

12 rue Pergolèse - 75116 Paris  
Tél : +33 1 45 01 67 78  
Fax : +33 9 81 40 39 08  
Barreau de Paris - Palais : E 1939

www.corten.fr

**CORTEN**

cabinet d'avocats - AARPI

### **Droit public / Urbanisme**

Droit de l'urbanisme à Mayotte | Permis de construire | Fiscalité et condamnation à démolir | Modalités de notification d'une décision de non opposition à travaux

### **Construction**

Assurances | Marchés publics

### **Professions et pratiques immobilières**

Agent immobilier | Démembrement de propriété | Vente

### **Baux commerciaux**

### **Marie-Alexandra Vankemmelbeke**

Immobilier – Construction



### **Arthur de Galembert**

Immobilier - Baux commerciaux



### **Pierre-Henri Roussel**

Immobilier – Droit notarial



### **Axelle Viannay**

Immobilier – Droit public



# Newsletter

## EDITORIAL

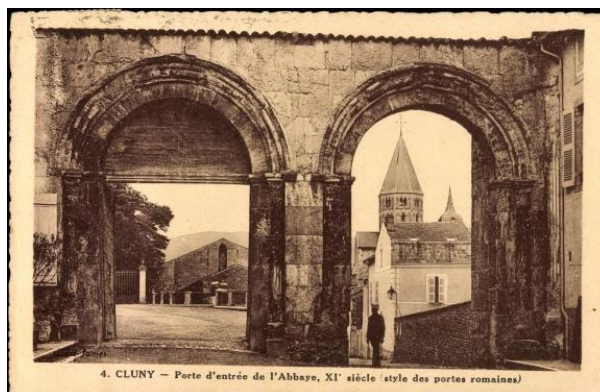
Afin de fêter joliment l'arrivée prochaine de la trêve estivale, nous avons décidé d'illustrer notre éditorial d'une carte postale chinée dans une brocante, représentant la porte d'entrée de l'Abbaye de Cluny.

Un avant-goût des chefs d'œuvre architecturaux (construits sans permis de construire, ni plans locaux d'urbanisme !) que vous aurez peut-être l'occasion de découvrir au cours de vos vacances.

Une façon, également, des auteurs de ces quelques lignes de souhaiter la bienvenue à Romane, à peine un mois aujourd'hui, et un infini bonheur à notre associée.

La prochaine Newsletter paraîtra en septembre.

## CORTEN



## **Droit public**

### Urbanisme mahorais

#### **Ordonnance n° 2012-787 du 31 mai 2012 portant extension et adaptation à Mayotte du Code de l'urbanisme, Journal Officiel du 1er Juin 2012**

Les dispositions d'urbanisme applicables à Mayotte étaient jusqu'à présent régies par le livre VII intitulé « Dispositions applicables à Mayotte » de la partie législative du code de l'urbanisme.

Ce livre VII est désormais abrogé et les dispositions générales du code de l'urbanisme se trouvent applicables à Mayotte, sous réserve de certaines adaptations tenant compte des particularités du département d'outre-mer.

### Permis de construire

#### **Conseil d'Etat, 22 Juin 2012, N° 331051, Association Languedoc Roussillon Nature Environnement**

Deux principes sont rappelés dans cette affaire.

D'une part, l'article L.146-4 III du code de l'urbanisme, qui interdit les constructions et installations « *en dehors des espaces urbanisés ... sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage* » n'a pas pour objet d'interdire tout aménagement des constructions ou installations déjà existantes.

Une Cour administrative d'appel a donc pu - sans commettre d'erreur de droit ni dénaturer les faits de l'espèce – juger que ces dispositions ne faisaient pas obstacle à la réalisation des travaux projetés compte tenu de leur nature et faible ampleur.

D'autre part, lorsque des travaux ont été effectués sans autorisation et que leur démolition a été ordonnée sur ce motif par le juge judiciaire, le maire – saisi d'une déclaration de travaux conforme aux règles d'urbanisme en vigueur destinée à les régulariser - n'est pas tenu de s'y opposer et ne méconnaît pas l'autorité de la chose jugée par l'arrêt ordonnant la remise en état des lieux qui, statuant en matière de référé, est en tout état de cause dépourvu d'une telle autorité.

