

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**

Urbanisme | Domaine public-Domaine privé | Environnement

#### **Construction**

Responsabilité des constructeurs | CCM  
Chantier

#### **Professions et pratiques immobilières**

Propriété | Avant-contrat-Promesse de vente

#### **Baux commerciaux**

Prescription | Motif grave et légitime

#### **Copropropriété**

Responsabilité | Exclusion de garantie

#### **Marie-Alexandra Vankemmelbeke**

Immobilier – Construction



#### **Arthur de Galemert**

Immobilier – Baux commerciaux



#### **Pierre-Henri Roussel**

Immobilier – Droit notarial



#### **Axelle Viannay**

Immobilier – Droit public



#### **Olivier Douek**

Immobilier – Copropriété



N°12 – Septembre  
2012

# Newsletter

## EDITORIAL

De la ville à l'îlot, de l'îlot à la parcelle, de la planification urbaine aux constructions, gestion et location/vente des immeubles, le cabinet Corten a vocation à couvrir l'ensemble des domaines juridiques de l'immobilier.

A compter du 15 octobre, il s'enrichit d'un nouvel associé – Olivier Douek – qui interviendra en droit de la copropriété, gestion locative et transactions immobilières.

C'est une grande joie, pour l'ensemble des associés, d'accueillir un spécialiste reconnu du droit de l'immobilier, qui est aussi un ami de longue date.

Nous lui souhaitons la bienvenue !

## CORTEN



Greg Johns

#### **Conseil d'Etat, 24 Septembre 2012, N° 345333 : RNU et lotissement**

Dans cet arrêt, le Conseil d'Etat rappelle que les communes disposant d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, un refus d'autorisation de lotir peut légalement se fonder sur la méconnaissance, par le projet de lotissement, de celles des dispositions des articles R. 111-1 et suivants du Code de l'urbanisme (dit Règlement National Unifié ou RNU) qui sont applicables même en présence d'un document d'urbanisme.

Parmi ces dispositions, figure notamment l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, qui permet à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations de construire de refuser un projet ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Observation :** l'atteinte à la sécurité publique est un motif fréquent de refus d'autorisation de lotir en cas de risque d'incendie de forêt, inondation ...

#### **Conseil d'Etat, 24 Septembre 2012 N° 336598, Publié aux tables du Recueil Lebon : lotissement et règles de desserte**

Cette décision est un rappel synthétique des modalités d'appréciation des conditions de desserte des lotissements par l'autorité en charge de l'instruction des demandes d'autorisation de lotir.

Lorsque, pour l'application des règles de desserte (notamment pour l'accès des engins d'incendie et de secours), l'administration doit s'assurer de l'existence d'une desserte suffisante du terrain d'assiette du lotissement et, le cas échéant, de l'existence d'une servitude de passage garantissant cette desserte, il ne lui appartient pas de vérifier la légalité des actes ayant permis la réalisation de la desserte ou la validité de la servitude consentie.

Toutefois, si, pour accorder une autorisation de lotir, l'autorité compétente s'est fondée sur la circonstance que, en raison de travaux en cours ou futurs, la desserte du lotissement répondra à brève échéance et de manière certaine aux exigences légales, les motifs de légalité susceptibles de faire obstacle à la réalisation de ces travaux peuvent être utilement invoqués devant le juge administratif au soutien de recours en annulation dirigés contre l'acte autorisant le lotissement.

Dans la présente affaire, la voie de desserte existante d'une largeur minimale d'environ quatre mètres, comportant des accotements en partie praticables a été jugée suffisante eu égard au nombre limité d'habitations dont elle devait assurer la desserte.

**Observations :** les conditions de desserte sont appréciées au cas par cas. C'est compte tenu du nombre limité d'habitations que la desserte a été jugée suffisante en l'espèce. Il n'en aurait sans doute pas été de même pour un lotissement plus important.

