

Lettre d'actualité du CRDI

Centre de recherche en droit immobilier

n°40 – Juillet Août 2017

Sommaire

Focus	4	Location	5
<hr/>		<hr/>	
Dématérialisation et notariat	4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le locataire peut-il se prévaloir d'une clause résolutoire ? (non) Cass. 3^e Civ., 27 avr. 2017, n°16-13.625, Publié au bulletin ▪ Baux commerciaux : conséquence du congé par le preneur après l'expiration d'un bail dérogoaire Cass. 3^e Civ., 8 juin 2017, n°16-24.045, Publié au bulletin ▪ Prescription de l'action en requalification d'un bail commercial au regard de la loi Pinel Cass. 3^e Civ., 22 juin 2017, n°16-15.010, Publié au bulletin ▪ La clause d'acceptation en l'état est sans effet en présence d'amiante CA Paris, 20 janv. 2017, n°16/03145 ▪ Charges locatives : renforcement de l'information du locataire (non) Rep. Min. n°97178, JOAN, 21 mars 2017, p. 2457 ▪ Congé : Tout mois commencé n'est pas dû ! Rep. Min. n°48140, JOAN, 21 mars 2017, p. 2377 	5
<hr/>		<hr/>	
Jurisprudences et textes résumés	5	Copropriété	7
<hr/>		<hr/>	
Foncier	5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Responsabilité de l'agent immobilier et du notaire et servitude d'alignement Cass. 1^{re} Civ., 5 juill. 2017, n°16-13.630, Non publié au bulletin 	1
<hr/>		<hr/>	
Devoirs et responsabilités du professionnel	5		
<hr/>		<hr/>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modalités de disparition d'un chemin d'exploitation Cass. 3^e Civ., 2 mars 2017, n°15-24.374, Non publié au bulletin ▪ Rien n'empêche l'élagage d'un arbre Cass. 3^e Civ., 16 mars 2017, n°15-29.147, non publié au bulletin ▪ Qualification d'un exhaussement sur un mur mitoyen Cass. 3^e Civ., 6 juill. 2017, n°15-17.278, Publié au bulletin 	5		
<hr/>		<hr/>	

▪ **Registre des copropriétés**

Site : www.registre-coproprietes.gouv.fr

Construction **8**

▪ **Le risque d'effondrement relève-t-il d'une impropreté à destination ?**

Cass. 3^e Civ., 20 avril 2017, n°[16-11.724](#), Non publié au bulletin

▪ **La garantie de paiement en marché de travaux privés peut être sollicitée à tout moment**

Cass. 3^e Civ., 18 mai 2017, n°[16-16.795](#), Publié au bulletin

▪ **Droit au paiement direct du sous-traitant et pouvoir de contrôle du maître de l'ouvrage**

CE, 9 juin 2017, n°[396358](#), Mentionné dans les tables du recueil Lebon

▪ **Suspension du décret sur la performance énergétique des bâtiments du tertiaire**

CE, 11 juill. 2017, n°[411578](#), Inédit au recueil Lebon

▪ **Contribution des constructeurs aux dépenses d'équipement public**

Rep. Min. n°[96903](#), JOAN, 21 mars 2017, p. 2457

Entremise immobilière **9**

▪ **Caducité de la promesse et délai de réalisation des conditions suspensives**

Cass. 3^e Civ., 9 mars 2017, n°[15-26.182](#), Publié au bulletin

▪ **Annulation de l'arrêté définissant le modèle et la réalisation du diagnostic électrique**

CE, 7 juin 2017, n°[393683](#), Inédit au recueil Lebon

▪ **Sort des mandats en cas de cession du fonds de commerce de l'agent immobilier**

Cass. Com., 28 juin 2017, n°[15-17.394](#), Publié au bulletin

Document d'urbanisme **9**

▪ **Caducité des clauses du cahier des charges - Divergences de position**

Cass. 3^e Civ., 9 mars 2017, n°[16-13.085](#), Non publié au bulletin
Rep. Min. n°[94831](#), JOAN, 21 mars 2017, p. 2450

▪ **Une servitude de mixité sociale peut être imposée par le PLU à une opération de lotissement**

Rep. Min., n°[46577](#), JOAN, 4 avr. 2017, p. 2767

▪ **En cas d'annulation partielle d'une modification du PLU, l'autorité compétente doit élaborer sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables**

Rep. Min., n°[87999](#), JOAN, 11 avr. 2017, p. 2979

▪ **Réduction de la durée de validité des ZAD : champ d'application**

Rep. Min., n°76321, JOAN, 11 avr. 2017, p. 2976

Autorisation d'urbanisme **11**

▪ **Intérêt à agir du propriétaire d'un terrain nu**

CE, 28 avr. 2017, n°[393801](#), 393802 et 393803, Publié au recueil Lebon

▪ **Permis de construire et autorisation de coupe et d'abattage d'arbres en espaces boisés classés**

CE, 28 avr. 2017, n°[396172](#), Mentionné dans les tables du recueil Lebon

▪ **Application des délais de caducité d'un permis de construire**

CE, 10 mai 2017, n°[399405](#), Mentionné dans les tables du recueil Lebon

▪ **Auteur du refus d'une demande de raccordement**

Cass. 3^e Civ., 15 juin 2017, n°[16-16.838](#), Publié au bulletin

▪ **Le maire peut exiger que l'accès à la voie publique s'effectue à un endroit précis pour des raisons de sécurité ou de conformité au PLU**

Rep. Min. n°[96902](#), JOAN, 21 mars 2017, p.2457

▪ **Nature de l'autorisation d'urbanisme pour la transformation d'un garage en habitation**

Rep. Min. n°[22737](#), JO Sénat, 30 mars 2017, p. 1324

Servitudes **13**

▪ **Notion d'enclave et passage d'un véhicule**

Cass. 3^e Civ., 16 mars 2017, n°[15-28.551](#), Non publié au bulletin

▪ **Exercice d'une servitude ou trouble anormal de voisinage ?**

Cass. 3^e Civ., 30 mars 2017, n°[15-29.341](#), Non publié au bulletin

▪ **Bornage et création de servitude**

Cass. 3^e Civ., 8 juin 2017, n° 16-16.788, 1^{er} moyen, Publié au bulletin

▪ **Notion d'enclave dans une exploitation agricole**

Cass. 3^e Civ., 8 juin 2017, n° 16-16.788, 2nd moyen, Publié au bulletin

Veille juridique - Administration

Stéphanie Laporte-Leconte
Laurence Catin
Aurore Merlet
Emmanuelle Rambaud
Angélique Alliot

Focus

Dématérialisation et notariat

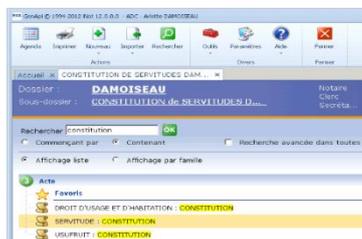
Décret du 4 mai 2017, [n°2017-770](#), (JO du 6 mai)

Arrêté du 27 juin 2017, [NOR CPAE1719703A](#) (JO du 13 juillet)

La profession notariale s'inscrit dans une démarche de dématérialisation qui s'accroît, en son sein d'abord, et dans ces relations avec les services de la publicité foncière ensuite. Data-room, dépôt électronique, ou encore accès automatisé au fichier immobilier s'ancrent petit à petit dans le quotidien des études. Cette dématérialisation, qu'elle soit initiée par la profession, conséquence d'une obligation réglementaire, ou expérimentale, est donc bien présente. Deux de ces démarches avaient été annoncées par le directeur général des finances publiques, M. Bruno Parent, lors du [112^{ème} congrès des notaires de France](#) à Nantes, en juin 2016. Ainsi, le décret imposant le dépôt au fichier immobilier de manière électronique est paru le 4 mai 2017, et la convention cadre prévoyant l'accès automatisé au fichier immobilier s'est traduite par un arrêté du 27 juin en officialisant l'expérimentation.

