

Drout public / Urbanisme

Evaluation environnementale | Droits à construire | Nature juridique de la délibération approuvant le dossier de réalisation des ZAC | Modalités de retrait des décisions de la CNAC

Construction

Responsabilité des constructeurs | Action en garantie décennale | Marchés publics : décompte général

Professions et pratiques immobilières

Responsabilité environnementale (Déchets) | Avant-contrat | Baux d'habitation

Baux commerciaux

Prescription | Immatriculation | Droit de repentir

Marie-Alexandra Vankemmelbeke

Immobilier – Construction



Arthur de Galember

Immobilier - Baux commerciaux



Pierre-Henri Roussel

Immobilier – Droit notarial



Axelle Vianny

Immobilier – Droit public



Newsletter

EDITORIAL

Et si la rentrée était l'occasion de consacrer un peu de votre temps à l'actualisation des connaissances juridiques ? Le moins que l'on puisse dire est que l'actualité législative et réglementaire de ces derniers mois est pléthorique (urbanisme, environnement, logement, baux ...), voire – oserions-nous dire - schizophrénique (abrogation de loi ayant à peine vu le jour), devenant ainsi de plus en plus complexe à manier.

Si résoudre les difficultés d'interprétation, de détermination des normes applicables dans le temps, d'anticipation de difficultés à venir, de connaissance des (et participation aux) constantes évolutions jurisprudentielles, etc relèvent de notre qualité de professionnel du droit, la connaissance au moins générale des normes applicables à votre domaine d'activité et des problèmes pratiques pouvant en découler dans l'exercice de votre profession apparaissent plus que jamais indispensables.

Nous sommes bien entendu à votre écoute pour les évoquer, identifier et résoudre, avec pragmatisme et souci d'efficacité, afin que cette frénésie normative ne constitue pas, ou le moins possible, un obstacle à votre activité.

CORTEN

Décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

Ce nouveau décret a pour objet de redéfinir les règles applicables à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

Le champ d'application est tout d'abord défini.

Certains documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale de manière systématique : DTA, SCOT, PLU intercommunaux tenant lieu de plan de déplacement urbain...

D'autres le sont après un examen au cas par cas par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement (selon le document concerné, Formation d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable, Préfet de région, Préfet de département ou Préfet de Corse) : PLU susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement...

Les procédures d'évolution (révision, modification ...) soumises à évaluation environnementale sont elles aussi définies.

Lorsqu'elle est saisie au titre de la procédure d'examen au cas par cas, l'autorité compétente en matière d'environnement décide, dans un délai de deux mois, si une évaluation environnementale doit être réalisée.

Dans tous les cas, cette autorité formule un avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document dans les trois mois suivant sa saisine.

Le présent décret entre en vigueur le 1er février 2013 et sera donc applicable à compter de cette date à toutes procédures entrant dans son champ d'application, à l'exception toutefois des documents d'urbanisme dont la procédure d'élaboration ou de révision sera particulièrement avancée à cette date (en raison de l'organisation, soit de la réunion conjointe des personnes publiques associées, soit du débat sur le projet d'aménagement et de développement durable, soit de l'enquête publique).

Loi n°2012-955 du 6 août 2012 visant à abroger la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire

A peine adoptée, la voici déjà abrogée par le jeu de l'alternance !

Ses quatre mois d'existence imposaient toutefois de prévoir des dispositions transitoires.

Les voici : toute majoration née de l'application de l'ancienne réglementation en vigueur continue à s'appliquer aux demandes de permis et aux déclarations déposées avant le 1er janvier 2016.

A tout moment, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut adopter une délibération mettant fin à l'application de cette majoration.

La délibération est alors précédée de la consultation du public qui était prévue par le dispositif abrogé.

