

---

## Actualités juridiques : Droit Public et Immobilier

---

### URBANISME

#### **[Notification du refus de permis de construire sollicité par plusieurs pétitionnaires \(CE, 2 avril 2021, req. n°427931, Publié au recueil\)](#)**

Lorsqu'une demande de permis de construire est présentée par plusieurs pétitionnaires, le refus notifié à un seul d'entre eux fait obstacle à ce que les autres puissent se prévaloir d'une autorisation tacite. Il n'en va autrement que lorsque la décision ne rejette la demande de permis qu'en tant qu'elle émane de cette personne et pour des motifs propres à son projet, notamment pour le motif qu'elle ne dispose pas d'un titre l'habilitant à construire. Dans cette hypothèse, le refus de permis de construire notifié à l'un des pétitionnaires ne s'oppose pas à naissance d'un permis tacite au profit des autres, pour leur propre projet de construction.

### URBANISME COMMERCIAL

#### **[Pouvoirs d'injonction du juge à la CNAC \(CAA Lyon, 15 avril 2021, req. n° 20LY03702\)](#)**

Par un arrêt du 15 avril 2021, la Cour administrative d'appel de Lyon a enjoint la CNAC de rendre dans un délai d'un mois, un avis favorable à la demande d'autorisation d'exploitation commerciale sollicitée par une société dans le cadre d'une demande de permis de construire, en exécution de sa précédente décision prononçant l'annulation du refus de permis de construire du fait de l'illégalité de l'avis défavorable rendu par la CNAC qui avait été saisie par des concurrents.

Ce faisant, la Cour administrative d'appel tire les conséquences de l'illégalité d'un refus d'autorisation d'exploitation commerciale, en s'inspirant de la jurisprudence récemment mise en œuvre pour l'application des dispositions de l'article L. 424-3 du Code de l'urbanisme relatives aux refus de permis de construire. Ainsi, lorsque le motif de refus du permis est fondé sur l'absence d'autorisation d'exploitation commerciale et que le juge annule le refus après avoir censuré l'ensemble des motifs que l'autorité compétente



a énoncés dans sa décision ainsi que, le cas échéant, les motifs qu'elle, et elle seule, a pu invoquer en cours d'instance, il doit également, s'il est saisi de conclusions à fin d'injonction, ordonner à l'autorité compétente (la CNAC) de délivrer l'autorisation d'exploitation commerciale avant que la demande de permis de construire ne soit réexaminée.

Il n'en va autrement que s'il résulte de l'instruction soit que les dispositions en vigueur à la date de la décision annulée, qui demeurent applicables à la demande, interdisent de l'accueillir pour un motif que l'administration n'a pas relevé, ou que, par suite d'un changement de circonstances de fait, la situation de fait existant à la date du jugement y fait obstacle. Cette solution, très favorable au pétitionnaire, doit néanmoins encore être confirmée par le Conseil d'Etat qui a été saisi d'un pourvoi en cassation (non suspensif) sur la première décision dont l'exécution était demandée.

---

## **CONTRATS PUBLICS**

### **Une concession d'aménagement sans risque de l'aménageur est un marché public pour l'exécution duquel la renonciation aux intérêts moratoires est prohibée**

Par un arrêt du 18 mai 2021 ([CE, 18 mai 2021, req n°443153](#)), le Conseil d'Etat a rappelé avec force deux grands principes des contrats publics :

- d'une part, que les concessions d'aménagement dont il ressort, au terme de l'analyse de l'allocation des risques prévue par les stipulations contractuelles qu'elles sont conclues aux frais et risques de la collectivité sont des marchés publics ;
- d'autre part, toute clause qui prévoirait dans ce cadre, y compris dans celui d'un protocole transactionnel passé en exécution de ce « marché » une renonciation aux intérêts moratoires est réputée non écrite et entache de nullité le protocole.

Si les principes ainsi rappelés ne sont pas nouveaux, ils apportent des confirmations utiles dans le contentieux contractuel, toujours mouvant.



## **DROIT ADMINISTRATIF**

### **Le Conseil d'Etat encadre le recours indemnitaire dans des délais précis ([CE, 19 février 2021, avis n°439366](#))**

Par un avis en date 19 février 2021, les juges du Palais Royal ont apporté des précisions sur les règles relatives au contentieux indemnitaire.

La vigilance est de mise dès lors que la liaison du contentieux, constituée par la décision explicite ou implicite de rejet sur une demande indemnitaire préalable, a pour effet de rendre irrecevable toute demande ultérieure y compris si elle est constituée sur des nouveaux chefs de préjudices dès lors qu'elle repose sur le même fait générateur.

Le Conseil d'Etat précise toutefois que cette règle ne s'applique pas si les dommages se sont aggravés ou ont été révélés postérieurement à la décision initiale, étant en outre précisé que la victime qui a saisi un juge administrative sur la base de la première décision de rejet peut directement invoquer les nouveaux dommages, basés sur le même fait générateur, devant le juge en cours d'instance (y compris en appel).

## **IMMOBILIER**

### **Le renouvellement du bail commercial aux mêmes clauses et conditions ([Cour de cassation, civile 3<sup>ème</sup>, 15 avril 2021, RG n°19-24.231](#))**

Le preneur avait formulé une demande de renouvellement du bail aux clauses et conditions du précédent bail, que le bailleur avait accepté.

Par conséquent, les parties ayant toutes deux exprimé leur volonté de voir renouveler le contrat « *aux mêmes clauses et conditions antérieures* » sans mention d'aucune réserve, elles avaient conclu un accord exprès sur les conditions et clauses du bail précédent. De sorte que la demande ultérieure du preneur de fixation du loyer du bail renouvelé doit être rejetée.

Lors du renouvellement, il est donc opportun de mentionner expressément le montant du loyer du bail renouvelé sollicité ou le désaccord des parties sur ce point.



## ENVIRONNEMENT

### **Dérogation espèces protégées** (CAA Paris, 6 avril 2021, n°21PA00910)

Le 6 avril dernier, le juge des référés de la Cour administrative d'appel de Paris a suspendu une partie de l'autorisation environnementale délivrée pour les travaux du village des médias qui doit accueillir 2 000 journalistes pour les jeux olympiques de Paris 2024 (CAA Paris, Ord. 6 avril 2021, n°21PA00910). L'autorisation emporte dérogation à la protection des espèces protégées en application de l'article L. 411-2 4° du code de l'environnement. Si la jurisprudence s'est régulièrement prononcée sur la question de la raison impérative d'intérêt public majeur (RIIPM) permettant de justifier une telle atteinte, elle est plus limitée concernant les deux autres critères, à savoir l'absence d'autre solution et le maintien dans un état de conservation favorable des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle. Le juge des référés, juge unique, s'est ici fondé sur la question de l'étude des solutions alternatives en estimant qu'elles n'ont pas été suffisamment examinées. Cette appréciation pourrait néanmoins être infirmée par la Cour administrative d'appel saisie au fond. En tout état de cause, la nécessité de préparer de manière approfondie, en lien avec un bureau d'études, le dossier justifiant la demande de dérogation est à nouveau réaffirmée.