

permettre une régularisation du vice identifié de la délibération litigieuse.

Commentaire

Il résulte des dispositions du Code de l'environnement, couplées à celles du Code de l'urbanisme, que le commissaire enquêteur conduit l'enquête publique afin de permettre la parfaite information des administrés lors de la révision d'un PLU. À la suite de cela, il établit un rapport à destination des autorités administratives afin qu'elles puissent prendre en considération les observations des habitants.

Il lui incombe alors d'assurer la communication autour du projet, de recueillir les observations du public et d'apporter des réponses aux interrogations des habitants.

La jurisprudence antérieure juge que le commissaire n'est pas tenu de répondre à toutes les observations (CE, 22 décembre 2017, Commune de Sempy, n° 395963) ; cependant, il ne peut renoncer à donner sens à toute une partie du projet visé par l'enquête publique.

En l'espèce, le raisonnement du juge se distingue par la primauté qu'il confère aux obligations du commissaire enquêteur sur l'existence d'une procédure contentieuse en cours et les débats afférents.

En effet, lorsque le commissaire s'abstient de répondre aux observations portant sur le secteur concerné, le juge qualifie son silence d'irrégularité, dans la mesure où il prive le public d'une garantie essentielle entachant par la suite la délibération qui pourrait être influencée.

Après avoir soulevé l'irrégularité, le juge en tempère les effets en ouvrant la voie de la régularisation, sur le fondement de l'article L. 600-9 du Code de l'urbanisme.

Ce faisant, à travers cette décision, le juge réaffirme l'importance de la transparence et de la participation du public dans le cadre de la procédure d'enquête publique en procédant à un contrôle strict de la procédure, et ce, même face à un contentieux.

En qualifiant le refus de communication du commissaire d'« irrégularité substantielle », le juge établit une ligne de conduite rigoureuse relative aux formalités de l'enquête publique et rappelle qu'il s'agit d'une condition de légalité des documents d'urbanisme.

Enfin, il assouplit son contrôle en ouvrant une possibilité, bien encadrée, de régularisation des vices affectant l'enquête et admet la possibilité de régulariser la procédure sans relancer toute l'enquête publique, ce qui témoigne d'une réelle volonté d'équilibre entre sécurité juridique et souplesse procédurale pour les collectivités.

Estelle Roche
LexCity Avocats

Construction

Responsabilité du constructeur et refus de réparation en nature des panneaux photovoltaïques

■ Cass. 3^e civ., 16 janvier 2025, n° 23-17.265

Faits

À la suite de l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, des désordres ont été constatés, à savoir des problèmes de condensation dus à l'absence d'écran sous toiture. Le maître d'ouvrage engage une procédure contre l'entreprise de construction.

La cour d'appel de Reims rejette la demande du maître d'ouvrage de mettre en œuvre la garantie décennale au motif que les « phénomènes de condensation qui sont dus à l'absence d'écran sous toiture » « ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa destination ».

En outre, la cour d'appel condamne le constructeur à faire poser le kit de réparation des panneaux photovoltaïques, alors que le maître d'ouvrage s'était opposé à la réparation en nature.

Le maître d'ouvrage forme un pourvoi.

Questions

- L'absence d'écran sous toiture rend-elle l'ouvrage impropre à sa destination ?
- Un constructeur peut-il être condamné à effectuer une réparation en nature contre la volonté du maître d'ouvrage ?

Décision

L'arrêt de la cour d'appel est censuré sur ces deux points.

Les juges du fond ne peuvent pas condamner un constructeur qui serait responsable de désordres à leur reprise en nature si le maître d'ouvrage s'y oppose.

Commentaire :

La Haute Juridiction reproche tout d'abord à la cour d'appel d'avoir considéré que le constructeur n'était pas responsable des problèmes de condensation dus à l'absence d'écran sous toiture, au motif qu'ils ne rendraient « pas l'ouvrage impropre à sa destination ».

En l'espèce, la cour d'appel a considéré que contrairement aux phénomènes d'infiltration dus à un défaut d'étanchéité causé par le mauvais placement de la parclose qui rendaient la toiture fuyarde et relevaient de la garantie décennale, les phénomènes de condensation dus à l'absence d'écran sous toiture ne rendaient pas l'ouvrage impropre à sa destination.

La Cour de cassation rappelle dans un premier temps que « l'impropriété de l'ouvrage à sa destination s'apprécie par référence à sa destination découlant de son affectation, telle qu'elle résulte de la nature des lieux ou de la convention des parties ».

La Cour de cassation explique ensuite que la cour d'appel aurait dû rechercher, comme le maître d'ouvrage le soutenait, si la condensation affectant la toiture d'un bâtiment affecté au stockage de grains ne rendait pas l'ouvrage impropre à sa destination.

