

## Actualité juridique : droit public et immobilier

### ■ I. URBANISME

**Nouvelle réforme du contentieux de l'urbanisme (Décret n° 2018-617 du 17 juillet 2018 portant modification du Code de justice administrative et du Code de l'urbanisme) :**

Par un décret publié le 17 juillet 2018, le gouvernement a renforcé le régime dérogatoire du contentieux de l'urbanisme pour accélérer encore le traitement des recours contre les autorisations d'urbanisme, en reprenant plusieurs préconisations du rapport Maugué rendu en janvier 2018.

En particulier, les conditions de recevabilité du recours sont encore durcies par le nouvel article R. 600-4 du Code de l'urbanisme qui impose au requérant de fournir systématiquement les pièces nécessaires à l'appréciation de son intérêt à agir, à peine d'irrecevabilité de la requête, le cas échéant par ordonnance.

Par ailleurs, un nouvel article R. 600-6 fixe au juge un délai de jugement de 10 mois maximum, en première instance comme en appel, pour statuer sur les recours dirigés contre les permis de construire d'immeuble collectif et les permis d'aménager un lotissement, tandis que la suppression du degré d'appel pour les recours concernant un projet implanté en zone tendue en offre de logement est prolongée jusqu'au 31 décembre 2022.

Si ces nouvelles dispositions, applicables à compter du 1er octobre 2018, ne font que codifier, pour la plupart, des pratiques déjà existantes, il faut saluer l'effort de systématisation en vue d'atteindre l'objectif constant de limitation des recours abusifs.

### ■ II. ENVIRONNEMENT/AMÉNAGEMENT

**Le Conseil d'Etat précise les modalités selon lesquelles le juge peut surseoir à statuer en vue de la régularisation de vices de procédure affectant une autorisation environnementale, résultant en particulier de l'irrégularité de l'avis émis par l'autorité environnementale (CE, avis, 27 septembre 2018, Association Danger de tempête sur le patrimoine rural et autres, n° 420119) :**

La Haute juridiction rappelle tout d'abord que la régularisation de la procédure viciée est possible par l'adoption d'une autorisation modificative.

Elle précise ensuite que ce vice peut être régularisé par la consultation, à titre de régularisation, d'une autorité présentant les garanties d'impartialité requises. A cet égard, si de nouvelles dispositions réglementaires ont remplacé les dispositions annulées, le juge peut les prendre en compte. Dans le cas contraire, il peut prévoir que l'avis sera rendu par la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe).

Enfin, le Conseil d'Etat juge que la « régularisation implique non seulement que la procédure de consultation soit reprise, mais aussi que le nouvel avis soit porté à la connaissance du public. Il revient au juge, lorsqu'il sursoit à statuer en vue de la régularisation, de rappeler ces règles et de fournir toute précision utile sur les modalités selon lesquelles le public devra être informé et, le cas échéant, mis à même de présenter des observations et des propositions, une fois le nouvel avis émis et en fonction de son contenu. »

Il s'agit d'un avis important qui pourrait permettre la régularisation de nombreux projets.

### ■ III. DROIT FONCIER

**Prise en compte du « principe de prévention » dans le cadre du contrôle de légalité des DUP (CE, 9 juillet 2018, Communes de Villiers-le-Bâcle et autres, n° 409417) :**

Par cet arrêt, la Haute juridiction consacre, au titre de la légalité interne de la déclaration d'utilité publique, le contrôle, par le juge, du respect du principe de prévention.

Le Conseil d'Etat énonce le principe selon lequel « si les travaux, ouvrages ou aménagements que ces actes prévoient le justifient, ces derniers doivent, à peine d'illégalité, comporter, au moins dans leurs grandes lignes, compte tenu de l'état d'avancement des projets concernés, les mesures appropriées et suffisantes devant être mises à la charge du pétitionnaire ou du maître d'ouvrage destinées à éviter, réduire et, lorsque c'est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ainsi que les modalités de leur suivi ».

Il convient donc, le cas échéant, d'être attentif à la présence, dans l'arrêté de DUP ou ses annexes, de ces mesures et de leurs modalités de suivi.

**En cas d'expropriation partielle, un document d'arpentage doit être établi préalablement à l'adoption de l'arrêté de cessibilité (CE, 9 juillet 2018, Commune de Baillargues, n° 406696) :**

La Haute juridiction a considéré que les dispositions de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière, imposent



l'établissement d'un document d'arpentage préalablement à l'adoption d'un arrêté déclarant cessibles des emprises partielles, afin qu'il désigne les parcelles expropriées conformément à la numérotation issue de ce document.

