



## Réglementation

# Jurisprudence / Urbanisme

Par **Gilles Le Chatelier**,  
avocat associé, cabinet **Adamas**



Retrouvez notre service  
[www.lemoniteur.fr/jurisprudence/](http://www.lemoniteur.fr/jurisprudence/)

### Contentieux

#### Lorsque l'existence d'une autorisation est constatée par un juge, le recours contre sa décision doit être notifié

Saisi par des particuliers dont la demande de permis de construire a été refusée, un tribunal administratif (TA) a annulé ledit refus et a enjoint au maire de la commune de délivrer l'autorisation. La cour administrative d'appel, saisie par la commune, a sursis à statuer et a transmis au Conseil d'Etat la question de la nécessité - ou non - pour le requérant qui fait appel de ce jugement, de notifier ce recours au bénéficiaire de l'autorisation, en application de l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme.

#### Question

La commune devait-elle ici notifier son recours au bénéficiaire du permis ?

#### Réponse

**Non.** Les dispositions de l'article R. 600-1 visent, dans un but de sécurité juridique, à permettre au bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme, ainsi qu'à l'auteur de cette décision, d'être informés à bref délai de l'existence d'un recours contentieux dirigé contre elle. Elles doivent, dès lors, être regardées comme s'appliquant également à un recours exercé contre une décision juridictionnelle constatant l'existence d'une telle autorisation. Mais, en l'espèce la décision du TA n'avait ni pour effet de constater l'existence d'une telle autorisation, ni de rendre le bénéficiaire de cette décision titulaire d'une telle autorisation. La commune n'était donc ici pas tenue de notifier son recours.

*CE, avis, 8 avril 2019, n° 427729.*

### Fiscalité

#### Le taux de 1% de la taxe d'aménagement s'efface devant la délibération de la collectivité compétente

Un maire a délivré un permis de construire à un particulier pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation. Un titre de perception correspondant à la taxe d'aménagement a été émis à son encontre. Le particulier a demandé à être déchargé de la part communale de cette taxe en tant qu'elle dépasse une somme supérieure au montant résultant de l'application du taux de 1% prévu par le dernier alinéa de l'article L. 331-14 du Code de l'urbanisme. A noter que, par une précédente délibération, la commune avait fixé ce taux à 5% sur l'ensemble du territoire.

#### Question

La délibération antérieurement prise par la commune continue-t-elle à s'appliquer les années suivantes ?

#### Réponse

**Oui.** Il résulte des dispositions de l'article L. 331-14 du code que le taux de 1% ne s'applique qu'en l'absence de toute délibération communale fixant le taux de la taxe d'aménagement. En revanche, dès lors que le conseil municipal a fait usage de la possibilité qui lui est offerte par le deuxième alinéa dudit article L. 331-14 de fixer des taux différents et a adopté une délibération qui prévoyait un taux supérieur à 1%, cette dernière, en l'absence de nouvelle délibération adoptée dans les conditions prévues au premier alinéa, est reconduite de plein droit chaque année.

*CE, 24 avril 2019, n° 417980, mentionné aux tables du recueil Lebon.*

### Constructibilité limitée

#### L'extension d'une construction existante est possible sans avoir à être « mesurée »

Un préfet a refusé d'octroyer à des particuliers un permis de construire pour la restauration et l'extension d'une habitation sise dans une commune dépourvue de document d'urbanisme. Il soutenait que le projet, situé en dehors des parties urbanisées, ne pouvait être regardé comme une extension « mesurée » d'une construction existante, condition nécessaire selon lui pour pouvoir déroger à la règle de la constructibilité limitée conformément à l'article L. 111-4 du Code de l'urbanisme (ex-article L. 111-1-2).

#### Question

L'extension aux constructions existantes doit-elle être « mesurée » ?

#### Réponse

**Non.** En application de l'article L. 111-4 du code, peuvent être autorisés des projets qui, eu égard à leur implantation par rapport aux constructions existantes et à leur ampleur limitée en proportion de ces constructions, sont regardés comme ne procédant qu'à leur extension. En revanche, aucune disposition n'impose qu'une extension satisfaisant à ces critères doive, en outre, présenter un caractère « mesuré ». Par ailleurs, le Conseil d'Etat précise que la condition tenant au respect « des traditions architecturales locales », visée à cet article L. 111-4, ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes, mais seulement à la construction de bâtiments nouveaux.