Le dépôt électronique au fichier immobilier obligatoire

Le décret du 4 mai 2017 créé l'article 73-1 dans le décret du 14 octobre 1955. Les notaires sont, à compter du 1^{er} janvier 2018, dans l'obligation de déposer « les documents établis par acte notarié ou qui requièrent l'intervention d'un notaire ». La liste de ces documents est dressée par l'arrêté ministériel du 2 juin 2017. Il s'agit des actes de vente, accompagnés ou non d'une déclaration de plus-value immobilière ou de plusieurs documents d'arpentage. Ceux constituant une servitude, ou portant convention de rechargement d'une hypothèque conventionnelle sont également concernés.



L'arrêté confirme également que l'outil informatique choisi est « Télé@actes », déjà mis en place en 2006 par la direction générale des finances publiques. L'application informatique a participé en effet à la

simplification des opérations, la réduction des délais et des irrégularités.

L'obligation ne supporte pas d'aménagement, et son non-respect est sanctionné par un refus de dépôt. Rappelons que les notaires doivent réaliser les démarches dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte ou deux mois en cas d'adjudication (art. 647 III du Code général des impôts). C'est uniquement en cas d'indisponibilité du service de télétransmission que le notaire pourra y déroger.

L'accès automatisé au fichier immobilier

L'arrêté du 27 juin met en place un « traitement automatisé des données à caractère personnel » à titre expérimentale. Dénommé ANF (accès des notaires au fichier immobilier), il permet aux notaires de procéder à des demandes de renseignements. Il établit l'inventaire des données qui pourront être traitées. Il s'agit entre autres des données relatives aux personnes physiques (nom, prénom, date et lieu de naissance, rôle de la personne dans la disposition, régime matrimonial, ...), et aux personnes morales. La nature de l'immeuble et ses références cadastrales (code département et code commune, préfixe de section cadastrale, code section cadastrale, numéro de plan cadastral, numéro du lot, numéro de volume, indicateur de fiche générale) sont également concernés. Cet accès dématérialisé devrait permettre un gain de temps (grâce à l'immédiateté permise) qui devrait séduire les officiers publics.

Les recherches seront traçables et accompagnées d'une journalisation. L'expérimentation est menée en double commande afin de s'assurer de la concordance des informations réclamées et obtenues.

Data-room

La Chambre des notaires de Paris a mis en place, au début des années 2000, un espace virtuel, permettant aux notaires et leurs clients d'avoir à dispositions les documents les intéressant pour leurs opérations ([www.espace-notarial.com](#)). D'abord surtout utilisée par les acteurs de l'immobilier d'entreprise, cette plateforme s'est étendue par la suite au divorce. Le notaire gère les accès aux différents intervenants.

Transparence, confidentialité et traçabilité sont alors garanties, et peuvent permettre de satisfaire aux obligations d'informations précontractuelles. Elle est aujourd'hui utilisée par des notaires sur toute la France.

L'Espace Notarial compte aujourd'hui plus 21.000 dossiers, près de 4 millions de documents, pour environ 75.000 utilisateurs (Solution Notaires – le mensuel n°7, juillet 2017, p. 24).

Actualités de l'ICH Ouest

L'ICH organise son séminaire 2017 les mercredi 28 et jeudi 29 novembre, à Nantes.

La première journée traite, c'est la tradition, d'actualité : MARDs, Blockchains, tourisme et plateformes, nouveaux services en copropriété ...

La deuxième journée est consacrée cette année à l'immobilier d'entreprise. Elle est placée sous la présidence d'Alain Béchade, docteur en droit, FRICS, professeur émérite, ICH Paris.

Jurisprudences et textes résumés

Foncier

▪ Modalités de disparition d'un chemin d'exploitation

Cass. 3^e Civ., 2 mars 2017, n°15-24.374, Non publié au bulletin

Des propriétaires de parcelles sur lesquelles se trouvaient un réservoir d'eau nécessitant des travaux de réfection, assignent leurs voisins en reconnaissance d'un chemin d'exploitation desservant leurs propriétés respectives.

Les juges du fond rejettent la demande des propriétaires au motif que le chemin, certes visible sur des photographies de l'Institut géographique national, ne figurait pas sur les plans, n'était pas mentionné dans les actes et parce qu'il avait en grande partie disparu. Or, la Cour de cassation rappelle ici qu'un chemin d'exploitation ne peut disparaître par son non-usage et n'est pas subordonnée à sa mention dans un titre. En effet, aux termes des dispositions de l'article L. 162-3 du code rural et de la pêche maritime : « *les chemins et sentiers d'exploitation ne peuvent être supprimés que du consentement de tous les propriétaires qui ont le droit de s'en servir* ». Pour la Haute juridiction, leur disparition matérielle ne prive pas les riverains de leur droit de s'en servir. Elle s'était déjà prononcée dans ce sens en 1999 (Cass. 3^e Civ., 19 mai 1999, n°97-16.428).

▪ Rien n'empêche l'élagage d'un arbre

Cass. 3^e Civ., 16 mars 2017, n°15-29.147, non publié au bulletin

Suite à l'assignation par la commune d'un propriétaire de platanes dont les branches débordaient sur la voie publique, le propriétaire tenta de contester en invoquant un rapport de l'ONF qui exposait que « *la conservation de la branche litigieuse améliore l'équilibre de l'arbre qui, autrement, serait déséquilibré par la suppression de toutes les branches du même côté et aurait causé un péril encore plus important que celui dénoncé par la commune* ».

La Cour de cassation casse l'arrêt de la Cour d'appel qui avait retenu l'argument en qualifiant le motif d'inopérant et se fondant sur le droit imprescriptible du voisin tel qu'il est formulé à l'article 673 du Code civil.

▪ Qualification d'un exhaussement sur un mur mitoyen

Cass. 3^e Civ., 6 juill. 2017, n°15-17.278, Publié au bulletin

Les propriétaires du fonds voisin, ayant réalisé des travaux d'extension de leur construction et de surélévation du mur mitoyen par un chaînage, soutenaient que les travaux réalisés n'étaient pas conformes au permis de construire, qu'ils empiétaient sur leur fonds et qu'un bris de toiture et un chéneau étaient appuyés sur le sommet du mur mitoyen, les privant du droit d'exhausser le mur litigieux.

Ils réclamaient en conséquence la démolition de ces ouvrages.

La Cour de Cassation après avoir relevé que la construction des propriétaires voisins était autoportante et ne prenait pas appui sur les murs, en a déduit que le bris de toiture et le chéneau ne faisaient pas obstacle au droit d'exhaussement des demandeurs. En revanche, constatant l'empiètement en surplomb du projet, elle donne raison à la Cour d'appel d'avoir ordonné le retrait jusqu'à la ligne divisoire de propriété située en l'espèce au milieu du mur mitoyen.