Cette jurisprudence peut poser une difficulté, dès lors que le document d'arpentage, s'il n'a pas à être établi contradictoirement, doit en principe être signé par l'exproprié, conformément à l'article 28 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955.

Afin de lever cet obstacle, la doctrine administrative rappelle qu'il est possible de faire signer le document d'arpentage par le géomètre-expert avec mention du refus de signature de l'exproprié.

#### ■ IV. URBANISME COMMERCIAL

**Précisions sur l'intérêt à agir en matière d'autorisation d'aménagement commercial (CE, 26 septembre 2018, n° 420275) :**

Dans le cadre d'un contentieux contre une autorisation d'aménagement commercial autonome, le Conseil d'Etat a admis l'intérêt à agir de concurrents situés hors de la zone de chalandise du projet, en s'appuyant sur les dispositions de l'article L 752-17 du Code de commerce. Aux termes de cet article, ont intérêt à agir « *les professionnels dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise d'un projet, est susceptible d'être affectée par celui-ci* ».

La Haute juridiction en déduit que sont visés par ces dispositions non seulement le professionnel dont l'établissement est implanté géographiquement dans la zone de chalandise du projet, mais également le professionnel dont la zone d'activité commerciale chevauche la zone de chalandise du projet contesté, en renvoyant l'appréciation des faits de l'espèce à la commission nationale de l'aménagement

commercial. Cette appréciation de l'intérêt à agir devrait également trouver à s'appliquer au recours du concurrent contre un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale.

#### ■ V. CONTRATS PUBLICS

**Attribution d'une concession de service public : point de départ de l'obligation d'information aux candidats non retenus (TA Toulon, ord., 1<sup>er</sup> aout 2018, n° 1802215) :**

L'obligation d'informer les soumissionnaires non retenus du rejet de l'offre, inscrite à l'article 29 du décret du 1<sup>er</sup> février 2016 relatif aux contrats de concession, ne s'impose à l'acheteur public qu'après l'adoption par l'assemblée délibérante de la délibération se prononçant sur le choix de l'attributaire pressenti et approuvant le projet de contrat de concession.

#### ■ VI. DROIT ADMINISTRATIF

**Précisions du Conseil d'Etat sur l'exigence de signature des titres de recettes (CE, Avis, 26 septembre 2018, n° 421481) :**

Saisi pour avis par la Cour administrative d'appel de Versailles, le Conseil d'Etat est venu apporter des précisions quant à l'exigence de signature des titres de recettes.

Alors que le Code général des collectivités territoriales exige que le bordereau de titre de recettes soit signé, la Haute juridiction rappelle que lorsque le signataire du bordereau n'est pas l'ordonnateur, il convient que les nom, prénom et qualité du signataire soient mentionnés sur le titre de recettes. A défaut, les exigences prévues par l'article L. 1617-5 du CGCT ne seront vraisemblablement pas respectées. Cet avis est intéressant dans la mesure où il est fréquent que l'émetteur du titre ne soit pas le signataire du bordereau.

#### ■ VII. IMMOBILIER

**Point de départ de l'action en requalification d'un bail commercial (Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 14 septembre 2018, 16-23.590) :**

La Cour de cassation avait déjà rappelé que la demande qui tend à la reconnaissance du statut des baux commerciaux était soumise à la prescription biennale de l'article L.145-60 du Code de commerce. Dans un arrêt du 14 septembre 2018, elle a également réaffirmé que la prescription de l'action en requalification d'une convention en bail commercial courait à compter de la date de conclusion du contrat et ce, même si celui-ci a été renouvelé par avenants successifs.

#### ■ VII. CONSTRUCTION

**Les trois critères de la mise en œuvre de la garantie décennale en cas de désordres évolutifs (Civ. 3ème, 6 septembre 2018, n° 17-22.370) :**

Dans une décision récente, la Cour de cassation rappelle sa jurisprudence du 18 janvier 2006 (n° 04-17.400), laquelle mettait fin à une dérive jurisprudentielle, en définissant restrictivement les dommages évolutifs.

La garantie de l'assureur dommages-ouvrage au-delà du délai de garantie décennale, délai d'épreuve, ne peut ainsi être admise qu'à la triple condition que :

- les désordres initiaux aient été dénoncés dans le délai de la garantie décennale ;
- ces mêmes désordres présentaient la condition de gravité exigée par l'article 1792 du Code civil ;
- les désordres survenus après l'expiration du délai décennal soient de la même nature que ceux dénoncés dans le délai d'épreuve.



Pour vous désinscrire cliquer [ici](#)