#### **Réponse ministérielle, publiée au JO Sénat du 27 septembre 2012 : typologie des voiries dans les espaces ruraux**

Cette réponse ministérielle répond – par un exposé clair et synthétique - à la question souvent posée de la typologie des voies au sein des communes, en particulier dans les espaces ruraux.

L'on peut ainsi y distinguer :

- Les voies communales relevant du domaine public de la commune (article L. 141-1 du code de la voirie routière) qui sont affectées à la circulation du public.

## Domaine public/Domaine privé (suite)

- Les chemins ruraux relevant du domaine privé de la commune. Conformément à l'article L. 161-1 du code rural et de la pêche maritime, ce sont des chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, mais non classés comme voies communales
- Les autres voies (chemins privés ou sentiers d'exploitation), enfin, appartenant à des personnes privées : leur ouverture à la circulation publique est subordonnée à l'accord des propriétaires, matérialisé par la signature d'une convention entre le propriétaire et la commune, révocable à tout moment unilatéralement par le propriétaire.

La réponse rappelle qu'en cas d'ouverture d'une voie privée à la circulation publique, le code de la route s'y applique et le maire y exerce les mêmes pouvoirs de police que ceux applicables sur l'ensemble des voies ouvertes à la circulation publique de la commune (CE, 15 juin 1998, Commune de Clais, n° 171786).

Ces chemins peuvent aussi faire l'objet, avec l'accord des propriétaires concernés, d'une inscription dans le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) selon les modalités précisées par l'article L. 361-1 du code de l'environnement.

## Droit de l'environnement

### **Conseil d'Etat, 24 septembre 2012, n° 342990, publié au Recueil Lebon : concours de polices spéciale et générale**

Cet arrêt publié au Recueil Lebon présente l'intérêt de rappeler les règles de répartition de compétence entre police générale du Maire et police spéciale (ici celle de la dissémination volontaire d'OGM).

Le législateur a en effet organisé une police spéciale de la dissémination volontaire d'OGM (dont l'objet est de prévenir les atteintes à l'environnement et à la santé publique pouvant résulter de l'introduction intentionnelle de tels organismes dans l'environnement) dont il a confié la charge à l'Etat qui a pour mission d'apprécier, au cas par cas, après analyse approfondie prenant en compte les spécificités locales, s'il y a lieu d'autoriser la dissémination d'organismes génétiquement modifiés par leur culture en plein champ.

Le Conseil d'Etat en déduit que si le Maire, responsable de l'ordre public sur sa commune, est compétent pour prendre les mesures de police générale nécessaires au bon ordre, à la sûreté, à la sécurité et à la salubrité publiques, il ne l'est pas – y compris sur le fondement de l'article 5 de la Charte de l'environnement qui pose le principe de précaution - pour s'immiscer dans l'exercice de cette police spéciale par l'édition d'une réglementation locale.

## Construction

### Responsabilité des constructeurs

#### **Cass. 12 sept. 2012, n° 11-16943 : responsabilité décennale et risque certain**

La responsabilité décennale des constructeurs a vocation à couvrir les désordres, apparus dans le délai de dix ans à compter de la réception, qui portent atteinte à la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination.

La jurisprudence a étendu la garantie des constructeurs aux risques futurs et certains de désordres de gravité décennale.

Cette solution posait la question suivante : le risque devait-il être réalisé ou seulement avéré dans le délai décennal, pour relever de la garantie des constructeurs ? Ce point restait discuté au regard de la jurisprudence récente en la matière.

Un arrêt du 12 septembre dernier confirme, de façon claire et non équivoque, que le risque doit être certain de se réaliser dans les dix ans à compter de la réception pour être couvert par la responsabilité des constructeurs.

Il faut donc penser à bien faire préciser par les experts judiciaires si le délai de réalisation du risque est compris dans le délai décennal.