Devoirs et responsabilités du professionnel

▪ Responsabilité de l'agent immobilier et du notaire et servitude d'alignement

Cass. 1^{re} Civ., 5 juill. 2017, n°16-13.630, Non publié au bulletin

Suite à l'acquisition d'une maison d'habitation avec jardin située à Nice, par l'intermédiaire d'une agence immobilière, qui mentionnait dans son annonce le caractère piscinable du terrain. Peu après l'achat, les nouveaux acquéreurs sollicitent une autorisation pour réaliser cette piscine. L'autorisation est refusée par le service instructeur en raison notamment d'une servitude d'alignement nécessitant de laisser une bande de jardin aménagé de trois mètres par rapport à la voie publique. Les acquéreurs assignent le notaire et l'agent immobilier en paiement de dommages-intérêts.

Leur demande est rejetée. Le juge écarte la responsabilité de l'agent immobilier en relevant que la seule référence à la possibilité de réaliser une piscine, exclusivement cantonnée à l'annonce immobilière, ne présupait ni de sa taille ni de son implantation sur le terrain et que si l'acheteur n'avait effectivement pas été en mesure de réaliser l'ouvrage dans les dimensions et à l'endroit qu'il avait souhaité, il apparaissait notamment possible de réaliser une piscine de taille plus modeste. En tout état de cause, les acquéreurs n'établissaient aucune impossibilité définitive.

Le juge ont pu également exclure une faute du notaire en constatant que les acquéreurs avaient eu connaissance de la servitude mentionnée dans le certificat d'urbanisme annexé à la vente et paraphé par leurs soins.

Location

▪ Le locataire peut-il se prévaloir d'une clause résolutoire ? (non)

Cass. 3^e Civ., 27 avr. 2017, n°16-13.625, Publié au bulletin

Lorsqu'une clause résolutoire est stipulée dans un bail au seul profit du propriétaire bailleur, le locataire ne peut se prévaloir de l'acquisition de la clause.

En l'espèce, le propriétaire de locaux commerciaux donnés à bail avait délivré à son preneur un commandement de payer visant la clause résolutoire pour obtenir le paiement d'un arriéré de loyer et, par la suite, l'avait assigné en paiement d'une provision à valoir sur les loyers impayés. Le locataire demandait reconventionnellement la constatation de la résiliation du bail par l'effet de la clause résolutoire.

La Cour de cassation constatant que la clause résolutoire avait été stipulée au profit du seul bailleur et que celui-ci demandait finalement la poursuite du bail, a validé la position de la cour d'appel de refuser au locataire le bénéfice de la clause.

▪ **Baux commerciaux : conséquence du congé par le preneur après l'expiration d'un bail dérogoire**

Cass. 3^e Civ., 8 juin 2017, n°16-24.045, Publié au bulletin

Lorsque la libération des lieux par le preneur a lieu à une date postérieure au terme fixé par le bail dérogoire, doit-on appliquer au preneur le statut des baux commerciaux ? Dans l'affirmative, le preneur serait alors tenu de régler les loyers jusqu'à la fin de la période triennale en cours. Pour la Cour de cassation, quelle que soit la durée du bail dérogoire ou du maintien dans les lieux, un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux naît dès le lendemain du terme des baux dérogoire.

▪ **Prescription de l'action en requalification d'un bail commercial au regard de la loi Pinel**

Cass. 3^e Civ., 22 juin 2017, n°16-15.010, Publié au bulletin

La loi n°2014-626 du 18 juin 2014 dite Loi Pinel a substitué la sanction de la clause réputée non-écrite à celle de la nullité du contrat pour les clauses portant notamment sur les stipulations ayant pour effet de faire échec au droit de renouvellement du preneur. Cette substitution a pour conséquence de rendre l'action à l'encontre d'une clause contraire au statut imprescriptible, alors que, jusque-là, elle était enfermée dans le délai de prescription de deux ans de l'article L.145-60 du code de commerce.

En l'espèce, le preneur à bail entendait bénéficier de ce changement alors même que le bail litigieux avait été conclu en 1999.

Pour la Cour de cassation comme pour les juges d'appel, l'action en requalification engagée par le locataire en 2010, plus de deux ans après la conclusion du bail, est prescrite en application de l'article L. 145-60 du code de commerce. La loi nouvelle ne s'appliquant pas aux procédures en cours. Quelques juridictions du fond avaient déjà pris position dans le même sens. Cette solution est donc confirmée par la Haute juridiction (TGI Paris, 10 févr. 2016, n° 13/23690 ; TGI Paris, 28 janv. 2015, n° 14/06230).

▪ **La clause d'acceptation en l'état est sans effet en présence d'amiante**

CA Paris, 20 janv. 2017, n°16/03145

Les travaux de mise en conformité des locaux avec la législation en vigueur en matière de protection de la santé publique relève de l'obligation de délivrance du bailleur. Ainsi la société bailleuse ne peut s'opposer à la demande du preneur même si les stipulations du bail mentionnent que le preneur accepte les lieux en l'état et renonce à toute diminution du loyer. Lorsque des travaux de désamiantage apparaissent au cours de l'exécution du bail, ceux-ci doivent être pris en charge par le bailleur au titre de son obligation de délivrance.

▪ **Charges locatives : renforcement de l'information du locataire (non)**

Rep. Min. n°97178, JOAN, 21 mars 2017, p. 2457

Texte de la question :

M. Éric Elkouby attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur les relations entre les locataires d'un appartement en copropriété, le bailleur et le syndic. Il s'avère que trop souvent, les locataires ne reçoivent pas l'état détaillé des dépenses mises à la charge des locataires mais un simple état global qui ne permet pas de voir distinctement le détail des différents postes. Cette technique permet au syndic d'imputer aux locataires certaines charges qui en réalité devraient être prises en charges par les copropriétaires (exemple : le coût d'entretien des extincteurs...) Il lui rappelle que le décret n°2015-1681 du 15 décembre 2015 relatif à l'information des occupants des immeubles en copropriété des décisions prises par l'assemblée générale oblige le syndic de l'immeuble à afficher un certain nombre d'informations concernant les décisions prises en assemblée générale susceptibles d'intéresser les occupants de l'immeuble sans distinction entre copropriétaires et locataires. Cette démarche est intéressante et justifiée car les locataires ne sont que rarement informés par les copropriétaires qui ont donné mandat de gestion à un professionnel de l'immobilier. Pour remédier à cette lacune dans l'information des locataires concernant les charges qui leur sont imputées, il serait donc utile de compléter ce décret par une disposition obligeant les syndics à communiquer aux locataires ou au minimum à ceux qui en font la demande la même information en ce qui concerne les charges locatives que celle délivrée aux propriétaires. Il souhaite donc savoir quelle suite elle entend donner à cette proposition.

Texte de la réponse :

L'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit que les charges locatives doivent faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle, lorsqu'elles donnent lieu à versement de provisions mensuelles. Un mois avant cette régularisation, le bailleur est tenu de communiquer au locataire le décompte par nature des charges ainsi que, pour les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires. À compter de l'envoi du décompte de charges, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires durant un mois. La nature des pièces justificatives n'a pas été définie par le législateur. Toutefois, par analogie avec les dispositions de l'article 24 de la loi no 82-526 du 22 juin 1982, dite « loi Quillot », il est considéré que les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments d'habitation concernés constituent les pièces justificatives qui doivent être mis à la disposition des locataires par le bailleur, qui peut intervenir auprès du syndic de copropriété afin d'organiser les modalités de consultation de ces pièces. L'expression « *tenu à disposition*

» signifie que le locataire n'est pas fondé à exiger une mise à disposition effective des pièces justificatives, mais qu'il doit pouvoir accéder aux documents dans des conditions raisonnables et normales. Afin de faciliter la consultation des pièces justificatives, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a prévu qu'à partir du 1er septembre 2015, le bailleur doit transmettre également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale. Toutes ces dispositions sont impératives pour le bailleur comme pour le professionnel auquel il confie un mandat de gestion locative et permettent une bonne information des locataires de logements situés dans un immeuble soumis au statut de la copropriété.

