
Actualités juridiques : Droit Public et Immobilier

FONCIER

Expropriation : plusieurs parcelles appartenant à un seul propriétaire doivent figurer dans un unique arrêté de cessibilité

Le juge administratif rappelle, compte tenu des garanties attachées au droit de propriété et à la nécessité de se prémunir d'une transmission tardive du dossier au juge de l'expropriation chargée de prononcer le transfert de propriété à son bénéficiaire au regard des dispositions de l'article R. 221-1 du code de l'expropriation, l'exigence de faire figurer dans un même arrêté de cessibilité l'ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire, dont l'expropriation est poursuivie (CAA Versailles, 29/09/2021, req. n°19VE04281).

En l'espèce, l'autorité expropriante a méconnu les dispositions susvisées en visant dans une première enquête parcellaire la parcelle H n° 99 et une partie de la parcelle H n° 101 ayant donné lieu à un premier arrêté de cessibilité, puis en visant dans une seconde enquête parcellaire l'autre partie de la parcelle H n° 101 aboutissant à un second arrêté de cessibilité.

La Cour administrative d'appel de Versailles considère ainsi que « *cette circonstance nouvelle justifiait qu'il soit procédé à une nouvelle enquête parcellaire portant sur l'ensemble des parcelles du même propriétaire à exproprier* », de sorte qu'à défaut d'y avoir procédé, les deux arrêtés de cessibilité sont entachés d'illégalité.

Par conséquent, l'autorité expropriante doit veiller à viser l'ensemble des parcelles nécessaires au projet et appartenant à un seul propriétaire dans une même enquête afin d'obtenir un unique arrêté de cessibilité.



URBANISME COMMERCIAL

Objectif ZAN : pas (ou peu) de pitié pour les équipements commerciaux

La loi Climat & Résilience a inscrit l'objectif de « *Zéro artificialisation nette* » (ZAN) dans les objectifs d'urbanisme à prendre en compte impérativement dans les documents de planification, avec une mise à jour progressive des documents locaux, programmée d'ici 2027. Mais elle a également entendu poser immédiatement un principe d'interdiction des implantations ou extensions d'équipements commerciaux qui engendreraient une artificialisation des sols, au sens du neuvième alinéa de l'article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire, sans même tenir compte d'une possibilité de compensation. Dans un tel cas, le projet ne pourra tout simplement pas obtenir l'autorisation d'exploitation commerciale prévue par l'article L. 752-1 du Code de commerce, lorsqu'elle est requise. Face au risque d'inconstitutionnalité d'une interdiction totale et absolue et aux attentes légitimes du secteur économique, un régime de dérogation complète bien entendu le principe : des autorisations pourront être obtenues sur une surface non artificialisée à condition de remplir des critères très stricts, à commencer par ne pas dépasser une surface de vente de 10 000 m² (L. 752-6 Code de commerce). Au total, cela signifie qu'en dessous du seuil de soumission à autorisation (1 000m² de surface de vente dans la plupart des cas, 400 m² à Paris) tout est encore possible *a priori*, qu'au-dessus du seuil de 10 000 m², plus rien ne l'est et qu'entre les deux, il faut pouvoir justifier d'un impact limité ou de l'insertion du projet dans une opération d'aménagement arrêtée dans son dossier de demande. Un décret d'application doit encore préciser les modalités d'application du régime et en premier lieu, la définition des projets considérés comme engendrant une artificialisation des sols.

CONTRATS PUBLICS

Publication des nouveaux seuils de procédure formalisée applicables aux marchés publics et aux contrats de concession à partir du 1er janvier 2022.

Les nouveaux seuils à partir desquels un marché public ou une concession doit être conclus selon une procédure dite « formalisée » viennent d'être publiés par la Commission Européenne.

Ils sont très légèrement revus à la hausse par rapport à ceux en vigueur jusqu'au 31 décembre 2021.



Marché de fournitures et services des pouvoirs adjudicateurs centraux	140 000€
Marché de fournitures et services des autres pouvoirs adjudicateurs	215 000€
Marché de fournitures et services des entités adjudicatrices et marché de fournitures et services de dépenses et sécurité	431 000€
Marchés de travaux et contrats de concessions	5 382 000€

Ces seuils, qui ne doivent pas être confondus avec ceux relatifs aux modalités de publicité des contrats de la commande publique, doivent désormais être publiés au Journal Officiel de la République Française et annexés au Code de la commande publique.

