule les jugements rendus par le tribunal administratif de Marseille et sursoit à statuer sur la requête jusqu'à l'expiration d'un délai de trois mois afin de permettre à la commune de Jausiers de prendre un arrêté de permis de construire modificatif régularisant les vices identifiés entachant la légalité de l'autorisation.

12 Cet arrêt présente deux intérêts à souligner.

13 Le premier tient à un rappel de l'exigence de respect du principe du contradictoire par les juridictions de première instance lors de la

mise en œuvre de l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme. À cette occasion, la cour administrative d'appel reprend une distinction opérée par le Conseil d'État [1], entre, d'une part, le mécanisme prévu à l'article L. 600-5 du Code de l'urbanisme, permettant une annulation partielle de l'autorisation assortie d'une régularisation opérée en dehors du prétoire, et, d'autre part, celui institué par l'article L. 600-5-1. Dans le cadre de la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1, le respect du contradictoire constitue une exigence impérative. Avant de surseoir à statuer, le juge de première instance ou d'appel doit inviter les parties à présenter leurs observations. Cette mesure d'instruction, qui doit intervenir dans un délai suffisant, a pour objet d'informer les parties sur les irrégularités que le juge est susceptible de retenir et de leur permettre de se prononcer tant sur le caractère régularisable ou non de ces vices que sur le délai nécessaire à leur éventuelle régularisation. Ce débat contradictoire est déterminant, en ce qu'il peut conduire le juge à renoncer à toute mesure de régularisation, notamment lorsque le bénéficiaire de l'autorisation indique ne pas souhaiter en bénéficier [2]. Cette exigence ne se retrouve pas dans la mise en œuvre de l'article L. 600-5 du Code de l'urbanisme. En effet, ce dernier mécanisme relève de l'office classique du juge de l'excès de pouvoir, lequel se borne à prononcer une annulation partielle de l'autorisation et donc à exercer son office en satisfaisant partiellement les requérants [3].

14 Le second intérêt réside dans le fait que le jugement avant dire droit où est constatée l'irrégularité, peut être contesté. Une fois que la mesure de régularisation découlant de ce jugement avant dire droit a été notifiée, une contestation dudit jugement semblerait être devenue sans objet. Pourtant, la cour administrative d'appel juge implicitement que cela n'a pas pour effet de couvrir l'irrégularité dont est entaché le jugement avant dire droit, qui peut être annulé pour manquement au principe du contradictoire. Le jugement avant dire droit peut faire l'objet d'un recours.

15 Récemment, le Conseil d'État a pu statuer en ce sens en considérant que

> « Lorsqu'après un premier jugement prononçant un sursis à statuer en vue de la régularisation de cette autorisation, en application de

> l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme, le jugement qui clôt l'instance rejette la requête, la circonstance que ce jugement devienne définitif ne prive pas d'objet le recours formé par le bénéficiaire ou l'auteur de l'autorisation d'urbanisme à l'encontre du premier jugement » [4].

NOTES

1 CE, 17 mars 2021, M^{me} A *c. Commune de Francheville*, n° 436073

2 B Naïla, « La régularisation juridictionnelle des autorisations d'urbanisme », AJDA 2022, pp. 1197 et suivantes

3 C Laetitia, « Contentieux administratif – Permis de construire : une régularisation peut en cacher une autre », *Construction-Urbanisme* n° 5, mai 2021, comm. 63

4 CE, 16 octobre 2025, *Commune de Marseille*, n° 489357

INDEX

Mots-clés
urbanisme, procédure, article L. 600-5-1, jugement avant dire droit, appel

Rubriques
Urbanisme