*CE, 29 mai 2019, n° 419921, mentionné aux tables du recueil Lebon.*



## Vos textes officiels

### Vefa

Les travaux pouvant être réservés par l'acquéreur sont définis

Décret n° 2019-641 du 25 juin 2019 - JO du 26 juin 2019

**A RETENIR** L'article 75 de la loi Elan (loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018) a modifié les dispositions du Code de la construction et de l'habitation (CCH) relatives à la vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) pour permettre au vendeur et à l'acquéreur de convenir, au stade du contrat préliminaire, de certains travaux de finition ou d'installation d'équipements sanitaires dont ce dernier peut se réserver l'exécution après la livraison du logement. Le contrat comporte alors une clause stipulant que l'acquéreur accepte la charge, le coût et les responsabilités qui résultent de ces travaux.

**Un décret dresse la liste de ce qui peut être pris en charge par l'acquéreur dans ce cadre. Il s'agit de travaux de finition des murs intérieurs, de revêtement ou d'installation d'équipements de chauffage ou de sanitaires et, le cas échéant, du mobilier pouvant les accueillir.** Un arrêté fixera une liste limitative de ces travaux et leurs caractéristiques.

Le décret autorise, en outre, l'acquéreur à revenir sur la clause par laquelle il a manifesté sa volonté de se réserver l'exécution de travaux de finition ou d'installation d'équipements, en notifiant sa décision au vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique dans le délai stipulé sur le contrat préliminaire. Enfin, le texte adapte les mentions obligatoires de ce contrat et la définition de l'achèvement de l'immeuble lorsque l'acquéreur se réserve l'exécution de certains travaux.

### Politique de la ville

La liste des collectivités retenues pour l'expérimentation guichet unique fixée

Décret n° 2019-619 du 21 juin 2019 - JO du 22 juin 2019

**A RETENIR** L'article 31 de la loi n° 2018-727 du 10 août 2018 pour un Etat au service d'une société de confiance (Essoc) prévoit le lancement d'une expérimentation, pour trois ans, destinée à simplifier les démarches administratives des porteurs de projet dans le champ de la politique de la ville.

Cette expérimentation concerne les demandes de financement que ces derniers adressent aux signataires des contrats de ville, qui pourront s'effectuer *via* « un dépôt unique dématérialisé ». **Un décret fixe la liste des deux collectivités territoriales volontaires retenues pour cette expérimentation et donne le départ de ce test au 23 juin 2019.** Les deux communes concernées sont situées en Vendée. Il s'agit de la communauté de communes du Pays de Fontenay-le-Comte et La Roche-sur-Yon Agglomération.

### Hébergements d'urgence

Elargissement du dispositif de réquisition de locaux avec attributaire

Décret n° 2019-635 du 24 juin 2019 - JO du 25 juin 2019

**A RETENIR** L'article 32 de la loi Elan a aménagé « le dispositif de réquisition de locaux avec attributaire », prévu aux articles L. 642-1 à L. 642-28 du [CCH], pour permettre la réquisition de locaux, y compris de bureaux, à des fins d'hébergement d'urgence », indique la notice. Sont notamment modifiés « la durée de la réquisition, plus courte, le calcul de l'indemnité compensatoire versée au titulaire du droit d'usage du local réquisitionné, ou encore les travaux de mise aux normes minimales des locaux ». **Un décret adapte en conséquence les dispositions réglementaires et précise la liste des communes concernées par ce dispositif.** Par ailleurs, la loi Elan a **renforcé le rôle du maire qui doit donner son accord** lorsque le préfet envisage la réquisition d'un local situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville. L'article 6 du décret précise ainsi que « **cet accord est réputé favorable si le maire de la commune n'a pas fait connaître son opposition dans le délai de deux mois à compter de la date de notification de la demande d'accord** ».

### Retards de paiement

Les taux d'intérêt légal pour le second semestre sont publiés

Arrêté du 26 juin 2019 - NOR : ECOT1918289A  
JO du 27 juin 2019

**A RETENIR** Applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2019, un arrêté fixe les taux de l'intérêt légal pour le 2<sup>e</sup> semestre 2019. En baisse significative par rapport au semestre précédent pour les créances des particuliers (personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels), ce taux est fixé à 3,26 % au lieu de 3,40 %. A noter que cette baisse est continue depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. **Pour tous les autres cas, le taux de l'intérêt légal est en très légère hausse, à 0,87 % au lieu de 0,86 %, pour la première fois depuis cette même date.**

Pour mémoire, ces taux - actualisés chaque semestre - sont notamment utilisés pour calculer les pénalités en cas de retard de paiement. Ils servent donc de référence pour déterminer les créances de l'administration fiscale et judiciaire, mais aussi celles des banques ou des commissions de surendettement. ● Isabelle d'Aloia



Retrouvez notre veille quotidienne sur :  
[www.lemoniteur.fr/veille-jo/](http://www.lemoniteur.fr/veille-jo/)