En l'espèce, un constructeur de maison individuelle avait, pour les besoins de ses travaux, procédé à l'excavation des terres sans tenir compte des contraintes techniques inhérentes au site. Cette intervention avait aggravé la pente préexistante du talus situé à l'arrière de la propriété et créé un risque certain d'éboulement dans le délai de la garantie décennale, mettant en péril la solidité du bâtiment et la sécurité des occupants et rendant impossible l'utilisation de l'arrière de la maison.

La cour de cassation a approuvé les premiers juges d'avoir condamné le constructeur à supporter les travaux réparatoires et à indemniser le maître d'ouvrage des préjudices de jouissance résultant de la restriction de jouissance de la maison.

### CCMI

#### **Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 sept. 2012, 11-13.309 : précisions sur les pénalités de retard et les recours du garant de livraison**

En premier lieu, la Cour rappelle que les pénalités de retard prévues à l'article L. 231-2, i) du Code de la construction et de l'habitation ont pour terme la livraison de l'ouvrage et non sa réception.

Cette solution découle directement de la lettre du texte, mais a le mérite de rappeler que la réception et la livraison ne coïncident pas nécessairement, ce qui revêt une importance pratique particulière.

En second lieu, la Cour précise que l'article L. 443-1 du Code des assurances - relatif aux recours, notamment subrogatoires, des entreprises d'assurances habilitées à pratiquer les opérations de caution- introduit par l'article 26 de la loi n° 2010-737 du 1<sup>er</sup> juillet 2010 a un caractère interprétatif et est donc d'application rétroactive.

Elle a donc censuré les premiers juges qui avaient retenu, à tort, que le garant de livraison, qui avait versé au maître d'ouvrage un supplément de prix pour achèvement de la maison ainsi que des pénalités de retard, n'avait pas de recours subrogatoire contre le constructeur défaillant.

## Construction (suite)

### Chantier

**Arrêté du 31 août 2012 fixant le modèle de déclaration préalable d'un dispositif ou d'un matériel supportant de la publicité ou une préenseigne et le modèle d'autorisation préalable d'un dispositif ou d'un matériel supportant de la publicité, une préenseigne ou une enseigne, JO du 14 septembre 2012, p. 14710.**

Pour mémoire, le décret du 30 janvier 2012 relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux préenseignes est entré en vigueur le 1er juillet dernier (cf. CORTEN NEWS n°7, mars 2012). Il permet notamment d'utiliser les bâches de chantier comme espaces publicitaires.

L'arrêté fixant les modèles de déclaration et de demande d'autorisation d'implantations publicitaires est paru le 14 septembre 2012. Les nouveaux formulaires peuvent être obtenus auprès des mairies, des directions départementales des territoires ou via internet ([www.service-public.fr](http://www.service-public.fr) et [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)) depuis le 21 septembre dernier.

## Baux commerciaux

### Prescription

**Cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ., 5 septembre 2012 – pourvoi n°11-19.200, 904 – Refus de renouvellement – prescription – indemnité d'occupation**

Le preneur délivre une demande de renouvellement le 18 octobre 2005. Le bailleur refuse le renouvellement par acte du 17 janvier 2006 en offrant une indemnité d'éviction. Le bail a pris fin le 31 mars 2006. Une expertise est ordonnée en référé le 6 septembre 2006.

Le 24 décembre 2008 le bailleur a assigné le preneur en expulsion et paiement d'une indemnité d'occupation. Le preneur a lui assigné en paiement d'une indemnité d'éviction.

La cour d'appel considère tout d'abord que l'action du preneur en paiement de l'indemnité d'éviction est irrecevable car prescrite : il convient de rappeler que la prescription n'est pas suspendue pendant le temps de l'expertise et que la prescription de l'article L. 145-60 du code de commerce expirait donc en l'espèce le 5 septembre 2008.

Le preneur faisait alors valoir que la prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction ne valait pas perte du droit au maintien dans les lieux.