▪ **Congé : Tout mois commencé n'est pas dû !**

Rep. Min. n°48140, JOAN, 21 mars 2017, p. 2377

Texte de la question :

M. Dominique Dord attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les dispositions figurant dans les contrats des baux d'un logement social. Il souhaite savoir si une clause prévoyant que « *tout mois commencé est considéré comme entier* » est valable. Il semble qu'une telle clause soit en contradiction avec les dispositions accordant, par exemple pour les personnes relevant du RSA, une durée de préavis d'un mois, calculé de date à date. Il souhaite connaître l'analyse du Gouvernement sur cette question.

Texte de la réponse :

La loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs détermine les règles applicables aux relations entre bailleur et locataire dans le parc privé. L'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 précitée précise les articles de cette loi qui sont également applicables au parc locatif social. L'article 15-I, applicable au parc locatif social, prévoit que le délai de préavis applicable au congé donné par le locataire d'un logement social est en principe de trois mois même si celui-ci peut être réduit à un mois sous certaines conditions. Le locataire est ainsi redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis et celui-ci ne commence à courir qu'à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la remise en main propre par laquelle le locataire notifie son congé. La Cour de cassation a plusieurs fois rappelé que le délai de préavis se décompte de date à date et non par mois entiers, quelle que soit la durée du préavis (Cass. 3e civ, 28 octobre 2003, n°02-14271) et a précisé notamment que « *le montant des loyers et charges dus devait être arrêté à la date d'effet de ce congé* » (Cass. 3e civ, 7 juillet 2004, n°03-14439). Dès lors, toute clause figurant dans le contrat de bail d'un logement - social ou non - et prévoyant que « *tout mois commencé est considéré comme entier* » apparaît illégale aux regards des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 précitée. Par conséquent, le locataire relevant du RSA qui en application de l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 précitée bénéficie d'un préavis d'un mois ne devra s'acquitter que du paiement du loyer et des charges dus pour un mois, de date à date, et ce, même si le délai de préavis ne commence pas à courir le 1er du mois.

Copropriété

▪ **Obligation de mise en concurrence des syndics**

Rep. Min., n°71689, JOAN, 21 mars 2017, p. 2420

Texte de la question :

M. Denys Robiliard interroge Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les dispositions relatives au contrat de syndic dans la loi ALUR. L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dispose que « *lorsque l'assemblée est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. Cette mise en concurrence est effectuée par le conseil syndical* ». La loi prévoit deux exceptions pour cette mise en concurrence : que le marché local ne le permette pas ou qu'il n'y ait pas de conseil syndical dans l'immeuble. Ce régime semble exiger une mise en concurrence systématique lors de la désignation d'un syndic y compris en cas de renouvellement. Cependant le site Internet du ministère précise : « *lorsque le mandat du syndic est renouvelé, un nouveau contrat, mentionnant obligatoirement ses dates de prise d'effet et d'échéance, doit être soumis à l'autorisation des copropriétaires. Dans ce cas la mise en concurrence de plusieurs projets de contrats n'est pas nécessaire* ». Aussi, il lui demande quelle interprétation doit être faite de l'article 21 et s'il faut comprendre que la mise en concurrence n'est applicable que dans les cas de désignation d'un nouveau syndic.

Texte de la réponse :

Pour clarifier l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndics de copropriété, la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a modifié l'article 21 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ces nouvelles dispositions, entrées en vigueur le 6 novembre 2015, ont résolu les difficultés suscitées par la rédaction antérieure. Désormais, la désignation d'un syndic doit être entendue indifféremment pour l'élection d'un nouveau syndic comme pour le renouvellement dans ses fonctions du syndic en exercice, de sorte que la mise en concurrence des contrats de syndic est obligatoire, quel que soit le cas de figure. Tous les trois ans, le conseil syndical doit procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic, avant la tenue de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. Toutefois, le conseil syndical peut être dispensé de cet examen si l'assemblée générale annuelle précédente a décidé d'y déroger. Par ailleurs, la loi préserve le droit de tout copropriétaire de faire inscrire à l'ordre du jour et de soumettre au vote de la même assemblée d'autres projets de contrats de syndic. Enfin, il ne subsiste plus qu'une exception à l'obligation de mise en concurrence : l'absence de conseil syndical dans la copropriété.

▪ **Registre des copropriétés**

Site : www.registre-coproprietes.gouv.fr

Lancé en novembre 2016, le registre national d'immatriculation des copropriétés compte déjà plus de 30.000 copropriétés immatriculées en l'espace de 7 mois (source : ANAH, actualités du 29 mai 2017). Le registre est désormais consultable en ligne sur le site www.registre-coproprietes.gouv.fr.

L'objectif du registre national d'immatriculation des copropriétés est de recenser l'ensemble du parc des copropriétés sur le territoire français pour mieux le connaître afin de permettre une meilleure maîtrise de ce

patrimoine et notamment d'éviter des processus de fragilisation.

C'est au syndic qu'il incombe de réaliser cette procédure. Elle concerne les immeubles de plus de 50 lots devant être immatriculés d'ici 2017, les autres immeubles d'ici fin 2018.

Construction

■ Le risque d'effondrement relève-t-il d'une imprévisibilité à destination ?

Cass. 3^e Civ., 20 avril 2017, n°16-11.724, Non publié au bulletin

Un propriétaire obtient en 2006, l'accord de son voisin de réaliser l'exhaussement de leur mur mitoyen. Le propriétaire en charge de l'exécution des travaux prend l'initiative de réaliser un exhaussement bien plus élevé que celui convenu initialement avec son voisin. Par ailleurs, les travaux, bien que réalisés par un professionnel, entraînent un risque d'effondrement du mur, les fondations n'ayant pas été suffisamment renforcées.

Ce risque d'effondrement permet-il de mettre en jeu la responsabilité décennale du maçon ayant réalisé les travaux et donc son assurance ? L'expertise judiciaire sollicitée relevait qu'« *il est fortement supposé que la surélévation du mur ne répond pas aux critères de stabilité demandés en fonction de la nature du sol. En l'absence de vérification technique, il n'est pas certain que ce mur présente à l'avenir un dommage dans le délai décennal. Personne ne peut en être certain, même pas l'expert* ». La Cour d'appel en a donc déduit que le risque invoqué s'analysait comme un risque hypothétique et futur qui ne réunissait pas les conditions de la responsabilité décennale. En effet, « *à l'époque où elle statuait, soit près de huit ans après la date de réception des travaux, il n'était ni allégué ni démontré, d'une part, l'existence de fissures affectant ce mur, qui, depuis la date de réception des travaux, remplissait la fonction à laquelle il était destiné sans jamais avoir fait l'objet de risque d'effondrement, d'autre part, l'adoption de mesures particulières de nature à protéger les personnes vivant à proximité* ».

Il est donc possible que le risque d'effondrement d'un mur puisse relever de la garantie décennale mais à la condition que ce risque soit certain. Il doit être formellement établi que les dommages relèveront dans les 10 ans de la gravité exigée par l'article 1792 du Code Civil. En l'espèce, faute d'établir un risque réel et non hypothétique, la demande est rejetée.