Droit public (suite)

Urbanisme

Avis du Conseil d'Etat 4 juillet 2012, n° 356221, Publié au Recueil Lebon - Nature juridique des actes en ZAC

Saisi par le Tribunal administratif de Marseille par application de l'article L.113-1 du code de justice administrative (demande d'avis sur une question de droit nouvelle présentant une difficulté sérieuse et se posant dans de nombreux litiges), avant de statuer sur une demande tendant à l'annulation d'une décision implicite de refus d'abroger une délibération approuvant un dossier de réalisation de ZAC, le Conseil d'Etat donne son avis :

- Sur la nature juridique de la décision approuvant le dossier de réalisation

La décision approuvant le dossier de réalisation est une mesure préparatoire aux actes qui définiront ensuite les éléments constitutifs de la zone (notamment l'acte approuvant le programme des équipements publics). Elle est donc insusceptible de recours et les illégalités qui l'affectent sont seulement susceptibles d'entacher d'irrégularité la procédure d'adoption des décisions qu'elle prépare.

Les documents constituant ce dossier de réalisation (projet de programme des équipements publics, modalités prévisionnelles de financement...) sont quant à eux dépourvus de caractère décisionnel.

- Sur l'opposabilité des règles d'urbanisme aux actes édictés dans le cadre de la procédure de ZAC.

L'acte de création de la ZAC, l'acte approuvant le dossier de réalisation et l'acte approuvant le programme des équipements publics ne sont pas tenus de respecter les dispositions du règlement du document d'urbanisme en vigueur à la date de leur adoption.

En revanche, les autorisations individuelles d'urbanisme qui ont pour objet, dans le cadre défini par les actes susmentionnés, l'aménagement et l'équipement effectifs de la zone doivent être accordées dans le respect des règles d'urbanisme applicables à la date de leur délivrance.

Urbanisme commercial

Conseil d'Etat, 4 juillet 2012, n°352.933, publié au Recueil Lebon - Régime du retrait des décisions de la CNAC

Le Conseil d'Etat se prononce notamment sur le régime de retrait des décisions de la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC).

Dans cette affaire, la CNAC – saisie par des tiers d'un recours contre une autorisation de créer un ensemble commercial délivrée par une CDAC – y avait fait droit et refusé ladite autorisation au-delà du délai de quatre mois qui lui est légalement imparti pour se prononcer.

Selon le Conseil d'Etat l'institution d'un recours administratif, préalable obligatoire à la saisine du juge, a pour effet que la décision prise à la suite de ce recours se substitue à la décision initiale, de sorte que lorsque la CNAC rejette explicitement ou implicitement le recours d'un tiers dirigé contre une décision d'autorisation, la décision prise constitue une nouvelle autorisation créatrice de droits délivrée au pétitionnaire.

Droit public (suite)

Cette décision étant un acte créateur de droit, elle ne peut donc être supprimée de l'ordonnement juridique qu'à certaines conditions dont le Conseil d'Etat rappelle le mode d'emploi.

Lorsque le rejet d'un recours prend la forme d'une décision explicite (hypothèse où la CNAC se prononce dans les quatre mois), la Commission peut la retirer à la double condition qu'elle soit illégale et que le retrait intervienne dans un délai de quatre mois suivant la prise de cette décision : c'est là l'application classique de la jurisprudence Ternon.

Lorsqu'il prend la forme d'une décision implicite (par écoulement du délai de quatre mois imparti à la CNAC pour se prononcer), cette décision s'analyse comme une décision implicite d'acceptation et répond à un régime de retrait différent prévu à l'article 23 de la loi du 12 avril 2000.

L'autorisation ne peut alors être retirée qu'à la double condition d'être illégale et que le retrait intervienne : « 1° Pendant le délai de recours contentieux, lorsque des mesures d'information des tiers ont été mises en œuvre ; 2° Pendant le délai de deux mois à compter de la date à laquelle est intervenue la décision, lorsqu'aucune mesure d'information des tiers n'a été mise en œuvre ; 3° Pendant la durée de l'instance au cas où un recours contentieux a été formé ».