La Cour d'appel considérait au contraire que du fait de cette prescription, le preneur perdait son droit au maintien dans les lieux et était redevable depuis le 1<sup>er</sup> avril 2006 d'une indemnité d'occupation pour avoir occupé les locaux sans droit ni titre.

La Cour de cassation atténue cette analyse en considérant que le preneur bénéficiait bien d'un droit au maintien dans les lieux jusqu'au 6 septembre 2008.

Il en résulte que l'action du bailleur en paiement de l'indemnité d'occupation (au titre du maintien dans les lieux) jusqu'au 6 septembre 2008 est également prescrite et que le bailleur ne pourra obtenir le paiement de l'indemnité d'occupation (en tant qu'occupant sans droit ni titre) qu'à compter de cette date.

### Motif grave et légitime

**Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 5 septembre 2012 – pourvoi n°11-11354, 934 – Refus de renouvellement pour motif grave et légitime (oui)**

Le preneur ayant construit trois pistes de karting et des bâtiments d'accueil alors que le bail n'autorisait que la construction d'une piste de karting et soumettait l'édification de construction à l'autorisation du bailleur, c'est à bon droit que le bailleur a délivré un congé refus de renouvellement sans indemnité d'éviction pour motif grave et légitime (article L. 145-17 du code de commerce).

#### **Cour de cassation 3<sup>ème</sup> ch. civ. 3 oct. 2012**

M. X... et Mme Y... font tous deux état d'un acte authentique les désignant comme propriétaires d'une même parcelle.

Invoquant le bénéfice de la prescription acquisitive, M. X... a assigné Mme Y..., pour se faire reconnaître propriétaire exclusif de ce fonds.

La Cour d'appel fait droit à sa demande.

Mme Y... forme un pourvoi, au visa de l'article 815-9 du Code civil, en faisant grief à l'arrêt attaqué, d'avoir déclaré M. X... seul propriétaire de la parcelle litigieuse, par suite de prescription acquisitive, alors, qu'un indivisaire ne peut se faire juger propriétaire exclusif par usucapion, que s'il rapporte la preuve que lui ou ses auteurs ont accompli des actes, qui ne peuvent l'être que par un propriétaire.

La Cour de cassation rejette le pourvoi, en retenant que la cour d'appel, a légalement justifié sa décision, dans la mesure où il résultait des attestations produites, la preuve que les actes de possession dont se prévalait M. X... avaient été accomplis pendant plus de trente ans, avec la volonté de se comporter en seul et unique propriétaire.

La Cour n'était pas en conséquence tenue de procéder à une recherche, que ses constatations rendaient inopérante.

#### **Cour de cassation 3<sup>ème</sup> ch. civ. 2 Oct. 2012**

Madame X... fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir déboutée de sa demande de revendication de la propriété de la parcelle anciennement cadastrée n° 357 à Rigny (70), aux motifs de la violation du principe de la contradiction, sur le fondement des articles 7 et 16 du Code de procédure civile.

Elle estime que la décision aurait été rendue à partir d'un acte non visé dans les conclusions et dont il ressort des énonciations de l'arrêt et des pièces de la procédure, qu'il n'avait pas été soumis à la discussion des parties.

La Cour de cassation rejette le pourvoi, en retenant que la cour a légalement justifié sa décision, sans violer le principe de contradiction, en appréciant souverainement les présomptions de propriété les meilleures et les plus caractérisées, régulièrement soumises au débat contradictoire, en particulier les constatations de l'expert désigné par le tribunal dans l'instance en bornage, alors même que Mme X..., qui ne produisait aucun titre en ce sens, ne justifiait pas que ses auteurs aient été acquéreurs de la partie de parcelle litigieuse.

La cour d'appel a pu en conséquence en déduire que la revendication par Mme X... de la propriété de l'ancienne parcelle 357, n'était pas fondée.