■ La garantie de paiement en marché de travaux privés peut être sollicitée à tout moment

Cass. 3^e Civ., 18 mai 2017, n°16-16.795, Publié au bulletin

La garantie prévue par l'article 1799-1 du code civil a pour objet de garantir l'entrepreneur du paiement des sommes dues lorsque celles-ci dépassent un seuil fixé par décret. Cette garantie peut prendre la forme soit d'un cautionnement solidaire, soit d'une délégation de paiement dans l'hypothèse où le maître de l'ouvrage recourt à un crédit spécifique pour financer l'intégralité des travaux.

La troisième chambre civile a déjà affirmé avec rigueur que cette obligation de garantie pesant sur le maître de l'ouvrage pouvait intervenir à tout moment et ce, même après réception des travaux (Cass. 3^e Civ., 9 nov. 2005, n°

04-20.047) ou alors même que les travaux avaient été intégralement exécutés (Civ. 3^e, 15 sept. 2016, n° 15-19.648).

La Cour de Cassation complète ici l'obligation en précisant que la garantie de paiement peut être sollicitée à tout moment, et ce même après la résiliation du marché dès lors que le montant des travaux n'a pas été intégralement réglé.

■ Droit au paiement direct du sous-traitant et pouvoir de contrôle du maître de l'ouvrage

CE, 9 juin 2017, n°396358, Mentionné dans les tables du recueil Lebon

Dans l'hypothèse d'une rémunération directe du sous-traitant par le maître d'ouvrage, ce dernier peut contrôler l'exécution effective des travaux sous-traités et le montant de la créance du sous-traitant. Au titre de ce contrôle, le maître d'ouvrage s'assure que la consistance des travaux réalisés par le sous-traitant correspond à ce qui est prévu par le marché.

Ainsi, même en présence de travaux conformes aux règles de l'art, dès lors qu'il ressortait des éléments du dossier, que la consistance des travaux de fondation ne correspondait pas à ce que prévoyait le marché, c'est à bon droit que la commune pouvait refuser de procéder au paiement direct.

■ Suspension du décret sur la performance énergétique des bâtiments du tertiaire

CE, 11 juill. 2017, n°411578, Inédit au recueil Lebon

Par la voie d'une ordonnance de référé, le Conseil d'Etat a donné gain de cause aux trois organisations professionnelles (le Conseil du commerce de France, l'association Perifem et l'Union des métiers et des industries de l'hôtellerie) qui avaient formé recours suite à la publication le 10 mai dernier du décret relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire (D. n°2017-918, 9 mai 2017 : JO 10 mai 2017).

Pris en application de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique, ce texte oblige les propriétaires et locataires à réduire les consommations d'énergie des bâtiments à usage tertiaire (dont les commerces et les hôtels), à hauteur de 25% d'ici 2020 et 40% d'ici 2030.

Pour ce faire, ils doivent réaliser des études énergétiques et, sur cette base, élaborer des plans d'actions à remettre aux autorités d'ici le 1er juillet 2017. C'est précisément cette échéance codifiée à l'article R.131-46 du code de la construction et de l'habitation que le Conseil d'Etat juge « *impossible à respecter* » par les acteurs économiques des secteurs représentés. Et ce d'autant, relève le juge des référés, que « *l'arrêté interministériel qui, aux termes de l'article R. 131-50, doit notamment préciser le contenu et les modalités de réalisation des études énergétiques n'a pas encore été pris ; que n'est pas davantage intervenue la désignation par le ministre de l'organisme auquel doivent être adressés ces documents* ».

■ Contribution des constructeurs aux dépenses d'équipement public

Rep. Min. n°96903, JOAN, 21 mars 2017, p. 2457

Texte de la question :

Mme Marie-Jo Zimmermann expose à Mme la ministre du logement et de l'habitat durable le cas d'une commune saisie d'une demande de permis de construire déposée antérieurement à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Dans le cadre de la demande de permis de construire, le pétitionnaire a joint un engagement écrit et signé suivant lequel il prenait à sa charge le renforcement ou l'extension du réseau électrique pour alimenter son projet. Le permis de construire a été délivré postérieurement au 1er janvier 2009. De ce fait, les modalités de financement des raccordements se sont trouvées mises en conformité avec le code de l'urbanisme dans sa rédaction issue des lois « solidarité et renouvellement urbains » et « urbanisme et habitat ». Dès lors, les travaux d'extension des réseaux électriques doivent, en principe, être pris en charge par la collectivité qui délivre l'autorisation d'urbanisme. Elle demande si, du fait de l'engagement écrit pris par le pétitionnaire, la collectivité peut exiger que celui-ci participe au coût des travaux d'extension des réseaux électriques.

Texte de la réponse :

Les articles L. 332-6 et suivants du code de l'urbanisme énumèrent limitativement les contributions d'urbanisme exigibles des constructeurs et lotisseurs. Ces dispositions d'ordre public ne prévoient pas la possibilité d'accepter des offres de concours et interdisent tout versement spontané de contributions financières destinées à couvrir le coût des équipements publics générés par leurs opérations (CE Section, 4 février 2000, « EPAD c/SNC coeur défense », req. no 202 981 ; CE 10 octobre 2007, req. no 268 205, « commune de Biot »). La collectivité ne peut donc pas exiger que le pétitionnaire participe au coût des travaux d'extension des réseaux électriques.

Entremise immobilière

▪ Caducité de la promesse et délai de réalisation des conditions suspensives

Cass. 3^e Civ., 9 mars 2017, n°15-26.182, Publié au bulletin

Contrairement à ce qu'avaient estimé les juges du fond qui n'avaient pas frappé de caducité cette promesse de vente, lorsque, dans une promesse synallagmatique de vente, un délai est prévu pour la réalisation de la condition suspensive et qu'à la date prévue pour la réitération par acte authentique, cette condition n'est pas accomplie, la promesse doit être considérée comme caduque.

La date de réitération de la promesse par acte notarié constitue donc le délai maximal d'accomplissement des conditions suspensives assortie d'un délai plus court. C'est en substance, le rappel des principes déjà fixés par la troisième chambre dans un arrêt du 29 mai 2013 (Cass. 3^e Civ., 29 mai 2013, N°12-17.077). Toutefois, même si la condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'acquéreur, lorsqu'un délai de réalisation est fixé dans la convention ce dernier bénéficie également au vendeur dont le bien ne saurait rester immobilisé au-delà du terme contractuellement fixé (Cass. 3^e Civ., 20 juin 2006, n°05-12.319).

▪ Annulation de l'arrêté définissant le modèle et la réalisation du diagnostic électrique

CE, 7 juin 2017, n°393683, Inédit au recueil Lebon

Aux termes des dispositions de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) : « *En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans, est produit en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes (...)* ». Ce diagnostic doit être établi selon les exigences définies par un arrêté (art. R.134-11 CCH).

Un premier arrêté en date du 10 août 2015 est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016 pour fixer les exigences en la matière. Toutefois, cet arrêté a été annulé par le Conseil d'Etat par un arrêt du 7 juin 2017. La Haute juridiction impose aux pouvoirs publics de définir plus précisément les modalités de réalisation de l'état de l'installation électrique ou de le rendre obligatoire et accessible gratuitement et ce, d'ici le 7 octobre prochain.

Le Conseil d'Etat reprochait au texte de trop nombreuses références à la norme XP C 16-600, alors même qu'aucune autre norme n'était disponible, rendant de facto cette norme obligatoire sans pourtant être mise à disposition gratuitement comme l'exige les dispositions de l'article 17 du décret du 16 juin 2009.