### Fiscalité – condamnation à démolition

#### **Conseil d'Etat, 20 Juin 2012, N° 342714, SA SOSACA, Publié au Recueil Lebon**

Cette décision, qui aura les honneurs du recueil Lebon, se prononce sur les conséquences fiscales d'une condamnation au paiement d'astreintes pour non-exécution d'une décision de justice condamnant une société à démolir une construction édifiée sans permis de construire.

A l'issue d'une vérification de comptabilité, l'administration fiscale a en effet mis en cause i) la déduction - du bénéfice de cette société - des astreintes payées au cours de trois exercices ii) et l'inscription d'une provision pour litige correspondant aux astreintes encourues mais non encore liquidées.

Ces déductions et provisions sont en effet contraires à l'article 39 du code général des impôts aux termes duquel « *Le bénéfice net est établi sous déduction de toutes charges* », qui comprennent notamment les « *frais généraux de toute nature* » et les « *provisions constituées en vue de faire face à des pertes ou charges nettement précisées et que des événements en cours rendent probables* », à l'exclusion des « *amendes...., pénalités de toute nature mises à la charge des contrevenants aux dispositions légales* » (rédaction alors applicable au litige).

L'article L. 480-7 du code de l'urbanisme permet, en cas de condamnation à démolition, mise en conformité ou réaffectation, d'assortir cette condamnation d'une astreinte en cas de non-respect du délai prescrit pour l'exécuter.

Selon le Conseil d'Etat, cette astreinte ne constitue, certes, pas une « amende » ou une « pénalité » mise à la charge des contrevenants aux dispositions légales.

Toutefois, eu égard à sa finalité (i.e. contraindre le contrevenant à exécuter les obligations qui lui ont été assignées par une décision de justice et, ainsi, à respecter l'autorité de la chose jugée), les dépenses relatives à son paiement ne constituent pas des frais généraux susceptibles d'être déduits du résultat imposable et ne peuvent justifier une provision.

Le montant des astreintes ne peut donc être déduit du bénéfice réalisé.

### Modalités de notification d'une décision d'opposition à travaux

#### **Conseil d'Etat, 6 Juin 2012, N° 344643, Société Molière c/ Ville de Paris**

L'article R 424-10 du Code de l'urbanisme dispose que la décision par laquelle le maire s'oppose à un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable doit être notifiée au demandeur par LRAR, mais une jurisprudence constante – rappelée par le présent arrêt – admet les notifications par un autre procédé présentant des garanties équivalentes.

Pour autant, toutefois, que cette notification soit valablement effectuée.

Or, tel n'est pas le cas – contrairement à ce qu'avait jugé le Tribunal administratif de Paris – d'un pli notifiant une décision d'opposition amené par porteur motocycliste et remis en mains propres, non à un préposé de cette société, mais à celui d'une autre société, domiciliée à la même adresse.

Cette décision a une portée pratique non négligeable dans une ville comme Paris, où il n'est pas rare que plusieurs sociétés soient domiciliées au même endroit et que leurs employés respectifs réceptionnent indifféremment les plis destinés à l'une ou l'autre de ces sociétés.

Or, les conséquences de la solution – logique - de cet arrêt sont loin d'être négligeables : sauf exception, une fois échu le délai légal d'instruction d'une déclaration de travaux, une décision implicite de non opposition naît et – même illégale – l'article L.424-5 du code de l'urbanisme interdit de la retirer.

Si la décision d'opposition n'est pas valablement notifiée avant l'expiration du délai d'instruction, le pétitionnaire bénéficie donc d'une décision implicite de non opposition (à l'exception des cas de figure où la décision de non opposition doit être explicitement prononcée) et est autorisé à réaliser ses travaux.

## Construction

### Assurance

#### **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 6 juin 2012 n°11-15567 – Précisions sur les modalités de déclaration de sinistre**

L'annexe II de l'article A. 243-1 du Code des assurances impose que la déclaration de sinistre tendant à mobiliser une assurance dommages-ouvrage soit faite par écrit, soit contre récépissé, soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Cour de cassation a récemment précisé que « *la déclaration de sinistre faite par télécopie ne remplissait pas les conditions d'exigence d'un écrit rappelées par l'article A.243-1, annexe II, du code des assurances* ».

Une déclaration de sinistre dématérialisée ne fait donc pas courir le délai de 60 jours – délai dans lequel l'assureur doit envoyer le rapport préliminaire et faire connaître sa position de garantie, faute de quoi l'application de la garantie dommages-ouvrage est acquise.

