



Réglementation

Un an de jurisprudence Tour d'horizon en dix décisions

Documents d'urbanisme, autorisations de construire, baux, vente de sites industriels, etc. Sélection des arrêts marquants rendus depuis un an et qui intéressent les professionnels de l'immobilier.

Par Gilles Le Chatelier, avocat associé, cabinet *Adamas*
et Marie-Laetitia de La Ville-Baugé, avocate à la Cour, cabinet *Baker & McKenzie*

Document d'urbanisme

Les conditions d'accès à la voirie s'apprécient au regard des prévisions du plan local d'urbanisme (PLU)

Faits: Un maire a délivré à deux sociétés un permis de construire et un permis de construire modificatif pour la réalisation d'un centre commercial et de loisirs dans une ZAC. Les permis ont été contestés par une association de riverains. Ceux-ci estimaient notamment que les conditions de raccordement du futur immeuble à la voirie n'étaient pas suffisantes.

Question

La conformité d'une construction aux prescriptions d'un PLU relatives à l'accès à la voirie s'apprécie-t-elle par rapport à l'état initial de la voie ?

Réponse

Non. Lorsqu'un PLU prévoit qu'une construction doit disposer des conditions satisfaisantes d'accès à la voie publique, « la conformité d'un immeuble à de telles prescriptions [...] s'apprécie non par rapport à l'état initial de la voie mais en tenant compte des prévisions inscrites [dans le document d'urbanisme] à l'égard de celle-ci et des circonstances de droit et de fait déterminantes pour leur réalisation qui doit être certaine dans son principe comme dans son échéance de réalisation ». En l'espèce, les juges du fond ont pu, selon le Conseil d'Etat, considérer « que l'échéance de réalisation des travaux de modification de la voie d'accès au terrain d'assiette du

projet n'était pas certaine ». Les permis de construire délivrés méconnaissaient donc les dispositions du PLU et étaient donc irréguliers de ce seul fait.

Conseil d'Etat, 28 décembre 2017, n° 402362

Règles d'urbanisme

Un permis de construire peut être refusé sur le fondement du nouveau PLU

Faits: Les propriétaires d'un terrain ont demandé à la commune un certificat d'urbanisme (CU) en vue de construire une habitation. Le maire leur a délivré un CU « négatif », précisant qu'un sursis à statuer pourrait être opposé à une demande de permis de construire qui serait susceptible de remettre en cause l'économie générale du PLU, en cours de modification. Par la suite, le maire a refusé le permis de construire sur le fondement du nouveau PLU.

Question

Cette décision est-elle régulière ?

Réponse

Oui. Un certificat d'urbanisme garantit à son titulaire un droit à voir toute demande d'autorisation examinée au regard des règles d'urbanisme applicables à la date de délivrance dudit certificat. Toutefois, conformément à l'article L. 111-7 du Code de l'urbanisme (repris en substance à l'article L. 424-1), l'administration

peut opposer un sursis à statuer à ladite demande. Cela lui permet de refuser de délivrer des autorisations pour des constructions qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU. Aussi, lorsque le plan en cours d'élaboration - qui aurait justifié, à la date de délivrance du certificat, que soit opposé un sursis à une demande de permis - entre en vigueur dans le délai dudit certificat, les dispositions du nouveau plan sont applicables à la demande de permis de construire.

Conseil d'Etat, 18 décembre 2017, n° 380438

Permis de construire

Un permis de construire modificatif peut purger le permis initial de ses vices

Faits: Une société a obtenu un permis de construire (PC). A la suite d'un recours contre ce dernier, le maire a délivré un PC modificatif. Lequel a été contesté par un particulier, qui invoquait le fait que le PC initial était irrégulier, le terrain d'assiette étant grevé d'une servitude d'emplacement réservé par le PLU pour la réalisation d'un parc de stationnement. Cette servitude avait toutefois été supprimée par une modification du PLU intervenue avant la délivrance du PC modificatif.

Question

Le permis modificatif peut-il purger de ses vices le permis initial ?



Réponse

Oui. «Lorsqu'un permis de construire a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables [...], l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'un permis de construire modificatif dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises», précise le Conseil d'Etat. «Il peut, de même, être régularisé par un permis de construire modificatif si la règle relative à l'utilisation du sol qui était méconnue par le permis initial a été entre-temps modifiée». Dès lors, «les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial».

Conseil d'Etat, 7 mars 2018, n° 404079

Surélévation de logement

L'extension de logements existants n'oblige pas à créer un stationnement

Faits: Des particuliers demandent la délivrance d'un permis de construire pour procéder à la surélévation de deux maisons d'habitation. Les permis pour la construction desdites maisons étant irréguliers, le maire s'oppose à cette demande en invoquant le fait que les modifications des constructions existantes ne sont pas étrangères aux dispositions méconnues par le permis initial portant sur le nombre d'emplacements de stationnement par logement.