En effet, s'agissant d'un bâtiment affecté au stockage de grains, le phénomène de condensation rend l'ouvrage impropre à sa destination puisqu'il est susceptible d'affecter les grains qui y sont stockés, à l'instar d'une toiture fuyarde.

La Cour de cassation se positionne ensuite sur les modalités de réparation des désordres.

En l'espèce, la cour d'appel a condamné le constructeur à faire poser un kit de réparation des panneaux photovoltaïques au motif que seuls les désordres d'infiltration sous toiture doivent être réparés et qu'il s'agit d'une réparation proportionnée et adaptée au dommage, sans constituer un enrichissement pour le maître de l'ouvrage.

Cette position est également censurée par la Cour de cassation. Cette dernière rappelle sa jurisprudence constante aux termes de laquelle le constructeur qui est à l'origine de désordres ne peut pas imposer au maître d'ouvrage la réparation en nature du désordre qu'il subit (Cass. 3^e civ., 28 septembre 2005, n^o 04-14.586).

Dès lors, le juge du fond ne peut condamner un constructeur responsable de désordres à procéder à leur reprise en nature, lorsque le maître de l'ouvrage s'y oppose.

Ainsi, en cas de mise en œuvre de la responsabilité décennale, la réparation doit respecter le choix de la victime (en l'espèce le maître d'ouvrage).

Dès lors, si le maître d'ouvrage s'y oppose, les juges du fond ne peuvent pas condamner un constructeur qui serait responsable de désordres à leur reprise en nature. La Cour de cassation protège ainsi l'autonomie de la victime car celle-ci peut refuser la réparation en nature et opter pour une réparation pécuniaire.

Le juge du fond ne saurait donc imposer une réparation en nature à la victime contre son gré, même si cette modalité est proportionnée.

**Adelina Turcan
Hanan Chaoui
Adaltys**

Logement social : précisions du Conseil d'État sur le quota de 30 % en zone de carence

■ CE, 11 févr. 2025, n^o 491009

Faits

Une société a sollicité un permis de construire pour édifier un immeuble collectif comprenant 10 logements, 3 commerces et 11 places de stationnement, pour une surface de plancher totale de 934 m², répartie

entre 759 m² à usage d'habitation et 175 m² à usage commercial.

Le terrain d'assiette du projet est situé sur le territoire de la commune de Saint-Maur-des-Fossés, déclarée carencée au titre de la réalisation des objectifs de production de logements sociaux.

Le permis a été refusé par la préfète du Val-de-Marne, compétente en raison de cet arrêté de carence (article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation), au motif que le projet ne respecterait pas l'obligation de réalisation de logements sociaux prévue à l'article L. 111-24 du Code de l'urbanisme.

Question

Dans les communes carencées, l'obligation de réserver 30 % des logements familiaux à des logements sociaux s'applique-t-elle lorsque la surface de plancher de la construction excède 800 m², toutes destinations confondues, ou bien uniquement si la construction comprend plus de 800 m² de surface de plancher destinés à l'habitation ?

Décision

Le Conseil d'État précise que l'obligation de consacrer 30 % des logements familiaux d'une opération de construction à des logements locatifs sociaux, à l'exclusion de ceux financés au moyen d'un prêt locatif social (PLS), s'applique dès lors que le projet prévoit soit plus de 12 logements, soit une surface de plancher affectée à l'habitation excédant 800 m².

Le Conseil d'État énonce que : « Il résulte de ces dispositions, d'une part, qu'un immeuble collectif est soumis à l'obligation qu'elles prévoient de compter une part de logements locatifs sociaux soit lorsqu'il comporte plus de douze logements, soit lorsqu'il consacre plus de 800 mètres carrés de surface de plancher à un usage d'habitation. D'autre part, lorsqu'un immeuble répond à l'un de ces critères, la proportion de 30 % de logements locatifs sociaux, prévue par ces dispositions, s'applique au nombre de logements familiaux figurant dans le projet, sans considération de la part que représente leur surface au sein de la surface totale dédiée à l'habitation dans l'immeuble. »

La proportion de 30 % de logements locatifs sociaux s'applique au nombre de « logements familiaux » figurant dans le projet, sans considération de la part que représente leur surface au sein de la surface totale dédiée à l'habitation dans l'immeuble.

Aussi, les mètres carrés consacrés aux commerces et aux parkings ne devaient pas entrer dans le calcul du seuil de 800 m², de sorte qu'avec une surface de plancher affectée au logement inférieure à 800 m² (à savoir 759 m²), le programme en question n'était pas soumis à l'obligation de mixité sociale.

Commentaire

Par cet arrêt, le Conseil d'État apporte des clarifications bienvenues. En confirmant que le seuil de 800 m² s'apprécie uniquement à partir de la surface de plan-