Construction

Responsabilité des constructeurs

Cass. 3^e civ. 11 juillet 2012, req. 10-28535 - Appréciation de la responsabilité solidaire des membres d'un groupement de maîtrise d'œuvre

La solidarité conventionnelle ne se présume pas et doit ressortir clairement et nécessairement du titre constitutif de l'obligation.

Condamnés solidairement, en première instance, en indemnisation des préjudices consécutifs au non-respect d'un permis de démolir (démolition d'une façade qui devait être maintenue et rejet de la demande de reconstruction avec la même superficie), différents membres d'un groupement de maîtrise d'œuvre contestaient cette solidarité aux motifs :

- D'une part, que chacun intervenait avec une qualification technique propre, ce qui déterminait leur sphère d'intervention et leurs obligations respectives ;
- D'autre part, qu'ils percevaient une fraction distincte de la rémunération contractuellement prévue, de sorte que leurs honoraires étaient diversifiés.

La Cour de cassation a confirmé, sur ce point, la décision de la Cour d'appel, laquelle avait « relevé que la convention d'ingénierie passée avec le groupement nommé " le concepteur " précisait que la mission comprenant cinq éléments était celle du " concepteur " ; que l'article 5 de cette convention faisait état des obligations et de la responsabilité du " concepteur " sans distinguer les obligations et les responsabilités de chacun des cocontractants et que les honoraires prévus n'étaient pas différenciés, chacun percevant la même quote-part de la rémunération de chaque élément de mission quel que soit le travail accompli ».

Les membres de groupement qui ne souhaitent pas être solidairement responsables doivent donc être particulièrement vigilants dans la rédaction du contrat passé avec le maître d'ouvrage.

Construction (suite)

Action en garantie décennale

CAA Marseille 09 juill. 2012, req. 11MA00671 - Cession du droit d'exercer l'action en garantie décennale

Une communauté d'agglomération confie conventionnellement la gestion des transports publics de voyageurs à la société qui avait assuré la maîtrise d'ouvrage déléguée de la construction d'une ligne de tramway.

Suite à l'apparition de désordres affectant la ligne de tramway, ladite société recherche la responsabilité des constructeurs sur le fondement de la garantie décennale, en invoquant « l'acte de cession de droit » établi à son bénéfice par le président de la communauté d'agglomération.

La CAA rappelle qu'« aucune disposition d'ordre public ne s'oppose à ce que le maître d'ouvrage cède contractuellement le droit d'exercer l'action en garantie décennale à l'exploitant de l'ouvrage », mais constate qu'il ne résulte d'aucune stipulation de la convention que cette cession ait été opérée.

En effet, l'acte de cession dont se prévaut la société a seulement pour objet de céder la créance que la communauté d'agglomération pourrait détenir à l'encontre des constructeurs.

Marchés publics : Décompte général

CE, 1^{er} août 2012, req. 352525 - Formalisme de la contestation du décompte général en marché public

A l'occasion d'un contentieux relatif à une demande d'indemnisation au titre du bouleversement de l'économie du contrat et de travaux supplémentaires, le Conseil d'État a rappelé les conditions d'application de l'article 13 du CCAG concernant les délais, signature... du décompte général.

Aux termes de l'article 13.44 du cahier des clauses administratives générales alors applicable (CCAG Travaux 1976), le mémoire en réclamation doit reprendre, sous peine de forclusion, les réclamations déjà formulées antérieurement et qui n'ont pas fait l'objet d'un règlement définitif.

Le Conseil d'État confirme sa jurisprudence CNIM (CE 11 juillet 2008, req. 281070) en indiquant qu'à défaut de respecter ces stipulations, le décompte général est réputé accepté et devient définitif, nonobstant l'existence d'un litige pendant devant le juge administratif.

