



---

## Actualités juridiques : Droit Public et Immobilier

---

### URBANISME

#### **La clarification attendue de la délimitation de l'assiette foncière en cas de division primaire ([CE, 12 novembre 2020, 421590](#))**

On rappellera que la technique de la division primaire, qui permet d'échapper au régime du lotissement en obtenant un permis de construire sur la fraction d'un terrain plus vaste, n'intervient que postérieurement à la délivrance de ce permis. Une difficulté persistait en ce que l'on ne savait pas quand et comment le service instructeur devait se placer pour apprécier la conformité de la construction aux règles d'urbanisme : parcelle totale ou partie de terrain issue de la division ?

Le Conseil d'Etat a enfin répondu à cette interrogation en considérant que le respect des règles d'urbanisme doit s'apprécier au regard de l'ensemble du terrain existant à la date de l'instruction du permis de construire, soit avant la division.

### URBANISME COMMERCIAL

#### **La légalité du nouveau dispositif d'autorisation d'exploitation commerciale est désormais entre les mains du juge européen**

A l'initiative de plusieurs recours contre le nouveau dispositif d'autorisation d'exploitation commerciale instauré par la loi ELAN, le Conseil national des centres commerciaux (CNCC) a notamment attaqué le décret n° 2019-563 du 7 juin 2019, en tant qu'il prévoit une procédure de certificat de conformité réalisé par des organismes indépendants, avant l'ouverture d'un équipement commercial. Par un [arrêt du 29 décembre 2020](#), la Haute juridiction a statué sur la légalité de ces dispositions et a censuré l'obligation de joindre la DAACT au certificat de conformité de l'exploitation commerciale, en vertu de l'indépendance des législations. Elle valide néanmoins tout le reste du dispositif après, d'une part, avoir rejeté la question prioritaire de constitutionnalité sur la légalité de la délégation du contrôle de police administrative à des organismes privés ([CE, 29 janvier](#)



[2020, n°433292](#)) et, d'autre part, écarté la méconnaissance du droit de l'Union européenne.

La décision précise cependant que la contestation du refus d'un organisme habilité de délivrer le certificat de conformité est possible, a priori, devant le juge administratif si l'on se fie à la lecture des conclusions du Rapporteur public. Cette décision, qui intervient après validation par le Conseil constitutionnel des nouveaux critères d'autorisation ([QPC n° 2019-830 du 12 mars 2020](#)), marque un nouvel échec pour les représentants du secteur devant le juge français mais la bataille n'est pas terminée et se joue désormais devant le juge européen. La CNCC a ainsi introduit un recours en manquement devant la Commission européenne pour méconnaissance de l'article 13 de la Directive « Services » (on relèvera en outre que dans, le cadre du recours parallèle contre le décret n° 2019-331 du 17 avril 2019 (critères d'autorisation), le Conseil d'Etat, après avoir sollicité le Conseil constitutionnel, a saisi la CJUE d'une question préjudicielle).

## **CONTRATS PUBLICS**

### **Le Conseil d'Etat, les avenants et Tarn et Garonne**

Par un arrêt du 20 novembre 2020 ([CE, Association Trans'Cub et autres, req. n°428156](#)), le Conseil d'Etat a admis que les tiers à un contrat administratif étaient fondés, sous réserve de respecter les conditions de recevabilité d'un tel recours, à former un recours en contestation de validité à l'encontre d'un avenant et ce, y compris lorsque le contrat a été conclu avant que soit rendue la décision Tarn et Garonne (pour mémoire 4 avril 2014) dès lors que l'avenant en cause l'aura été postérieurement à cette date.

Cette position jurisprudentielle du Conseil d'Etat confirme celle déjà adoptée par les juridictions du fond ([CAA Douai, 3 mai 2018, req n°15DA01301](#)) et conduit les pouvoirs adjudicateurs à systématiser la publication d'un avis lors de la conclusion d'un avenant, seul moyen pour faire courir les délais de recours contentieux. Demeure dans ces conditions la question du délai dans lequel les avenants conclus sans faire l'objet d'un avis de publicité pourront, le cas échéant, être soumis à la censure du juge.