▪ Sort des mandats en cas de cession du fonds de commerce de l'agent immobilier

Cass. Com., 28 juin 2017, n°15-17.394, Publié au bulletin

Par dérogation à l'article 2003 du code civil, aux termes duquel la déconfiture du mandataire met fin au mandat, l'article L.641-11-1, I, du code de commerce dispose que : « *nonobstant toute disposition légale ou toute clause contractuelle, aucune indivisibilité, résiliation ou résolution d'un contrat en cours ne peut résulter du seul fait de l'ouverture ou du prononcé d'une liquidation judiciaire* », la fin du mandat ne résulte pas de la liquidation judiciaire du mandataire mais obéit au régime des contrats en cours lorsqu'il a été conclu et n'a pas été exécuté avant le jugement de liquidation judiciaire. Le mandat ne peut alors être résilié que selon les modalités de cet article.

Par voie de conséquence, la cession d'un fonds de commerce n'emporte pas, sauf exceptions prévues par la loi, la cession des contrats liés à l'exploitation de ce fonds. La cession d'un fonds de commerce d'agent immobilier n'emporte donc pas cession des mandats confiés à ce professionnel.

Document d'urbanisme

▪ Caducité des clauses du cahier des charges - Divergences de position

Cass. 3^e Civ., 9 mars 2017, n°16-13.085, Non publié au bulletin

Le cahier des charges d'un lotissement pour la Cour de cassation constitue, quelle que soit sa date, un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues.

La demande en démolition d'un bâtiment annexe et de clôtures réalisées en méconnaissance du cahier des charges doit donc être accueillie.

Rep. Min. n°[94831](#), JOAN, 21 mars 2017, p. 2450

Texte de la question :

M. Franck Riestler attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur la portée de l'application de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme. Cet article, modifié par la loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014, vise la levée de certaines restrictions afin de favoriser la densification dite « douce » de certains quartiers, et optimiser les droits à construire de certains lots immobiliers. En effet, en son alinéa 5, cet article prévoit la caducité, dans un délai de cinq ans suivant la promulgation de la loi, de certaines clauses non réglementaires régissant le droit des sols insérées dans les cahiers des charges non approuvés, sans toutefois évoquer le cas des cahiers des charges approuvés. Pourtant, la jurisprudence (Cour de cassation, chambre civile 3, audience du 16 décembre 2008) a indiqué que l'interdiction de diviser n'était pas une règle d'urbanisme en tant que telle, ce qui semble montrer que l'interdiction en tant que règle conventionnelle survivrait à la caducité du cahier des charges. Face à l'apparition de nombreux cas d'espèce, les particuliers ainsi que les professionnels du notariat s'interrogent sur l'interprétation de cet article L. 442-9 du code de l'urbanisme, et sur les complications éventuelles qui pourraient en résulter, et entraver l'instruction des demandes d'autorisation de division et de constructions par les services compétents des collectivités locales. Alors même que la loi ALUR avait pour objectif de favoriser le développement de l'offre de logement par la densification « douce » de ces quartiers, ces difficultés pourraient bloquer de nombreux projets d'urbanisme et de constructions viables. Pour ces raisons, il souhaite l'interpeller sur son interprétation de l'alinéa 5 de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, et l'interroge sur la possibilité de sa modification afin d'étendre le principe de caducité à l'ensemble des cahiers des charges, approuvés ou non.

Texte de la réponse :

Le Conseil d'État, dans un arrêt du 27 juillet 2012 (CE no 342908) a rappelé qu'un plan local d'urbanisme (PLU) a pour objet de fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. Il précise que ces règles peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones à urbaniser ou à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, pouvant être fixées dans un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu. Pour le Conseil d'État, il apparaît qu'une clause de cahier des charges de lotissement qui s'oppose à une subdivision de lot ne saurait être considérée comme une disposition de nature réglementaire complétant les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols pouvant être fixées dans un PLU ou un document en tenant lieu. De plus, il convient de relever, conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation (Cass, ch civile 3e n°07-14307, 16 décembre 2008), que l'interdiction de diviser ne relève pas des dispositions d'urbanisme mentionnées à l'article L. 426-1 du code de l'urbanisme. Elle relève du droit dont disposent les propriétaires de lots de jouir librement de leur bien, selon des modalités de gestion particulières qu'ils se fixent d'un commun accord pour eux-mêmes. De telles stipulations sont ainsi dépourvues de portée générale pour demeurer strictement de nature conventionnelle. Ainsi, les règles attachées au droit des contrats doivent s'appliquer. Les colotis peuvent modifier le cahier des charges : - pour

qualifiée de l'article L. 442-10 alors même que le cahier des charges prévoit d'autres conditions ; - pour les cahiers des charges non approuvés : - à la majorité qualifiée pour les clauses de nature réglementaire ; - à l'unanimité pour les autres clauses dont celles relatives à la subdivision de lots. Toutefois, l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme prévoit que « toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire (...) contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques (...). La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme ; les modalités de la publication vont faire l'objet d'un décret. Une stipulation interdisant la subdivision de lot constitue une « disposition (...) ayant (...) pour effet (...) de restreindre le droit de construire » au sens de cet article. Par conséquent, outre le fait que les colotis ont déjà le pouvoir de procéder à la suppression de la clause du cahier des charges de lotissement interdisant la subdivision de lots, à défaut d'accord entre eux pour procéder à cette suppression, la clause en question tombera d'elle-même le 26 mars 2019, à moins que d'ici cette date butoir les colotis décident de publier le cahier des charges au bureau des hypothèques. Toutefois, pour parvenir à cette publication, les colotis doivent se mettre d'accord à la majorité qualifiée de la moitié d'entre eux détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement ou, inversement, à la majorité qualifiée des deux tiers d'entre eux détenant ensemble la moitié au moins de la superficie d'un lotissement.

■ **Une servitude de mixité sociale peut être imposée par le PLU à une opération de lotissement**

Rep. Min., n°[46577](#), JOAN, 4 avr. 2017, p. 2767

Texte de la question :

M. Philippe Meunier demande à Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement de lui apporter des précisions sur la mise en œuvre de l'article L. 123-1-5-16° du code de l'urbanisme. Celui-ci dispose que « le règlement du PLU peut : délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Or, dans certaines communes, le PLU, pour l'application de cette servitude de mixité sociale, impose de « réserver un minimum de leur surface de plancher à des logements locatifs sociaux » lors de « nouvelles opérations prévoyant un programme créant plus de deux logements ou lots ». En imposant cette servitude lors de la création de lots, donc aux opérations de lotissement, ces PLU apparaissent aller au-delà de la loi qui ne prévoit la possibilité de mettre en œuvre cette servitude que dans le cas de « réalisation d'un programme de logements ». Il lui demande donc de lui préciser si cette servitude de mixité sociale peut être légalement imposée par le PLU aux opérations de lotissement dont l'objet est la production de terrains à bâtir et non la réalisation d'un programme de logements.

