

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

Recours architecte | Autorisations
d'urbanisme | Documents d'urbanisme |
Etude d'impact

Construction

Ouvrage | Sous-traitance | VEFA

Baux commerciaux

Obligation de délivrance

Professions et pratiques immobilières

Propriété | responsabilité notariale

Copropriété

ASL | Syndic

Marie-Alexandra Vankemmelbeke

Immobilier – Construction



Arthur de Galembert

Immobilier - Baux commerciaux



Pierre-Henri Roussel

Immobilier – Droit notarial



Axelle Viannay

Immobilier – Droit public



Olivier Douek

Immobilier – Copropriété



N°14 – Novembre
2012

Newsletter

EDITORIAL

Comme chaque année, le Palais des Congrès accueille le SIMI, salon de l'immobilier d'entreprise auquel nous aurons le plaisir de participer.

Pas encore comme exposants, mais pour aller à la rencontre des professionnels du secteur, apprendre, discuter, bref échanger sur nos expériences et sur ce qui fait l'actualité de nos métiers respectifs.

Si vous projetez d'en arpenter les allées encombrées, n'hésitez pas à nous le faire savoir : nous serions ravis de pouvoir vous rencontrer.

CORTEN



Bernar Venet, 2007

Droit public

Recours obligatoires aux architectes

Réponse ministérielle n° 2488, Publication au JO : Sénat du 15 novembre 2012

Question était posée au ministre de la culture et de la communication sur la portée de ses déclarations, lors de la treizième biennale d'architecture de Venise, en faveur de l'abaissement à 150 m² du seuil du recours obligatoire à un architecte, pour la construction par une personne physique de bâtiments à usage autre qu'agricole.

Le seuil de 170 m² de SHON fixé par le décret n° 77-190 du 3 mars 1977 a été récemment modifié pour prendre en compte la réforme relative aux surfaces de plancher, mais le décret n° 2012-677 du 7 mai 2012 a conduit – par le remplacement de la SHON par l'emprise au sol et la surface de plancher - à élever dans de nombreux cas le seuil de la dispense de 20 m². Abaisser ce seuil à 150 m² permettrait donc de remplir l'objectif de neutralité poursuivi par la réforme des surfaces.

En réponse à cette question, le Ministère ne se prononce pas expressément sur l'abaissement du seuil, mais indique avoir confié aux inspections générales du ministère de la culture et de la communication et du ministère de l'égalité des territoires et du logement une mission d'expertise, en vue d'examiner l'ensemble des questions posées par ces dispositions et proposer des mesures correctives. Ses conclusions sont attendues fin du premier trimestre 2013.

Autorisations d'urbanisme

Conseil d'Etat 12 Novembre 2012 N° 351377 Publié aux tables du Recueil Lebon

Par cet arrêt, le Conseil d'Etat apporte des précisions sur la soumission à permis de construire de travaux en principe soumis à déclaration préalable en application des articles L. 421-4 et R. 421-9 du Code de l'urbanisme.

Des travaux bien que relevant du régime de la déclaration préalable, doivent en effet être autorisés par un permis de construire, le cas échéant modificatif dans deux hypothèses :

- quand ils forment, avec une construction déjà autorisée par un permis de construire en cours de validité et dont la réalisation n'est pas encore achevée, un ensemble immobilier unique.
- OU en l'absence d'un ensemble immobilier unique, quand ils modifient une construction déjà autorisée et en cours d'achèvement.

Documents d'urbanisme

Conseil d'Etat, 21 Novembre 2012 N° 339599 : interprétation de PLU

Cette décision vient utilement rappeler les règles d'implantation applicables aux sous-sols des constructions.

En l'absence de disposition particulière relative aux constructions entièrement enterrées, les dispositions des articles 6 des règlements de documents d'urbanisme (en l'espèce il s'agissait d'un plan d'occupation des sols, mais la solution est également valable pour les plans locaux d'urbanisme) qui fixent les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas à la partie souterraine d'un bâtiment qui ne dépasse pas le niveau du sol naturel.

L'objet de ces règles, ainsi que le rappelle la Haute juridiction, est en effet lié à des préoccupations d'hygiène, d'urbanisme et de protection du voisinage.