## Pratiques immobilières (suite)

### Avant Contrat - Promesse de vente

#### **Cour de cassation 3<sup>ème</sup> ch. civ. 26 Sept. 2012**

A la suite d'un protocole de vente signé avec M. E... « agissant au nom de la SCI Le Vallon ou toute personne physique ou morale qui se substituera, portant sur divers lots de copropriété d'un immeuble », Mme X...a conclu une promesse synallagmatique de vente notariée avec la société civile immobilière Beaumont, sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt.

Contestant les conditions dans lesquelles le prêt avait été sollicité, puis refusé, Mme X a assigné la SCI Beaumont afin d'obtenir la restitution de la somme versée, lors de la signature de la promesse de vente entre les mains du notaire, à titre de dépôt de garantie, sur le fondement de l'article 1178 du Code civil qui dispose que la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

La Cour d'appel fait droit à la demande, en retenant que seule la SCI Le Vallon avait formé une demande de prêt, alors que la SCI Beaumont lui avait été substituée dans la promesse de vente et qu'il n'était pas justifié d'une autre substitution de sorte, que la condition suspensive était réputée accomplie, en raison de la négligence de l'acquéreur.

La Cour suprême casse l'arrêt pour violation de l'article 1178 précité, au motif que la Cour, qui avait relevé que la banque avait adressé à la " SCI Beaumont " dans le délai prévu à l'acte, une lettre l'informant de son refus de lui octroyer un prêt, ce dont il résultait que la demande aurait été refusée même si elle avait été formulée par cette société, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations.

## Copropriété

### Responsabilité du syndicat des copropriétaires

#### **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 12 sept.2012 – pourvoi n°11-10.421. P+B – responsabilité de plein droit du syndicat des copropriétaires du fait d'un vice de construction des parties communes**

Un copropriétaire engage la responsabilité du syndicat sur la base d'une expertise judiciaire établissant que l'humidité dégradant son appartement trouvait son origine dans les parties communes. La cour d'appel admet que les dommages proviennent des parties communes mais exonère le syndicat en reprochant au copropriétaire son inaction vis-à-vis des constructeurs dans le cadre d'une précédente procédure engagée dix ans auparavant par le syndicat en réparation des désordres dans les parties communes et privatives causées par l'humidité.

L'arrêt est censuré par la Cour de cassation pour violation de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 qui permet à une victime ayant subi des dommages de demander réparation directement au syndicat, l'action n'ayant pas un caractère subsidiaire. La Haute juridiction décide ainsi que le syndicat est responsable de plein droit (souligné par nous) pour les désordres trouvant leur origine dans un vice de construction affectant les parties communes, sauf pour lui à établir une faute commise par un tiers ou les copropriétaires.

## Copropriété (suite)

### Clause d'exclusion de garantie

**Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 26 sept. 2012 – pourvoi n°11-19.117 FS.P+B – conditions de validité d'une clause d'exclusion de garantie**

A la suite de l'effondrement du plancher du 3<sup>ème</sup> étage d'un immeuble soumis au statut de la copropriété ayant entraîné la destruction des étages inférieurs, l'assureur du syndicat oppose la clause d'exclusion figurant au contrat rédigée ainsi : « *aux termes de l'article 1964 du code civil, le contrat d'assurances garantit un risque aléatoire et par conséquent la survenance d'un des risques assurés dépend par nature d'un événement incertain. Ainsi, n'entre ni dans l'objet ni dans la nature du contrat l'assurance des dommages ou responsabilités ayant pour origine un défaut d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré, caractérisé et connu de lui* ». Il s'agit d'un type de clause classique dans les polices d'assurance d'immeubles en copropriété.

La Cour de cassation, au visa de l'article L.113-1 du code des assurances, censure la décision de la cour d'appel qui avait validé cette clause en estimant que, dans la mesure où cette clause ne se référait pas à des critères précis et à des hypothèses précis et à des hypothèses limitativement énumérées, celle-ci était imprécise. Dès lors, elle ne pouvait trouver application.