Lorsque la déclaration de sinistre n'est pas réputée constituée, les juges ont le pouvoir souverain de la fixer à la date qui leur semble la plus appropriée – en l'espèce, au jour de l'envoi par l'assureur de sa décision de nommer un expert amiable.

Au regard de la jurisprudence en vigueur, il n'était pas possible, dans cette affaire, d'opposer à l'assuré l'absence de déclaration de sinistre valable pour refuser de prendre en charge le sinistre, dès lors que l'assureur, en désignant un expert amiable, était réputé avoir renoncé à se prévaloir d'une déclaration de sinistre irrégulière.

#### **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 20 juin 2012, n°11-14.969 – Prescription biennale assureur / assuré**

Aux termes de l'article L. 114-1 du Code des assurances, « *toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance* ».

Par conséquent, un maître d'ouvrage qui entend invoquer le fait que l'assureur n'a pas répondu à sa déclaration de sinistre dans le délai de 60 jours, doit introduire son action dans un délai de 2 ans à compter de l'expiration dudit délai de 60 jours.

La Haute juridiction a ainsi confirmé que la Cour d'appel saisie d'une telle question n'était pas tenue de se prononcer sur un argument inopérant.

### Marchés publics

#### **Publication de l'arrêté du 30 mai 2012 relatif à la composition du cahier des clauses techniques générales (CCTG) applicables aux marchés publics de travaux de génie civil, JO du 8 juin 2012**

Cet arrêté, adopté en raison de l'évolution des documents contenant les spécifications techniques applicables aux travaux de génie civil et de bâtiment, abroge les dispositions antérieures.

Les dispositions applicables aux travaux de génie civil sont maintenues et mises à jour.

En revanche, les dispositions applicables aux travaux de bâtiment sont supprimées : compte-tenu de l'harmonisation des normes européennes en la matière, ces spécifications seront désormais intégrées aux clauses particulières des marchés par référence aux normes existantes, en application de l'article 6 du code des marchés publics. Le groupe d'études des marchés « ouvrages, travaux et maîtrise d'œuvre » (GEM-OTM) formule plusieurs recommandations tendant notamment à rendre contractuels le CCAG Travaux, les normes à retenir au regard de l'objet du marché, les Eurocodes et leurs annexes nationales, les autres normes et DTU pertinents pour le marché ainsi que tout document produit en dehors du système normatif (avis technique, recommandation...).

Selon l' article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif de commissions, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû, sous réserve de l'hypothèse de la stipulation de la clause pénale que cette disposition autorise, aux personnes visées par l' article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ou ne peut être exigé ou accepté par elles avant qu'une des opérations visées à cet article ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties.

En l'espèce, la propriétaire d'un appartement a donné le 31 octobre 2005 à un agent immobilier un mandat non exclusif de vente, consenti pour une durée de trois mois, renouvelable par tacite reconduction, le prix étant fixé à 170 000 euros, net vendeur, une commission de 6 % étant mise à la charge de l'acquéreur.

Le mandat est résilié par lettre du 22 février 2006.

L'agent immobilier l'a assignée en paiement d'une somme de 10 000 euros. Pour accueillir cette demande, la cour d'appel a retenu que si l'agent immobilier ne pouvait réclamer de commission, aucun acte de vente authentique n'ayant été signé, il avait néanmoins respecté les termes du mandat, en présentant à sa mandante des acquéreurs ayant accepté d'acheter le bien, au prix fixé par le mandat, tandis que celle-ci avait refusé sans motif sérieux de signer le compromis de vente.

Selon la cour, le manquement de la mandante à l'obligation d'exécuter de bonne foi le contrat, devait être qualifié de fautif et justifiait l'octroi de dommages et intérêts.

En statuant ainsi par des motifs impropres à caractériser une faute imputable à la mandante, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

## Propriété-Vente

### Démembrement de propriété

#### Cour de cassation Chambre commerciale 12 Juin 2012

Aux termes des articles 605 et 606 du Code civil, l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit, auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu, lequel ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites.

En l'espèce, des époux sont usufruitiers d'un bien immobilier, ainsi que des parts d'une société civile dont leurs enfants sont nu-propriétaires.

En exécution d'une convention du 15 mars 2001, cette société a avancé des fonds aux usufruitiers, qui les ont utilisés pour effectuer des travaux sur l'immeuble.