A moins que le document d'urbanisme en ait décidé autrement, les constructions édifiées sous le sol naturel (et donc notamment les sous-sols des bâtiments) peuvent donc être implantées dans la marge de reculement.

Documents d'urbanisme (suite)

Conseil d'Etat, 7 Novembre 2012, N°337755 : document graphique du PPRNP

Selon le Conseil d'Etat, les documents graphiques des plans de prévention des risques naturels prévisibles, dont les prescriptions s'imposent directement aux autorisations de construire, doivent, au même titre que les documents d'urbanisme, être suffisamment précis pour permettre de déterminer les parcelles concernées par les mesures d'interdiction et les prescriptions qu'ils prévoient et, notamment, d'en assurer le respect lors de la délivrance des autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol.

Aucune disposition n'impose toutefois que ces documents fassent apparaître eux-mêmes le découpage parcellaire existant.

Faisant application de ces principes, le Conseil d'Etat a jugé qu'avait dénaturé les pièces du dossier une cour administrative d'appel qui avait considéré que les documents graphiques comportaient un tracé suffisamment précis des limites des différentes zones que le plan avait pour objet de délimiter, mais ne permettaient pas de reporter sur chaque parcelle cadastrale les éventuelles servitudes dont elle était grevée.

L'arrêt est donc cassé et l'affaire renvoyée devant la cour administrative d'appel.

Etude d'impact

Conseil d'Etat, 7 Novembre 2012, N° 351411

Le Conseil d'Etat fait ici application des principes dégagés par l'arrêt d'Assemblée du 23 décembre 2011 (Danthony) qui limite à deux hypothèses les annulations d'actes administratifs pour vice de procédure : si le vice a été susceptible d'exercer une influence sur le sens de la décision prise ou s'il a privé les intéressés d'une garantie.

La Haute juridiction rappelle ainsi que les inexactitudes, omissions ou insuffisances d'une étude d'impact ne sont susceptibles de vicier la procédure et donc d'entraîner l'illégalité de la décision prise au vu de cette étude que si elles ont pu avoir pour effet de nuire à l'information complète de la population ou si elles ont été de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative.

Or, dans l'arrêt contesté de la cour administrative d'appel de Marseille, celle-ci avait estimé que l'étude d'impact, en se bornant à réaliser une présentation générale des risques de dysfonctionnement générés par les éoliennes et en ne procédant pas à une étude de ces risques au regard de la présence d'une route départementale à proximité de certaines éoliennes, était entachée d'illégalité justifiant l'annulation partielle du permis de construire.

Le Conseil d'Etat a considéré que la cour avait commis une erreur de droit en jugeant ainsi, sans préciser en quoi une telle insuffisance était en l'espèce de nature à avoir nui à l'information complète de la population ou à avoir exercé une influence sur la décision de l'autorité administrative.

Observation : en conditionnant l'annulation d'un acte administratif pour vice de procédure à la démonstration que ce vice a exercé une influence sur la décision ou a privé les intéressés d'une garantie, le Conseil d'Etat a considérablement réduit le champ des annulations sur ce fondement. On en voit ici une intéressante illustration en matière d'étude d'impact. De quoi, on l'espère, réduire le risque d'annulation des autorisations administratives pour insuffisance d'étude d'impact.

Construction

Notion d'ouvrage

Cass. 3^{ème} civ. 7 nov. 2012 n°11-25.370 – Appréciation de la notion d'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil

Les propriétaires vendeurs d'une maison ont été condamnés, sur le fondement de l'article 1792 du Code civil, à indemniser les acquéreurs des désordres affectant la terrasse adjacente à la construction, réalisée dans un second temps.

Pour contester leur responsabilité, ils invoquaient le fait que cette terrasse ne constituait pas un ouvrage, mais un simple élément « *ajouté à une construction existante au moyen de techniques de pose, sans fondation incorporées au sol* ».

La Cour de cassation n'a pas fait droit à leur raisonnement et a considéré, par une appréciation circonstanciée des faits de l'espèce, que la terrasse constituait bien un ouvrage.

Pour ce faire, elle a notamment retenu que « [la terrasse] *constituait une extension de l'étage, était accessible par une ouverture conçue à cet effet, était fixée dans le mur de la façade et reposait du côté opposé sur des fondations, peu important le fait que celles-ci soient de conception artisanale voire non conformes et que cette terrasse faisait corps avec la maison vendue* ».

