

## Actualité juridique : droit public et immobilier

### ■ I. URBANISME

#### **Contentieux de l'urbanisme : modifications induites par la loi ELAN pour sécuriser les autorisations :**

Les dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, relatives au contentieux de l'urbanisme sont entrées en vigueur le 1er janvier 2019.

Parmi les mesures phares permettant de sécuriser les autorisations de construire, figure notamment l'obligation pour le juge d'annuler que partiellement l'autorisation d'urbanisme, ou de surseoir à statuer, en attente de régularisation, lorsque cela est possible, ou à défaut, de motiver précisément les raisons qui le conduisent à ne pas le faire (articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme).

### ■ II. URBANISME COMMERCIAL

#### **Date d'entrée en vigueur des dispositions de la loi PINEL en matière d'urbanisme commercial (CE, 14 novembre 2018, n° 408952) :**

Par un arrêt du 14 novembre 2018, le Conseil d'Etat a confirmé que l'ensemble des nouvelles dispositions relatives aux autorisations d'urbanisme commercial, telles qu'issues de la loi PINEL du 18 décembre 2014, étaient applicables à compter du 15 février 2015, date d'entrée en vigueur du décret d'application tardif, nonobstant les dispositions de la loi elle-même qui prévoyaient une entrée en vigueur au plus tard 6 mois après sa promulgation.

La question pouvait se poser pour certains articles suffisamment précis pour une application immédiate sans décret, et notamment l'article 49 de la loi

modifiant les objectifs fixés par l'article L. 752-6 du code de commerce.

La haute juridiction a toutefois considéré que les modifications apportées au régime de l'autorisation d'aménagement commercial présentaient un caractère indivisible, conformément aux vœux du législateur, et partant, que leur entrée en vigueur ne pouvait se faire qu'en bloc, à la date d'entrée en vigueur du décret d'application manifestement nécessaire à l'application de plusieurs dispositions, dont celles relatives à la nouvelle composition des CDAC et CNAC. En conséquence, le Conseil d'Etat a refusé de prendre en compte les nouveaux objectifs, et notamment celui de la protection du consommateur, pour apprécier la légalité d'une décision rendue par la CNAC le 16 janvier 2015.

### ■ III. DROIT FONCIER

#### **Les valeurs foncières mises à disposition du public : une évolution dans l'étude des marchés immobiliers locaux :**

Le Décret n° 2018-1350 publié au Journal Officiel du 28 décembre 2018 porte sur la publication sous forme électronique des informations concernant les valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations immobilières intervenues au cours des cinq dernières années.

Afin de concourir à la transparence des marchés fonciers et immobiliers, l'administration fiscale rend librement accessibles au public, sous forme électronique, les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées. Désormais, chacun pourra assez largement disposer de données gratuites et géo localisées portant sur l'ensemble des transactions immobilières réalisées en France.

### ■ IV. CONTRATS PUBLICS

#### **Entrée en vigueur du code de la commande publique le 1er avril 2019 :**

Le printemps 2019 sera marqué, pour les acteurs du secteur public-privé, par l'entrée en vigueur le 1er avril du « code de la commande publique ».

Loin d'une simple compilation, ce code regroupe de manière cohérente autour des ordonnances et décrets « marchés et concessions » de 2015 et 2016, l'ensemble des textes phares pertinents tels que la loi de 1906 sur l'arbitrage, celle de 1975 sur la sous-traitance, ou encore le décret de 2010 sur les comités consultatifs de règlement amiable des différends.

### ■ V. DROIT ADMINISTRATIF

#### **Le Conseil d'Etat précise les conditions strictes de participation d'une collectivité au capital d'une société publique locale (CE, 14 novembre 2018, n° 405628) :**

Le sens des dispositions de l'article L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales a fait l'objet, depuis la création des SPL, de beaucoup de débats, notamment pour savoir si une collectivité territoriale ou un groupement devait être titulaire de la totalité ou seulement d'une partie des compétences sur lesquelles porte l'objet social de la société.

Saisi par deux déférés préfectoraux, le tribunal administratif de Clermont-Ferrand puis la cour administrative d'appel de Lyon s'étaient prononcés en faveur d'une analyse souple de cet article en estimant que, pour être actionnaire, une collectivité



ou un groupement devait avoir une partie seulement (mais prépondérante) des compétences de l'objet social.

Le Conseil d'Etat a censuré cette approche par une lecture beaucoup plus stricte du texte en considérant que « la participation d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales à une société publique locale, qui lui confère un siège au conseil d'administration ou au conseil de surveillance et a nécessairement pour effet de lui ouvrir droit à participer au vote des décisions prises par ces organes, est exclue lorsque cette collectivité territoriale ou ce groupement de collectivités territoriales n'exerce pas l'ensemble des compétences sur lesquelles porte l'objet social de la société ».

Cette position pourrait, à terme, remettre en cause l'existence de certaines SPL mais également celle des SEM dès lors que l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales qui les régit est rédigé de manière identique.

## ■ VI. IMMOBILIER

**L'inscription au registre du commerce et des sociétés n'est pas nécessaire pour que s'opère un nouveau bail régi par le statut des baux commerciaux, à l'expiration d'un bail dérogatoire (Civ. 3e, 25 octobre 2018, 17-26.126) :**

L'article L. 145-5 du code de commerce prévoit que si à l'expiration d'un bail dérogatoire et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance, le preneur reste et est laissé en possession des locaux, il s'opère un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux. Dans un arrêt du 25 octobre 2018, la Cour de cassation a précisé que l'inscription au registre du commerce et des sociétés n'est pas nécessaire pour que s'opère un nouveau bail régi par le statut des baux commerciaux.

## ■ VII. CONSTRUCTION

**La responsabilité de l'entrepreneur de travaux publics pour trouble anormal du voisinage (Civ. 3e, 8 novembre 2018, n° 17-24.333) :**

Aux termes d'un arrêt rendu le 8 novembre 2018, la Cour de cassation juge qu'un entrepreneur, y compris de travaux publics, est responsable de plein droit, pour avoir causé un dommage, nonobstant le fait que l'origine de celui-ci soit située dans le domaine public et à l'occasion de travaux publics.

Cet arrêt confirme l'évolution jurisprudentielle de la notion de voisin dit occasionnel, sans y faire toutefois référence, en admettant la responsabilité de l'entreprise qui avait « exercé une activité en relation directe avec le trouble anormal causé », confirmant ainsi le critère d'une relation de cause directe entre les troubles subis et les missions confiées au responsable (Civ. 3e, 9 février 2011 n°09-71.570).