L'administration fiscale leur a notifié des redressements en matière d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) au titre des années 2003, 2004 et 2005, remettant en cause la déduction du coût desdits travaux, au motif qu'ils constituent des grosses réparations, incombant aux nu-propriétaires.

Après la mise en recouvrement du rappel d'ISF assorti de pénalités et rejet de leur réclamation contentieuse, les usufruitiers ont demandé au tribunal la décharge de cette imposition.

Pour rejeter cette demande, l'arrêt attaqué retient que les travaux de démolition, de reconstruction d'une habitation d'une superficie supérieure, de construction d'une piscine et d'aménagement du terrain réalisés correspondent à des grosses réparations incombant aux nus-propriétaires.

En statuant ainsi, alors que l'article 606 du Code civil énumère limitativement les grosses réparations et qu'il ressort des énonciations de sa décision, que les travaux en cause constituent des améliorations, la cour d'appel a violé les articles 599 alinéa 2 et 605 et 606 du Code civil.

### Vente

#### Cour de cassation Chambre civile 1<sup>ère</sup> 28 Juin 2012

Par acte sous seing privé du 28 mars 2006, les propriétaires d'un appartement situé dans un immeuble constitué de deux bâtiments, l'un donnant sur la cour et l'autre sur la rue, ont signé une promesse de vente stipulant que le prix avait été fixé en considération des travaux de ravalement de la façade du bâtiment sur rue devant avoir lieu prochainement.

Les acquéreurs ont poursuivi la condamnation de leurs vendeurs à prendre en charge des frais de ravalement et de remise en état imposés par la préfecture de police et non prévus dans l'acte, alléguant un manquement à leur obligation d'information.

Pour accueillir la demande, l'arrêt attaqué retient que le vendeur n'avait pas donné aux acquéreurs des informations sur tous les éléments en sa possession quant à l'état de la copropriété, et plus particulièrement sur :

. l'ancienneté des fissures qui allaient devoir être traitées, indépendamment des frais de ravalement déjà engagés, exposant au paiement de travaux importants et par suite à une majoration des charges de copropriété ;

. le procès-verbal de l'assemblée générale du 13 octobre 2005, qui était rédigé en termes elliptiques et n'était pas accompagné du rapport de l'architecte.

En statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé, d'une part, que, lors de la signature de la promesse de vente le 28 mars 2006, les acquéreurs avaient reçu le procès-verbal de l'assemblée générale du 13 octobre 2005, dans lequel se trouvait le rapport de l'architecte consulté sur les désordres structurels et leur origine et la méthodologie de travail afin d'y remédier, d'autre part, que l'acquéreur avait assisté à l'assemblée générale du 23 juin 2006, précédant la signature de l'acte authentique, au cours de laquelle il avait été décidé, s'agissant du traitement des fissures sous le contrôle de l'architecte, de lancer les investigations en juillet, août et septembre 2006 et qu'enfin, il avait été fait état de la démarche de la préfecture de police, dont le rapport du 14 juin 2006 avait mis en évidence le caractère inquiétant et urgent des fissures affectant certaines parties de la copropriété, contenant le diagnostic à mettre en place rapidement, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1382 du Code civil.

## **BAUX COMMERCIAUX**

### **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 13 juin 2012, pourvoi n°11-17.114, 747 – Taxe d'enlèvement des ordures ménagères – Clause expresse (non)**

Il est d'usage dans les baux commerciaux que le bailleur cherche à refacturer l'ensemble des taxes au preneur.

Certaines taxes nécessitent toutefois pour ce faire qu'une clause expresse soit stipulée au bail, une clause stipulant que le loyer doit être perçu net de toutes charges et taxes étant interprété par la jurisprudence comme insuffisant.

Cette décision vient nous rappeler que tel est le cas de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

### **Cass. 2<sup>ème</sup> civ., 7 juin 2012, pourvoi n°11-17.502, 1010 – Demande de renouvellement – prénom erroné – validité (oui)**

Le preneur a délivré une demande de renouvellement à l'adresse du bailleur, mais en visant le prénom de son père, décédé quelques années auparavant.

Le bailleur, approuvé par la Cour d'appel de Montpellier soutient que la demande de renouvellement est nulle car elle a été délivrée à une personne décédée.

La Cour de cassation censure l'arrêt d'appel et considère que la mention du prénom n'est aucunement obligatoire pour la délivrance d'un acte d'huissier de justice et que la mention erronée résultait d'une erreur matérielle.