En l'espèce, le courrier adressé par la société suite à la notification du décompte général ne reprenait pas les réclamations formulées antérieurement et ne pouvait donc être regardé comme un mémoire de réclamation contestant le décompte général.

Les titulaires de marché public doivent ainsi veiller à être exhaustifs dans leurs réclamations sur décompte général.

Pratiques immobilières

Responsabilité

Cass. 3^{ème} civ. 11 juillet 2012, n°11-10.478,826 Publié au Bulletin – Responsabilité environnementale en matière de déchets

Cet arrêt apporte un éclairage intéressant sur l'application de l'article L.541-2 du code de l'environnement relatif à l'élimination des déchets.

Selon la Cour de cassation, en l'absence de tout autre responsable, le propriétaire d'un terrain où des déchets ont été entreposés en est le détenteur et est donc, par application de l'article L.541-2 du code de l'environnement, responsable de leur élimination, à moins qu'il ne démontre être étranger au fait de leur abandon et ne l'avoir pas permis ou facilité par négligence ou complaisance.

Dans cette affaire, les propriétaires du terrain sur lequel des déchets avaient été abandonnés par l'ancien exploitant mis en liquidation et à qui aucun comportement fautif ne pouvait être reproché ne peuvent être déclarés débiteurs de l'obligation d'élimination de ces déchets et tenues de régler à l'ADEME le coût des travaux.

Pratiques immobilières (suite)

Avant Contrat -Promesse de vente

Cour de cassation 1^{ère} civ. 19 juin 2012, n° 11-19.623 - Accomplissement de la condition suspensive de prêt

Par acte sous-seing privé du 26 septembre 2006, une promesse de vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, la signature de l'acte authentique devant intervenir avant le 29 décembre 2006. Par courrier du 12 avril 2007, l'acquéreur débloquait les fonds séquestrés d'un montant de 25 000 euros au profit des vendeurs, en précisant que la signature devait intervenir au plus tard le 4 mai 2007. La vente n'a jamais été régularisée, en l'absence d'obtention du prêt sollicité. Les acquéreurs ont assigné les vendeurs en restitution de la somme séquestrée et en réparation de leurs préjudices. La Cour d'appel les en déboute, en retenant leur mauvaise foi et les circonstances particulières de l'affaire, qui étaient de nature à modifier l'appréciation des vendeurs sur leurs capacités financières.

En statuant ainsi, alors qu'elle avait retenu que les acquéreurs avaient déposé des demandes de prêt conformes aux termes de la promesse, et sans constater qu'ils avaient empêché, par leur comportement, l'accomplissement de la condition, la Cour de cassation casse l'arrêt d'appel pour violation de l'article 1778 du Code civil, qui dispose « *la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement* ».

Cour de cassation 1^{ère} civ. 20 juin 2012, n° 11-19.694 - Accord sur le prix, mais pas sur l'objet de la chose

Par lettre adressée en deux exemplaires au propriétaire d'une maison, évoquant un accord préalablement passé entre eux, le premier contractant confirme sa volonté d'acquérir la maison, moyennant le prix de 48 000 euros. Après avoir signé l'un des exemplaires et apposé la mention « bon pour accord », le propriétaire a retourné la lettre revêtue de la signature de son épouse, avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté universelle. L'acte de vente n'ayant pas été régularisé, l'acquéreur poursuit en réalisation forcée de la vente.

La Cour de cassation approuve la Cour d'appel d'avoir retenu que ledit acte ne valait pas vente, après avoir relevé que la lettre, qui comportait une description physique de la chose vendue, mentionnait cependant une superficie imprécise et n'indiquait, ni les références cadastrales des parcelles vendues, ni leur statut juridique. Il avait été en outre constaté, que selon les documents cadastraux, la vente aurait eu pour objet plusieurs parcelles d'une superficie de 3371 m², dont l'une dépendait de la communauté universelle des époux vendeurs. La Cour d'appel a pu logiquement en déduire que la désignation des biens n'était pas suffisamment précise, pour déterminer l'objet de la chose vendue, suivant les seules énonciations de l'acte.