Question

L'extension de logements existants nécessite-t-elle la création de nouvelles places de parking ?

Réponse

Non. Un permis de construire modifiant une construction qui ne respecte pas une ou plusieurs dispositions du PLU n'est possible que si les travaux envisagés rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou

s'ils sont étrangers à ces dispositions. En l'espèce, les travaux, entrepris sur un immeuble existant, n'impliquent pas la création de nouveaux logements, mais seulement l'extension de logements existants. Ils sont donc «étrangers aux dispositions du plan local d'urbanisme imposant un nombre minimal de places de stationnement par logement». Dès lors, l'absence de conformité aux règles du PLU en matière de stationnement ne justifie pas l'annulation du permis de construire.

Conseil d'Etat, 4 avril 2018, n° 407445

Programme immobilier

Le PLU ne peut pas imposer une répartition détaillée des logements selon leur taille

Faits: Une entreprise a demandé la délivrance d'un permis de construire en vue de la réalisation de 13 logements. Le maire a refusé, en se fondant sur les dispositions du règlement du PLU qui exigent une certaine proportion de plusieurs types de logements dans tout projet de construction d'un immeuble collectif d'habitation.

Question

Le PLU peut-il imposer une telle prescription aux constructeurs ?

Réponse

Non. Le Conseil d'Etat énonce qu'en application des dispositions de l'article L. 123-1-5, II du Code de l'urbanisme (désormais reprises à l'article L. 151-14), le PLU «peut imposer, dans les secteurs des zones urbaines ou à urbaniser, que les programmes immobiliers comportent, afin d'assurer une meilleure prise en compte des besoins des familles, une proportion de logements d'une taille minimale, définie en fonction du nombre de pièces dont ils se composent, proportion qui peut être exprimée sous la forme d'un pourcentage de la surface totale des logements». Le PLU ne saurait, en revanche, «imposer sur ce fondement aux constructeurs une répartition détaillée des logements selon leur taille, notamment en imposant plusieurs types de logements et en fixant des proportions minimales à respecter» pour ces différents types.

Conseil d'Etat, 30 mars 2018, n° 411122

Ensemble immobilier

Des constructions distinctes n'ont pas à faire l'objet d'un permis unique

Faits: Une société a acquis un fond pour réaliser un ensemble immobilier unique, intégrant un immeuble de bureaux existant et une construction nouvelle. Par la suite, la société a dissocié son projet en deux opérations distinctes consistant, après division foncière, pour l'une, en la réhabilitation de l'immeuble de bureaux, et pour l'autre, en la construction d'un nouveau bâtiment, physiquement distinct de celui existant et destiné à accueillir des logements sociaux. Elle a alors sollicité et obtenu deux permis de construire.

Question

La société pouvait-elle obtenir deux autorisations distinctes ?

Réponse

Oui. Il résulte des articles L. 421-1 et 6 du Code de l'urbanisme que la construction d'un ensemble immobilier unique doit en principe faire l'objet d'une seule autorisation de construire, sauf si l'ampleur et la complexité du projet justifient que des éléments de la construction puissent faire l'objet de permis distincts, et sous réserve que l'administration puisse vérifier par une appréciation globale le respect des règles et la protection des intérêts généraux que garantirait un permis unique. En revanche, des constructions distinctes, sans liens physiques ou fonctionnels entre elles, n'ont pas à faire l'objet d'un permis unique. Dans cette hypothèse, la conformité aux règles d'urbanisme sera alors appréciée pour chaque projet pris indépendamment.

Conseil d'Etat, 28 décembre 2017, n° 406782

Indivision

Le recours contre un permis de construire doit être notifié à l'ensemble des bénéficiaires

Faits: Un maire a accordé à plusieurs particuliers en indivision un permis de construire pour la reconstruction d'un bâtiment. Ce permis a fait l'objet d'un recours. Les particuliers soulèvent l'irrecevabilité de ce dernier, dès lors qu'il n'a pas été notifié à chacun d'eux, titulaires du permis contesté.



Question

Le recours devait-il être notifié à l'ensemble des co-indivisaires ?

Réponse

Oui. Selon l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme, l'auteur d'un recours contentieux contre un permis de construire doit, à peine d'irrecevabilité, notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Le Conseil d'Etat estime que « lorsqu'un permis de construire est délivré à plusieurs bénéficiaires, la notification doit être effectuée à l'égard de chacun [d'eux], tels que désignés, avec leur adresse, dans l'acte attaqué ». Et que « dans le cas où le permis est délivré aux membres d'une indivision, la notification doit être faite à ceux des co-indivisaires qui ont présenté la demande de permis et dont le nom, comme l'adresse, figurent dans l'acte attaqué ». Lorsque les co-indivisaires ont désigné un mandataire, la notification doit lui être envoyée à l'adresse figurant dans l'acte. Toutefois, précise le Conseil d'Etat, cette irrecevabilité ne peut être opposée que si l'obligation de procéder à cette notification a été mentionnée dans l'affichage du permis sur le terrain.