Cette décision n'est pas neutre en terme de responsabilité et d'assurance obligatoire.

Sous-traitance

Cass. 3^{ème} civ. 21 nov. 2012, n°11-25101 – Portée de l'obligation du maître d'ouvrage à l'égard des sous-traitants

Aux termes de l'article 14-1 de la loi du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance, le maître de l'ouvrage doit notamment exiger de l'entrepreneur principal qu'il justifie avoir fourni une caution si un sous-traitant accepté et dont les conditions de paiement ont été agréées ne bénéficie pas du paiement direct.

La Cour de cassation précise qu'il appartient au Maître d'ouvrage de veiller à l'efficacité des mesures mises en œuvre pour satisfaire aux obligations mises à sa charge.

Tel n'est pas le cas, contrairement à ce qu'avaient retenu les juges du fond,, lorsque le maître d'ouvrage met en demeure l'entreprise principale de fournir un cautionnement bancaire en conditionnant l'agrément du paiement direct à cette justification.

L'obligation du maître d'ouvrage quant au mode de paiement du sous-traitant (paiement direct ou caution) est donc une obligation de résultat. A défaut de satisfaire cette obligation, le maître d'ouvrage engage sa responsabilité à l'égard du sous-traitant.

VEFA

Cass. 3^{ème} civ. 24 octobre 2012, n°11-17800 Absence de caractère abusif d'une clause de report de délai de livraison

Les contrats de VEFA comportent quasi- systématiquement des clauses de report du délai de livraison pour causes légitimes (jours d'intempéries attestés par un maître d'œuvre, grève, dépôt de bilan d'une entreprise...).

La jurisprudence a précisé que pour produire pleinement effet, les causes légitimes de suspension devaient revêtir les caractéristiques de la force majeure.

De ce fait, plusieurs cours d'appel ont admis le raisonnement de certains acquéreurs selon lequel de telles clauses étaient abusives dès lors qu'elles conféraient les effets de la force majeure à des événements qui n'en présentent pas forcément le caractère.

Construction (suite)

Un tel raisonnement est sanctionné par la Cour de cassation qui apprécie rigoureusement le caractère abusif d'une clause au sens du Code de consommation, c'est-à-dire en relevant l'existence d'un déséquilibre significatif, au détriment des acquéreurs non professionnels, entre les droits et obligations des parties au contrat. En l'espèce, la clause litigieuse n'avait ni pour objet, ni pour effet, de créer un tel déséquilibre.

Baux commerciaux

Obligation de délivrance

Cass. 3^{ème} civ. 13 novembre 2012 – pourvoi n°11-22.716, 1385 – Obligation de délivrance – travaux de sécurité prescrits par l'autorité administrative.

Le bailleur a donné à bail commercial des locaux à usage de clinique chirurgicale et gynéco-obstétricale. Du fait de l'absence de conformité des lieux loués aux normes de sécurité, le preneur les a restitués en janvier 2008.

Le bailleur a assigné le preneur en paiement des loyers arriérés et du coût de remise en état des locaux.

La cour d'appel condamne le preneur au paiement des loyers jusqu'à la restitution des lieux en considérant que les clauses du bail mettaient à la charge du preneur les travaux de remise aux normes de sécurité.

Les clauses du bail stipulaient notamment :

- Que le preneur prend les lieux en l'état,
- Que le preneur effectue toutes les réparations aux systèmes de canalisations et de distribution de l'eau et de la force électrique et de remplacer à ses frais tous les éléments défectueux par suite d'usure, vétusté, force majeure ou dont le remplacement sera imposé ou recommandé par mesures administratives, enfin de satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlements sanitaires, voirie, hygiène, salubrité ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement.

La cour de cassation fait une lecture plus restrictive de ces clauses que la cour d'appel et relève l'absence d'une clause mettant expressément les travaux de sécurité prescrits par l'autorité administrative à la charge du preneur. Il en résulte que ces travaux sont à la charge du bailleur conformément à son obligation de délivrance.

Cette analyse n'a rien de surprenant : les clauses dérogatoires transférant à la charge du preneur certains travaux doivent s'interpréter de manière restrictive. Les clauses du bail ne visent en l'espèce pas les travaux concernés de manière expresse et le bailleur aurait sans doute gagné à mieux rédiger son bail.