Texte de la réponse :

L'article L.123-1-5 16 du code de l'urbanisme devenu L. 151-15 depuis le 1er janvier 2016, dispose que le règlement peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation

d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Le plan local d'urbanisme (PLU) ayant vocation, le cas échéant, à traduire le programme local de l'habitat, à anticiper et encadrer la production de logements dans certains secteurs, il apparaît comme l'outil le plus pertinent pour imposer la réalisation de logements locatifs sociaux dans les divisions foncières. Les opérations de lotissements qui seront autorisées sur la base du PLU sont bien les vecteurs de programmes de logements au sens de cet article. Le Conseil d'État a été amené à se prononcer sur ce sujet en considérant dans son arrêt n°383079 du 24 février 2016 qu'il résulte des dispositions du code de l'urbanisme que les lotissements, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, doivent respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le code de l'urbanisme ou les documents locaux d'urbanisme, même s'ils n'ont pour objet ou pour effet, à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une unité foncière. Il appartient, en conséquence, à l'autorité compétente de refuser le permis d'aménager sollicité ou de s'opposer à la déclaration préalable notamment lorsque, compte tenu de ses caractéristiques telles qu'elles ressortent des pièces du dossier qui lui est soumis, un projet de lotissement permet l'implantation de constructions dont la compatibilité avec les règles d'urbanisme ne pourra être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises.

- **En cas d'annulation partielle d'une modification du PLU, l'autorité compétente doit élaborer sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables**

Rep. Min., n°87999, JOAN, 11 avr. 2017, p. 2979

Texte de la question :

M. Philippe Meunier demande à M. le ministre de l'intérieur de bien vouloir lui apporter des précisions sur les conditions d'application de l'article L.123-1 V du code de l'urbanisme introduit par amendement dans la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR. Ces dispositions prévoient qu'en cas d'annulation partielle d'un PLU par voie juridictionnelle, l'autorité compétente doit élaborer sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il lui demande de lui préciser si ces dispositions sont applicables uniquement en cas d'annulation partielle d'une procédure d'élaboration ou de révision d'un PLU ou si elles sont également applicables en cas d'annulation juridictionnelle partielle d'une procédure de modification d'un PLU, annulation qui implique nécessairement la remise en vigueur des dispositions du PLU dans leur version immédiatement antérieure.

Texte de la réponse :

L'ancien article L. 123-1-V du code de l'urbanisme, dorénavant article L. 153-7 depuis la recodification du code de l'urbanisme, date de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Cette loi a supprimé la possibilité de réaliser des plans locaux d'urbanisme (PLU) sur une partie seulement du territoire communal. L'objectif de cet article est donc d'éviter qu'en cas d'annulation partielle d'un PLU, une partie du territoire concerné ne soit plus couverte que par les règles nationales d'urbanisme ou par des règles inadaptées remises en vigueur en application de l'article L. 600-12. Au regard de cet objectif, l'article L. 153-7 du code de l'urbanisme

s'applique donc également à une annulation partielle d'une modification de PLU.

- **Réduction de la durée de validité des ZAD : champ d'application**

Rep. Min., n°76321, JOAN, 11 avr. 2017, p. 2976

Texte de la question :

M. Jacques Cresta attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les conditions de renouvellement d'une zone d'aménagement différé (ZAD). En effet la ZAD est une procédure qui permet à une collectivité locale, via l'utilisation du droit de préemption particulier, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement et ainsi éviter que l'annonce de ce projet ne provoque une envolée des prix. Cette procédure existe depuis 1962 et prévoyait à l'origine une durée de validité de la ZAD de 14 ans. La loi du 3 juin 2010 est venue modifier cette durée et l'a ramené à 6 ans renouvelables suite à un arrêt de la Cour européenne des droits de l'Homme du 2 juillet 2002. Des dispositions spécifiques ont été mises en œuvre concernant les ZAD adoptées avant le 3 juin 2010, afin que toutes les ZAD antérieures puissent se terminer au plus tard le 6 juin 2016. Il souhaiterait savoir si une zone d'aménagement différé adoptée avant le 3 juin 2010 peut être renouvelée après le 6 juin 2016.

Texte de la réponse :

Depuis l'entrée en vigueur de la loi n°597-2010 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, l'article L.212-2 du code de l'urbanisme prévoit dans les zones d'aménagement différé (ZAD) un droit de préemption « qui peut être exercé pendant une période de six ans renouvelable ». Dès lors que la seule mesure transitoire prévue par cette même loi en la matière porte sur la durée de validité des ZAD alors en cours (« Les zones d'aménagement différé créées avant l'entrée en vigueur de la présente loi prennent fin six ans après cette entrée en vigueur ou, si ce délai est plus court, au terme du délai de quatorze ans prévu à l'article L. 212-2 du même code dans sa rédaction antérieure à la présente loi »), le principe de l'effet immédiat de la loi nouvelle implique que toutes les ZAD, y compris celles créées avant l'entrée en vigueur de cette loi, sont renouvelables, pour une durée de 6 ans et ce sans qu'il soit porté de limite au nombre de renouvellements possibles. Le Conseil d'État a confirmé cette analyse à travers l'avis qu'il a rendu préalablement à la prise du décret n°2016-730 du 2 juin 2016 portant renouvellement de la zone d'aménagement différé sur les communes de Colombier-Saugnieu, Genas, Pusignan, Saint-Bonnet-de-Mure et Saint-Laurent-de-Mure.

Autorisation d'urbanisme

- **Intérêt à agir du propriétaire d'un terrain nu**

CE, 28 avr. 2017, n°393801, 393802 et 393803, Publié au recueil Lebon

Le propriétaire d'un terrain non construit est recevable, quand bien même il ne l'occuperait ni ne l'exploiterait, à former un recours pour excès de pouvoir contre une autorisation de construire si, au vu des éléments versés au dossier, il apparaît que la construction projetée est, eu égard à ses caractéristiques et à la configuration des lieux en cause, de nature à affecter directement les conditions de jouissance de son bien.

En l'espèce, le requérant était propriétaire de terrains inconstructibles à vocation agricole, à proximité d'un projet de construction de trois maisons individuelles.

En optant pour une lecture souple des dispositions de l'article L. 600-1-2 du Code de l'Urbanisme, le Conseil d'Etat assure ainsi la possibilité de saisir d'un recours contentieux, les autorisations d'urbanisme situées dans les espaces naturels. Restera toutefois pour le requérant à faire la démonstration de la nature de l'atteinte portée sur son bien par le projet de construction autorisé.

- **Permis de construire et autorisation de coupe et d'abattage d'arbres en espaces boisés classés**

CE, 28 avr. 2017, n°396172, Mentionné dans les tables du recueil Lebon

Les opérations de coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont en principe soumises à déclaration préalable (art. L. 421-4 et R. 421-23, g) C. urb.), sous réserve de quelques exceptions limitativement énumérées. Par ailleurs, aux termes des dispositions de la loi loi « égalité et citoyenneté » du 27 janvier 2017, une délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU peut désormais également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement (art. L. 113-2, al. 4, C. urb.). Les zones concernées doivent dans ce cas être délimitées dans le PLU.

Pour le Conseil d'Etat, il résulte des dispositions des articles L. 130-1 (nouveaux articles L. 113-1 et L. 113-2), L. 421-6 et R. 425-15 du code de l'urbanisme que la délivrance du permis de construire est en principe subordonnée, lorsque les travaux qu'il prévoit nécessitent la coupe ou l'abattage d'arbres en secteur boisé classé, à une décision préalable de non-opposition à cette déclaration. Un permis de construire ne peut valoir lui-même décision de non-opposition que si la déclaration préalable est jointe au dossier de demande du permis.

- **Application des délais de caducité d'un permis de construire**

CE, 10 mai 2017, n°399405, Mentionné dans les tables du recueil Lebon

Par cette décision, le Conseil d'Etat vient de préciser les termes de l'article R.424-17 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007.

Ce dernier dispose que : « *le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. (...)* ».