Conseil d'Etat, 4 décembre 2017, n° 407165

Bail commercial

Le preneur n'est pas tenu de dépolluer totalement le site au terme du bail précaire

Faits : Le propriétaire d'un immeuble l'a donné à bail commercial en 1992 à une entreprise de galvanisation. Cette activité a été reprise par une autre société en 2007 suivant un bail précaire. Celle-ci a libéré les lieux en 2009. Le propriétaire l'a assignée en paiement d'indemnités, soutenant qu'elle n'avait pas respecté son obligation de remise en état des lieux.

Question

Le preneur, exploitant d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), est-il tenu de dépolluer intégralement le site au terme de son bail ?

Réponse

Non. Le preneur avait libéré les lieux après avoir procédé aux travaux prévus

dans le bail précaire. De plus, le site ayant été laissé dans un état permettant sans risque un usage futur comparable à celui de la dernière période d'exploitation, son propriétaire « pouvait le relouer ou le vendre pour un usage industriel et commercial dans des conditions d'utilisation identiques sans risque sanitaire spécifique sauf restriction potentielle quant à l'installation de bureaux sur l'ancienne zone de dégraissage ». L'obligation de remise en état à l'issue d'un bail commercial est ici interprétée à l'aune de l'obligation prévue par le Code de l'environnement. Enfin, il n'était pas démontré que le preneur aurait restitué le site dans un état plus défavorable que son état initial. Aucune faute ni aucune perte de valeur vénale ne peuvent être reprochées au preneur.

Cass. civ. 3^e, 24 mai 2018, n° 17-16269

Vente d'un site industriel

Les engagements du vendeur initial ne lient pas l'acquéreur si celui-ci cède ensuite le bien

Faits : Un ancien site industriel a été cédé. Dans l'acte de vente, le vendeur s'engageait à transmettre un site vierge de toute pollution. L'acquéreur a ensuite cédé le bien à un tiers. Les termes de l'acte de vente initial relatifs à l'absence de pollution étaient reproduits dans le nouvel acte. Une pollution ayant été identifiée par le nouvel acquéreur, celui-ci a engagé la responsabilité de son vendeur au motif qu'en reprenant les termes de l'acte initial, le vendeur s'était engagé à lui céder un site vierge de toute pollution.

Question

La reproduction des termes de l'acte de vente initial relatifs à l'absence de pollution engageait-elle le vendeur vis-à-vis du nouvel acquéreur ?

Réponse

Non. La Cour de cassation note que l'acte de vente ne faisait que reprendre les termes de l'acte de vente initial sur l'état de pollution du terrain et l'engagement souscrit par le premier vendeur de livrer un terrain dépollué au premier acquéreur. De plus, elle juge qu'il ne ressortait d'aucune clause contractuelle que ce dernier

se fût engagé à livrer au nouvel acquéreur un bien vierge de toute pollution et à le garantir des obligations de dépollution souscrites précédemment alors qu'il n'existait aucune obligation légale de dépollution pesant sur lui. En conséquence, le nouvel acquéreur n'était pas fondé à demander réparation à son vendeur des préjudices subis du fait de la pollution des sols.

Cass. civ. 3^e, 15 mars 2018, n° 17-10396

Obligation d'information

L'acheteur professionnel de l'immobilier ne peut reprocher au vendeur sa propre insuffisance

Faits : Une SCI, acquéreuse d'un ancien site industriel, soutient que l'information délivrée par son vendeur n'est pas conforme aux obligations légales en vigueur à la date de la vente. Faute d'avoir démontré la réalité du défaut d'information au regard de sa qualité de professionnel de l'immobilier, sa demande de voir engagée la responsabilité du vendeur est rejetée en première instance.

Question

L'origine de propriété mentionnée à l'acte notarié de vente dédouane-t-elle le vendeur de son obligation d'information générale à l'égard d'un professionnel de l'immobilier ?

Réponse

Oui. L'acquéreur professionnel de l'immobilier « avait eu connaissance de l'origine de propriété antérieure et donc de l'activité industrielle qui s'était exercée antérieurement sur le terrain ». L'appréciation des juges à l'égard d'un tel acquéreur est, en l'espèce, sévère. Celui-ci doit s'informer par lui-même des circonstances de nature à influencer sur la conclusion du contrat. La SCI « ne peut donc sérieusement reprocher [au vendeur] de ne pas l'avoir informée de l'activité industrielle menée sur ce site ni de l'activité potentiellement polluante précédemment exploitée [...], s'agissant d'installations classées ». Le formalisme actuellement en vigueur impose désormais une information spécifique lors de la vente d'un terrain sur lequel était exploitée une installation classée.

CA Versailles, 12 avril 2018, n° 16/06514