Cass. 3^{ème} civ. 20 Novembre 2012 N° 11-15.364 Cassation partielle

Suivant acte notarié du 25 juillet 2003, la société BNP Paribas a vendu à M. Romain X... une parcelle de terrain.

Par acte du 20 juillet 2004, M. Romain X... a assigné MM. Eloi et Hector..., aux fins de voir ordonner leur expulsion du terrain et la démolition des constructions édifiées par leurs soins.

Suivant actes des 21 et 23 juillet 2004, MM. Eloi et Hector ..., soutenant être propriétaires d'une partie du terrain à la suite d'un titre qu'ils détenaient de leur parent, ont assigné MM. Romain X...et la BNP Paribas, pour faire reconnaître leur droit de propriété.

La Cour de Cassation :

. approuve les juges du fond, d'avoir jugé que MM. Eloi et Hector X... n'étaient pas propriétaires de la parcelle revendiquée et prononcé leur expulsion, au motif que l'acte sous seing privé du 16 août 1983, aux termes duquel leurs parents M. Edouard Z ... s'était vu antérieurement accordé un droit d'occupation et d'exploitation à usage de jardin, ne pouvait valoir transfert régulier de propriété et que l'obtention de permis de construire et les constructions réalisées, ne permettaient pas par ailleurs de combattre le titre notarié régulier ;

. casse cependant l'arrêt pour violation de l'article 555 du Code civil, en ce que la démolition des constructions a été ordonnée, en l'absence d'un droit de propriété régulier sur la parcelle, alors même qu'elles avaient édifiées de bonne foi sur le terrain d'autrui.

La Cour de Cassation fait en l'espèce grief à la Cour d'appel d'avoir ordonné la démolition des constructions, au motif que ceux qui les avaient édifiées n'étaient les propriétaires du sol, alors même que les articles 553 à 555 du Code civil régissent expressément les rapports entre le propriétaire du sol et celui qui a édifié des constructions sur le terrain, dont il s'est cru légitimement le propriétaire.

Cass. 3^{ème} civ. 21 Novembre 2012 N° 11-23.382, 1396

Par acte sous seing privé du 29 octobre 2001, le vendeur a promis de vendre un immeuble sous trois conditions suspensives stipulées dans l'intérêt exclusif des acquéreurs.

La vente devait être réitérée par acte authentique au plus tard le 31 décembre 2004.

Le vendeur décède le 6 février 2005.

Les acquéreurs mettent en demeure les héritiers le 14 juin 2007 de régulariser la vente sous la forme authentique, à la suite de l'accomplissement des conditions suspensives.

La mise en demeure n'ayant pas été suivie d'effet, les acquéreurs assignent les héritiers, en réalisation forcée.

Ayant constaté que la vente devait être réitérée par acte authentique au plus tard le 31 décembre 2004 et relevé que cette date n'était pas extinctive, mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourrait obliger l'autre à s'exécuter, la Cour suprême approuve les juges du fond d'avoir retenu, en l'absence d'une date fixée pour la réalisation des conditions suspensives, que la vente intervenue le 29 octobre 2001 était parfaite, dès la réalisation de ces conditions.

Profession notariale :

Responsabilité notariale

Cass. 1^{ère} civ. 14 nov. 2012 n° 11-24.726

Les acquéreurs d'une maison d'habitation avec cour attenante mentionnée au cadastre comme ayant une contenance de 2 a 10 ca ont dû accepter, lors de la vente de la maison, une réduction du prix fixé au visa d'un jugement, confirmé en appel, qui avait attribué au propriétaire voisin une bande du terrain, réduisant la parcelle fermée par un mur, à une contenance réelle de 1 a 98 ca.

Estimant que le notaire avait manqué à son obligation de conseil, ces derniers engagent sa responsabilité.

Pour débouter les acquéreurs de leur demande, l'arrêt attaqué retient que l'acte du 16 mars 2000 stipule que ces derniers déclarent être parfaitement informés du jugement du 29 avril 1992, relatif au mur et en faire leur affaire personnelle.