Bail d'habitation

Cour de cassation 3^{ème} civ. 3 juil.2012, n° 11-19.417 - Protocole d'accord

La locataire d'un logement a saisi la juridiction de proximité pour faire juger qu'elle n'était pas redevable de la somme qui lui était réclamée par le bailleur, au titre de travaux de remise en état des lieux loués. Pour accueillir cette demande, le jugement attaqué retient, que la preneuse a occupé les lieux du 1^{er} juillet 2000 au 6 avril 2010 et qu'il est constant, qu'au-delà d'une durée d'occupation des lieux de plus de cinq ans, la réfection et la rénovation doivent être considérées comme inhérentes à l'usure des lieux et de leurs équipements et, à ce titre, être supportées par le bailleur.

En statuant ainsi, alors que le bailleur se prévalait d'un accord de la locataire sur un montant de travaux à sa charge, sans répondre au moyen tiré de cet accord, la juridiction de proximité n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du Code de procédure civile, qui dispose « *le jugement doit exposer succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens ...* ».

BAUX COMMERCIAUX

Prescription

Cass. 3^{ème} civ., 4 juillet 2012 – pourvoi n°11-18.104, 826 – Fixation du loyer du bail renouvelé – délivrance d'un mémoire – prescription

Le bailleur a délivré un congé avec offre de renouvellement au preneur qui accepte le principe du renouvellement mais non le montant du loyer proposé.

Le congé a fait effet le 31 mai 2007. Le 6 avril 2009, le bailleur délivre un mémoire au preneur et saisit le juge des loyers par acte des 19 et 20 août 2009.

La Cour d'appel estime que l'action en fixation du loyer est prescrite, le tribunal ayant été saisi plus de deux ans après la date d'effet du congé.

La Cour de cassation censure l'arrêt d'appel car la Cour d'appel n'a pas vérifié si la délivrance du mémoire avait interrompu la prescription.

Conformément à l'article 33 du décret de 1953 (le seul article non codifié du décret), la délivrance d'un mémoire interrompt la prescription biennale de l'article L. 145-60 du code de commerce. Si le mémoire est notifié par courrier recommandé avec avis de réception, la prescription est interrompue à la date d'expédition du mémoire.

Immatriculation

Cass. 3^{ème} civ., 4 juillet 2012 – pourvoi n°11-13.868, 823 – Immatriculation au sein d'un ensemble immobilier

Le preneur occupe des locaux situés dans le bâtiment n°33 d'un ensemble immobilier et demande le renouvellement de son bail.

Le bailleur accepte le principe du renouvellement sous réserve que le locataire justifie des conditions lui permettant d'y prétendre puis saisit le tribunal pour voir juger le défaut d'immatriculation du preneur à l'adresse des lieux loués et lui dénier le droit au bénéfice du statut.

En l'espèce le preneur était bien immatriculé à l'adresse de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués mais pas avec le bon numéro de bâtiment.

La Cour d'appel et la Cour de cassation estiment que le code de commerce ne comporte pas d'exigence concernant l'identification du bâtiment au sein d'un ensemble immobilier. Il en résulte que le preneur était correctement immatriculé.

Droit de repentir

Cass. 3^{ème} civ., 4 juillet 2012 – pourvoi n°11-19.043, 830 – Pourvoi irrecevable du fait de l'exercice du droit de repentir.

Le bailleur a délivré un congé refus de renouvellement avec offre d'indemnité d'éviction. L'indemnité a fait l'objet d'une procédure en fixation qui a abouti à un arrêt de Cour d'appel.

Le bailleur a alors formé un pourvoi à l'encontre de l'arrêt d'appel et exercé son droit de repentir.

L'exercice du droit de repentir étant irrévocable, entraîne l'irrecevabilité du pourvoi en cassation devenu sans objet.