## DROIT ADMINISTRATIF

### **L'usage des pouvoirs de police générale en matière d'interdiction des pesticides censuré par le Conseil d'Etat**

Par un arrêt en date du 31 décembre 2020, les juges du Palais Royal sont venus confirmer l'interdiction pour les maires, au titre de leur pouvoir de police générale (articles L. 2212-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales), d'édicter une réglementation en matière de produits phytopharmaceutiques ( « celui-ci ne peut légalement user de cette compétence pour édicter une réglementation portant sur les conditions générales d'utilisation des produits phytopharmaceutiques qu'il appartient aux seules autorités de l'Etat de prendre » [CE, 31 décembre 2020, req. n°439253](#)).

Cette jurisprudence semble ainsi marquer la fin de la possibilité saisie par plusieurs communes pour intervenir, par le biais de leur pouvoir de police générale, dans un domaine régi par une police spéciale afin d'édicter des mesures environnementales. Reste que l'aspect environnemental prend de plus en plus d'ampleur au sein de la société, mais également des juridictions, de sorte qu'une évolution du droit en vigueur (ou de la jurisprudence) n'est pas impossible.

## IMMOBILIER

### **Jugement relatif au paiement du loyer commercial pendant la période de crise sanitaire**

Le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de Paris a rendu un jugement en date du 20 janvier 2021 (RG n°20/80923) dans lequel il suit le raisonnement du preneur en considérant que la fermeture imposée par les pouvoirs publics lors du premier confinement de mars à mai 2020, d'un local donné à bail commercial, est assimilable à la perte temporaire de la chose louée au sens de l'article 1722 du Code civil.

Dans ces conditions, le preneur serait donc libéré de son obligation de payer le loyer tant qu'il ne peut jouir des locaux loués, peu importe la clause de non responsabilité invoquée par le bailleur.



## CONSTRUCTION

### **L'acquéreur bénéficiaire du concours de l'action en garantie décennale et de celle en réparation des vices apparents. (Cass. Civ. 3ème, 14 janvier 2021, n°19-21.130)**

Le vendeur en l'état futur d'achèvement revêt une double qualité : il est à la fois vendeur et réputé constructeur.

Ainsi, il est tenu tant d'une garantie spécifique relative aux vices et défauts de conformité apparents - dont l'action doit être introduite à peine de forclusion dans le délai d'un an à compter de la réception - que d'une garantie décennale des constructeurs.

Or, un désordre peut relever des deux garanties : si celui-ci, clandestin lors de la réception, présente les critères de gravité requis et se révèle à l'acquéreur dans le délai de dix ans à compter de la réception.

La Cour de cassation, en censurant l'arrêt d'appel qui avait déclaré forcloses les demandes visant à mettre en œuvre la garantie décennale du vendeur, au motif que les désordres, apparents au moment de la livraison, relevaient de la garantie des vices apparents, laquelle n'avait pas été engagée dans le délai, consacre, en faveur de l'acquéreur, le cumul des régimes de responsabilité ci-avant évoqués.

## ENVIRONNEMENT

### **Extension de la convention judiciaire d'intérêt public aux infractions prévues par le code de l'environnement**

La [loi n°020-1672 du 24 décembre 2020](#) relative au Parquet européen, à la justice environnementale et à la justice pénale spécialisée a étendu la convention judiciaire d'intérêt public (CJIP) aux infractions environnementales. La CJIP permet au procureur de la République de proposer à une personne morale mise en cause de transiger en versant une amende d'intérêt public, en régularisant sa situation dans le cadre d'un programme de mise en conformité ou encore en assurant la réparation du préjudice écologique. Cette loi confirme, qu'en matière pénale environnementale, le dialogue avec les autorités de poursuite est privilégié et doit être recherché avant même le déclenchement de l'action publique.

Retrouvez toute l'actualité et les publications de DS Avocats en [cliquant ici](#).

\* \* \*