

Actualité juridique : droit public et immobilier

■ I. URBANISME

Permis d'expérimenter : le décret n° 2019-184 du 11 mars 2019 précise les règles de construction auxquelles le maître d'ouvrage peut déroger

Les maîtres d'ouvrage peuvent désormais s'emparer du permis d'expérimenter instauré par ordonnance n°2018-937 du 30 octobre 2018. Il permet de déroger à certaines règles de construction à condition d'apporter la preuve que par les moyens mis en œuvre, présentant un caractère innovant du point de vue architectural et technique, les résultats seront équivalents à ceux découlant de l'application des règles auxquelles il est dérogé. Le décret définit neuf secteurs de construction dans lesquels l'innovation a vocation à trouver sa place (acoustique, performance énergétique etc.). Il précise les règles pour lesquelles une solution d'effet équivalent peut être proposée, ainsi que les objectifs généraux assignés à ces règles et la procédure d'instruction de la demande de dérogation.

■ II. FONCIER

Précisions sur la notion de modification substantielle du projet déclaré d'utilité publique :

Par un arrêt en date du 13 mars 2019, Association Alsace Nature (n° 418994), le Conseil d'Etat

a rappelé qu'en l'absence de modifications substantielles, une prorogation d'une DUP n'est pas subordonnée à la réalisation d'une nouvelle enquête publique.

Cette jurisprudence n'est pas nouvelle. Néanmoins, la Haute Juridiction apporte des précisions intéressantes sur ce que constitue une « *modification substantielle* », et qui fait l'objet, en pratique, de nombreuses interrogations des aménageurs. Le Conseil d'Etat précise que des « *évolution significatives* » doivent être distinguées d'une « *modification substantielle* », ajoutant que cette dernière est notamment caractérisée par une augmentation du coût affectant l'économie générale du projet.

Appliquant cette interprétation restrictive, il refuse de qualifier comme telle une évolution d'un projet autoroutier qui consiste en des rectifications de tracé, l'abandon d'un élargissement, la création d'un nouvel ouvrage technique et la reconfiguration d'un échangeur. L'augmentation de 12% du coût du projet n'est pas considérée comme affectant son économie générale.

Ainsi, sans bouleversement manifeste de l'opération, des évolutions pourtant sensibles ne sont pas susceptibles de caractériser une modification substantielle.

■ III. URBANISME COMMERCIAL

Précisions sur modalités de mise en œuvre des

opérations de revitalisation des territoires

Par une circulaire en date du 4 février 2019, le Gouvernement a précisé les modalités de mise en œuvre des opérations de revitalisation des territoires (ci-après « *ORT* ») créées par la loi ELAN (loi n°2018-1021). Le Gouvernement a notamment détaillé les étapes du processus d'élaboration des conventions ORT et le cas échéant, les démarches à suivre pour transformer les conventions d'Action Cœur de Ville en convention ORT. La circulaire précise également les modalités de détermination des secteurs d'intervention qui bénéficieront de l'exonération d'autorisation d'exploitation commerciale dans les conditions prévues par les articles L. 752-1-1 et L. 752-2 du Code de commerce. A noter : ce régime d'exonération sera effectif dès la publication des décrets d'application, aujourd'hui prévue courant avril/mai 2019, selon l'échéancier de mise en application de la loi ELAN récemment mis en ligne.

(Circulaire du 4 février 2019 relative à l'accompagnement par l'Etat des projets d'aménagement des territoires NOR : LOGL1905862J)

■ IV. CONTRATS PUBLICS**L'offre anormalement basse... encore**

Alors que l'offre anormalement basse fait désormais l'objet d'une définition légale à l'article L. 2152-5 du Code de la commande publique, le Conseil d'Etat est venu préciser, dans un arrêt du 13 mars 2019, que le caractère anormalement bas d'une offre devait s'apprécier globalement, c'est-à-dire que la présence d'un seul prix anormalement bas au sein d'une offre correspondant à une prestation identifiée du marché, ne justifie pas, à elle seule, que l'offre dans son ensemble soit écartée comme anormalement basse (CE, Sté Sépur, req n°425191).

■ V. DROIT ADMINISTRATIF**Appréciation souple des nouvelles dispositions de l'article R. 421-1 du Code de justice administrative par le Conseil d'Etat**

Par un avis en date du 27 mars 2019, le Conseil d'Etat a apporté des précisions sur l'appréciation de l'article R. 421-1 du Code de justice administrative, dans sa nouvelle rédaction issue du décret n°2016-1480 du 2 novembre 2016. Il est ainsi toujours possible de lier le contentieux en cours d'instance (« *les termes du second alinéa de l'article R. 421-1 du code de justice administrative n'impliquent pas que la condition de recevabilité de la requête tenant à*

l'existence d'une décision de l'administration s'apprécie à la date de son introduction. Cette condition doit être regardée comme remplie si, à la date à laquelle le juge statue, l'administration a pris une décision, expresse ou implicite, sur une demande formée devant elle » (CE, 27 mars 2019, Avis n°426472)). Alors qu'une partie de la doctrine craignait qu'il ne soit plus possible de lier le contentieux une fois la requête introduite, les juges du Palais Royal ont éteint les éventuels doutes par le biais d'une appréciation protectrice des intérêts du requérant.

■ VI. IMMOBILIER**L'exercice sans réserve du droit de repentir par le bailleur implique l'acceptation irrévocable du renouvellement du bail commercial initialement refusé et fait obstacle à la poursuite d'une instance en résiliation engagée avant l'exercice de ce droit (Cass. Civ. 3ème, , 24 janvier 2019, 17-11.010)**

En vertu de l'article L. 145-58 du Code de commerce, le propriétaire qui refuse le renouvellement du bail commercial bénéficie d'un droit de repentir lui permettant de revenir sur sa décision et d'accepter le renouvellement du bail. L'article L. 145-59 du Code de commerce précise que l'acceptation du renouvellement qui découle de l'exercice de ce droit de repentir est irrévocable. Dans un arrêt du 24 janvier 2019, la Cour de cassation affirme que le

bailleur ne peut pas y faire obstacle, même par la voie d'une instance en résiliation engagée avant l'exercice du droit de repentir et poursuivie parallèlement au renouvellement.

■ VII. CONSTRUCTION**La combinaison entre la garantie de parfait achèvement et la responsabilité contractuelle de droit commun**

La Cour de cassation a réaffirmé le principe selon lequel le demandeur peut solliciter la réparation des désordres réservés à la réception, exclus du champ d'application des garanties légales, sur le fondement de la responsabilité contractuelle pour faute, et ce, alors même que le délai de la garantie de parfait achèvement est écoulé.

La Haute Cour n'a, en outre, pas sanctionné les juges du fond pour avoir soulevé d'office l'application de la responsabilité contractuelle pour les réserves non levées dans l'année suivant la réception. (Cass. 3e civ, 7 mars 2019, n° 18-11.583, n° 158 D).