DROIT ADMINISTRATIF

Le Conseil d'Etat précise encore les dépenses à prendre en compte en matière de TEOM

Par un arrêt en date du 22 octobre 2021, le Conseil d'Etat a rappelé le cadre juridique de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) tout en précisant quelles dépenses pouvaient être financées par celle-ci (CE, 22 octobre 2021, req. n°434900).

Les juges du Palais-Royal complètent une jurisprudence administrative très fournie. Tout en reprenant le principe selon laquelle la TEOM doit avoir pour seul objet de couvrir les dépenses relatives à l'enlèvement et au traitement des ordures ménagères et déchets (en contrôlant que le taux voté par les collectivités ne soit pas manifestement disproportionné par rapport au montant des dépenses), le Conseil d'Etat ajoute que certaines dépenses de fonctionnement (notamment les dépenses représentatives de la quote-part d'activité de chaque service transversal), peuvent, si celle-ci est en mesure de fournir une comptabilité analytique suffisamment précise, être considérées comme



« *directement exposées* » au service public de collecte et de traitement des déchets ménagers et des déchets.

Une telle précision est particulièrement salubre pour les collectivités qui ont vu pour plusieurs d'elles leur taux TEOM annulé comme étant disproportionné entraînant de nombreuses actions en répétition de la part des usagers.

IMMOBILIER

Confirmation du revirement de jurisprudence de la Cour de cassation en matière de promesse unilatérale de vente

Dans un arrêt du 20 octobre 2021 (n°20-18.514), la Cour de cassation confirme son revirement de jurisprudence en jugeant que le promettant signataire d'une promesse unilatérale de vente s'oblige définitivement à vendre dès la conclusion de l'avant-contrat, sans possibilité de rétractation, sauf stipulation contraire, même pour une promesse conclue antérieurement à 2016.

Cette jurisprudence s'inscrit dans le prolongement de la solution inscrite depuis 2016 dans le Code civil (article 1124 alinéa 2).

ENVIRONNEMENT

Précisions sur l'évitement dans la séquence ERC

La Commissariat général au développement durable (CGDD) a précisé par un Guide daté de mai 2021 les modalités de mise en œuvre de l'évitement des impacts environnementaux dans le cadre de la séquence Eviter – Réduire – Compenser. Pour mémoire, la définition d'un projet ou d'un plan soumis à évaluation environnementale doit prendre en considération les impacts sur l'environnement du projet ou du plan et mettre en œuvre cette séquence pour les limiter autant que faire se peut. Ce Guide permet aux maîtres d'ouvrage d'appréhender au mieux cette séquence pour limiter les impacts de leurs projets ou plans sur l'environnement.



CONSTRUCTION

Le maître d'œuvre engage sa responsabilité à l'égard du maître d'ouvrage pour ne pas avoir appliqué la retenue de garantie sur les situations de travaux des entreprises. (Cass, Civ. 3ème, 20 octobre 2021, n°20-21.267)

Dans le cadre d'une opération de réhabilitation, le maître de l'ouvrage a procédé au règlement des situations, transmises par l'architecte après vérification.

Se plaignant, en fin de chantier, de l'absence d'application de la retenue de garantie, le Maître d'ouvrage a assigné en indemnisation l'architecte et son assureur.

La Cour d'appel a débouté le Maître d'ouvrage de ses demandes au motif que ce dernier, qui a réglé l'intégralité des situations de travaux présentées sans que soit appliquée une retenue de 5 %, ne pouvait en faire le reproche au maître d'œuvre.

La Cour de cassation censure l'arrêt de la Cour d'Appel et juge que la responsabilité contractuelle d'un architecte, titulaire d'une obligation de conseil et de suivi financier, peut être engagée lorsqu'il commet une erreur dans la vérification des factures de l'entreprise en omettant d'appliquer la retenue de garantie de 5%, causant ainsi un préjudice certain au maître de l'ouvrage.