La Haute Juridiction retient que l'interruption des travaux ne rend caduc un permis de construire que si sa durée excède un délai d'un an, commençant à ne courir qu'après l'expiration du délai de trois ans (deux ans s'il n'a pas été prolongé et s'il est antérieur au décret du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme).

Cette solution conforme à la lecture stricte du texte, est protectrice du pétitionnaire car les deux délais ne peuvent donc se chevaucher, le second délai ne pouvant intervenir

avant l'écoulement du premier. Elle consacre une première décision inédite de 2014 dans le même sens censurant un arrêté déclarant caduc une autorisation de construire moins d'un an s'étant écoulé après l'expiration du délai de trois ans résultant de la combinaison des articles R. 424-17 du code de l'urbanisme et 1^{er} du décret du 19 décembre 2008 (CE, 30 juill. 2014, n°373426).

- **Auteur du refus d'une demande de raccordement**

Cass. 3^e Civ., 15 juin 2017, n°16-16.838, Publié au bulletin

L'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme (nouvel art. L.111-12 C. urb.) prévoit que les constructions soumises à autorisations ne peuvent être raccordées définitivement aux réseaux que si elles ont été édifiées de façon régulière : « *Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions* ».

Toutefois, dans cette hypothèse, le concessionnaire ne peut rejeter la demande de raccordement au réseau d'électricité d'une construction irrégulière sans se fonder sur une décision prise en ce sens par l'autorité administrative compétente. Contrairement à ce qu'avaient retenu, les juges du fond, l'article L.111-12 du Code de l'Urbanisme n'est pas opposable directement au concessionnaire qui ne peut donc pas refuser le raccordement au seul motif que la construction n'avait pas été régulièrement réalisée.

- **Le maire peut exiger que l'accès à la voie publique s'effectue à un endroit précis pour des raisons de sécurité ou de conformité au PLU**

Rep. Min. n°96902, JOAN, 21 mars 2017, p.2457

Texte de la question :

Mme Marie-Jo Zimmermann demande à Mme la ministre du logement et de l'habitat durable si dans le cadre de l'instruction puis de la délivrance d'un permis de construire, le maire peut exiger que l'accès du pétitionnaire vers la voie publique s'effectue en un endroit déterminé de la parcelle à bâtir.

Texte de la réponse :

Dans le cas où la demande concerne un projet situé sur le territoire d'une commune dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un document en tenant lieu, l'article R. 151-47 du code de l'urbanisme précise « *Afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité, le règlement peut fixer : 1° Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;* ». Le contrôle réalisé lors de l'instruction d'une demande de permis de construire consistera donc à vérifier que les accès prévus pour le projet respectent bien le règlement du PLU. L'article R. 111-5 du même code, applicable sur le territoire des communes non dotées d'un PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu, indique que « *le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent*

difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. » Cette disposition a un objet limité à la sécurité. En conséquence, le maire ne peut donc pas imposer au pétitionnaire un accès à un endroit déterminé de la parcelle à bâtir, sauf pour des raisons de sécurité ou de conformité au règlement du PLU.

▪ Nature de l'autorisation d'urbanisme pour la transformation d'un garage en habitation

Rep. Min. n°22737, JO Sénat, 30 mars 2017, p. 1324

Texte de la question :

M. Jean Louis Masson demande à Mme la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat si le fait de transformer un garage accolé à une habitation en une pièce d'habitation est soumis à une autorisation d'urbanisme et dans l'affirmative laquelle.

Texte de la réponse :

En application de l'article R. 421-17 g) du code de l'urbanisme, et sous réserve que le projet ne soit pas soumis à permis de construire, la transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte, non comprise dans la surface de plancher de la construction, en un local constituant de la surface de plancher, est soumise au régime de la déclaration préalable. Un garage n'étant pas constitutif de surface de plancher selon l'article R. 111-22 4° du code de l'urbanisme, la transformation de cette surface en habitation entre dans le champ d'application de l'article R. 421-17 g). Le pétitionnaire devra donc déposer une déclaration préalable.

Servitudes

▪ Notion d'enclave et passage d'un véhicule

Cass. 3^e Civ., 16 mars 2017, n°15-28.551, Non publié au bulletin

Dès lors que le chemin d'accès ne permet pas le passage d'un véhicule, la parcelle doit être qualifiée d'enclavée même si la voie publique reste à proximité.

Pour contester la position des juges du fonds, la Cour de cassation précise que : « l'accès par un véhicule automobile correspond à l'usage normal d'un fonds destiné à l'habitation », la parcelle doit donc être considérée comme enclavée si un véhicule ne peut être utilisé pour accéder à la voie publique.

▪ Exercice d'une servitude ou trouble anormal de voisinage ?

Cass. 3^e Civ., 30 mars 2017, n°15-29.341, Non publié au bulletin

Les propriétaires d'une villa ont saisi le juge des référés en pour obtenir la réalisation de travaux de nature à arrêter les écoulements d'eau en provenance d'un fond supérieur.

Un procès-verbal de constat établissait l'existence d'un écoulement d'eau quasi permanent envahissant le pourtour de l'entrée de la villa des demandeurs entraînant la formation de flaques provoquant une humidité en partie basse et remontant par capillarité sur les murs de leur maison. Cette situation donnant naissance à des infiltrations d'eau, caractérisait selon les juges du fond un trouble anormal de voisinage de la part du fond dominant. La Cour de cassation casse l'arrêt. En effet, en statuant ainsi, sans avoir déterminé si les désordres relevés résultaient de l'exercice normal d'une servitude d'écoulement des eaux ou d'une intervention humaine entraînant un trouble anormal de voisinage, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Ainsi pour sanctionner un trouble de voisinage, les juges doivent s'assurer que la situation ne résulte pas de l'exercice normal d'une servitude légale.

▪ Bornage et création de servitude

Cass. 3^e Civ., 8 juin 2017, n° 16-16.788, 1^{er} moyen, Publié au bulletin

Un procès-verbal de bornage peut valoir acte constitutif d'une servitude conventionnelle de passage si le plan de bornage et la convention de servitude qu'il comporte établissent la volonté claire et non équivoque des propriétaires de créer une telle servitude.

▪ Notion d'enclave dans une exploitation agricole

Cass. 3^e Civ., 8 juin 2017, n° 16-16.788, 2nd moyen, Publié au bulletin

Il y a enclave au sens de l'article 682 du code civil lorsque le propriétaire n'a, pour accéder à la voie publique aucune issue ou une issue insuffisante pour satisfaire à une exploitation normale du fonds. Cela suppose donc que l'immeuble litigieux ne puisse bénéficier d'aucune desserte directe par une voie ouverte au public, ni d'un droit de passage sur la propriété d'un tiers ménageant un accès indirect mais équivalent.

A ce titre, une servitude conventionnelle préexistante permet notamment d'exclure l'état d'enclave, dès lors que cette dernière permet effectivement un accès suffisant à la voie publique (CA Chambéry, 6 oct. 2011, n° 10/01088).

L'accessibilité des terrains dépendant de la même unité d'exploitation agricole, même n'appartenant pas à un même propriétaire ne permet pas de constater une situation d'enclave. En effet, pour la Cour de cassation « les parcelles litigieuses étaient louées et exploitées par un agriculteur qui louait et exploitait également les autres parcelles des consorts X... et bénéficiaient ainsi d'un accès à la voie publique par ces parcelles ».

Veille juridique - Administration

Stéphanie Laporte-Leconte
Laurence Catin
Aurore Merlet
Emmanuelle Rambaud
Angélique Alliot