En statuant ainsi, alors que le notaire, tenu professionnellement d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il instrumente, ne pouvait déclinier sa responsabilité, en alléguant les déclarations de son client sur les conséquences du jugement du 29 avril 1992, qui était de surcroît non annexé à l'acte, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil, en ce qu'il incombait au notaire de s'assurer que les acquéreurs avaient connaissance de la teneur de ce jugement et de son incidence sur le sort de l'opération constatée par l'acte qu'il recevait.

Copropriété

Association syndicale libre

Cour de cassation 3^{ème} civ. 14 nov. 2012 FS-P+B n°11-23.808 : participation à l'assemblée, objet statutaire et prescription

L'arrêt rendu par la Cour de cassation le 14 novembre dernier et qui sera publié au bulletin est un bon moyen de rappeler quelques principes relatifs à l'objet statutaire et au fonctionnement d'une association syndicale libre (ASL).

Les propriétaires de 2 résidences services soumises à des règlements de copropriété distincts avaient constitué une ASL qui gérait notamment les services proposés aux résidents. Critiquant la répartition des charges, un copropriétaire entendait obtenir l'annulation de délibérations votées par l'assemblée générale. Débouté par les juges du fond, il soulevait 3 moyens devant la Cour de cassation.

Le premier moyen était relatif à la prescription de l'action. La Cour de cassation après avoir rappelé que ni la loi du 21 juin 1865 ni l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 n'ont prévu de délais pour contester les délibérations prises en assemblée générale et rappelé que le délai de 2 mois prévu par le statut de la copropriété est inapplicable, rappelle que le délai de prescription applicable est celui de l'article 1304 du Code civil, à savoir 5 ans.

Copropriété (suite)

Le second moyen visait à faire juger que l'ASL ne pouvait avoir pour objet la gestion de services dès lors que cet objet doit être limité à la réalisation de travaux de mise en valeur ou d'entretien de l'immeuble. Ce moyen est également écarté au motif que la gestion et l'entretien des équipements et services communs entrent dans les prévisions tant de l'article 1^{er} de la loi du 21 juin 1865 dont l'énumération n'est pas limitative que de l'article 1^{er} de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 qui autorise la constitution d'une association syndicale pour la mise en place des services collectifs et équipements communs destinés à assurer la jouissance de l'immeuble conformément à sa destination.

Sur le 3^e moyen, la juridiction suprême censure la cour d'appel pour avoir validé la délibération d'une assemblée générale à laquelle n'avait été convoqués que les propriétaires d'appartements dont les occupants étaient susceptibles de bénéficier des espaces ou des services en question, alors que dès lors que l'ASL s'impose à tous les propriétaires d'immeubles inclus dans son périmètre et quand conséquence, tous doivent être convoqués.

Syndic

Cour de cassation 3^{ème} civ. 13 nov. 2012 n°11-23.121 : changement de syndic - fusion absorption

Dans une décision particulièrement motivée, la Cour de cassation rappelle une nouvelle fois que la loi du 10 juillet 1965, excluant toute substitution du syndic sans un vote de l'assemblée générale des copropriétaires, ne permet pas à une société titulaire d'un mandat de syndic de dessaisir les copropriétaires de leur pouvoir exclusif de désignation du syndic par le moyen d'une opération de fusion-absorption ayant pour résultat, après disparition de sa personnalité morale, de lui substituer la société absorbante, personne morale distincte.

Cour de cassation 3^{ème} civ. 28 nov. 2012 FS-P+B n°11-18.810 : désignation judiciaire – conditions

Dans cette décision qui sera publiée au bulletin des arrêts de la Cour de cassation, il est fait application des dispositions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967 qui permet la désignation judiciaire d'un syndic lorsque l'assemblée n'a pu y parvenir.

En l'espèce, l'assemblée qui avait désigné un syndic faisait l'objet d'une contestation devant les juges du fond. La cour d'appel avait considéré que les conditions d'application de l'article 46 n'étaient pas réunies dès lors qu'un nouveau syndic avait été désigné par l'assemblée générale, désignation qui s'imposait tant que la nullité n'en avait pas été prononcée.

Ainsi, la Cour de cassation opère un revirement de jurisprudence, une précédente décision de la même chambre rendue le 22 juin 2012 ayant accueilli la demande de désignation judiciaire formulée par des copropriétaires au motif que « *le mandat donné au syndic lors de l'assemblée faisait l'objet d'une contestation sérieuse* ».