

Actualités juridiques : Droit Public et Immobilier

■ I. DROIT ADMINISTRATIF

Le juge administratif, saisi d'une demande tendant à la démolition d'un ouvrage public irrégulièrement implanté, est désormais un juge de plein contentieux

Abandonnant leur jurisprudence antérieure Communauté de communes du canton de Saint-Malo de la Lande (CE, 13 février 2009, req. n°295885), les juges du Palais Royal ont précisé que saisi d'une demande « (...) *tendant à ce que soit ordonnée la démolition d'un ouvrage public dont il est allégué qu'il est irrégulièrement implanté par un requérant qui estime subir un préjudice du fait de l'implantation de cet ouvrage et qui en a demandé sans succès la démolition à l'administration* » le juge tranchait en tant que juge de plein contentieux afin « *de déterminer, en fonction de la situation de droit et de fait existant à la date à laquelle il statue, si l'ouvrage est irrégulièrement implanté [...]* » (CE, 29 novembre 2019, req. n°410689).

Le juge administratif intervient donc en tant que juge de plein contentieux lorsqu'il procède, en présence d'un ouvrage public est irrégulièrement implanté, à la vérification de l'existence d'une régularisation appropriée puis, si celle-ci n'est pas possible, à l'étude, d'une part, des inconvénients naissant du

maintien de l'ouvrage pour les intérêts publics et privés et, d'autre part, à l'atteinte excessive à l'intérêt général résultant de la démolition.

■ II. URBANISME

Réparation du préjudice moral causé par un recours abusif : le bénéficiaire d'un permis d'aménager a été indemnisé sur le fondement de l'article L. 600-7 du Code de l'urbanisme

Les conditions de mise en œuvre de l'article L. 600-7 du Code de l'urbanisme permettant au bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme d'obtenir des dommages et intérêts pour recours abusif ont été assouplies par la loi ELAN du 23 novembre 2018, afin de sanctionner plus efficacement ces recours. Par un arrêt du 3 octobre 2019, n° 18VE01741, la Cour administrative d'appel de Versailles a prononcé la condamnation d'une association de contribuables à verser 3 000 € au titulaire d'un permis d'aménager dès lors que l'obstination contentieuse de l'association requérante avait causé un préjudice moral à la société bénéficiaire du permis.

■ III. URBANISME COMMERCIAL

Permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale : un concurrent peut également former un recours en sa qualité de voisin

La double nature du permis de construire valant autorisation d'exploitation a fait naître un doute quant à la démonstration de l'intérêt à agir du requérant présentant les doubles qualités de voisin et de concurrent du projet.

Il ressort en effet des dispositions de l'article L. 600-1-4 du Code de l'urbanisme que les concurrents (article L. 752-17-I Code de commerce) ne peuvent contester que la partie « *exploitation commerciale* » du permis tandis que les personnes affectées par le projet dans leur condition d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur bien (article L. 600-1-2 Code de l'urbanisme) ne peuvent critiquer que ce qui relève de la partie « *construction* » de l'autorisation.

Selon la Cour administratrice d'appel de Marseille, rien n'empêche toutefois un professionnel de former un recours contre le volet « *construction* » du permis dès l'instant où la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement

les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'il détient (CAA Marseille, 17 octobre 2019, req. n°19MA03634 QPC ; dans le même sens : CAA Bordeaux, 11 juillet 2019, req. n° 17BX03222, 17BX03327).

■ IV. CONTRATS PUBLICS

Recours en contestation de la validité du contrat et recours administratif préalable

Par un arrêt du 20 décembre 2019 rendu en matière de recours de pleine juridiction en contestation de la validité d'un contrat, le Conseil d'Etat a expressément reconnu que l'exercice d'un recours administratif préalable « a interrompu le délai de recours contentieux qui a recommencé à courir à compter du rejet implicite né du silence gardé par l'administration » (CE, 20 décembre 2019, Communauté de communes de Sélestat, req n°419993).

Cette décision, rendue à l'occasion d'un recours formé par un candidat évincé, s'inscrit dans le prolongement de celle rendue en matière de déferé préfectoral dans laquelle les Juges du Palais Royal avaient reconnu le caractère interruptif du recours gracieux formé par le Préfet (CE, 28 juin 2019, Plastic omnium Systèmes Urbains, req n° 420776).

■ V. DROIT FONCIER

Amende sur le fondement de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation en cas de location de courte durée : nécessité pour la Ville de prouver l'usage d'habitation

Par deux arrêts rendus le 28 novembre 2019, la Cour de cassation a précisé qu'il appartenait à la Ville, lorsqu'elle inflige une amende à un propriétaire pour violation de la loi sur le changement d'usage, de rapporter la preuve de l'usage d'habitation des locaux.

Dans la première affaire (n°18-23.769) la Ville de Paris rapportait uniquement la preuve d'un usage d'habitation en 2017 mais ne rapportait pas la preuve de l'affectation à usage d'habitation au 1er janvier 1970. Dans la seconde affaire (n°18-24.157), faute de mention d'un usage d'habitation dans la déclaration préalable de travaux réalisés après le 1er janvier 1970, dont la ville de Paris se prévalait pour retenir la qualification de local à usage d'habitation, le pourvoi formé par la Ville a été rejeté.

Il ressort de ces arrêts que sont réputés à usage d'habitation, d'une part, les locaux affectés à cet usage au 1er janvier 1970, et, d'autre part, ceux qui ont fait l'objet de travaux ayant pour

conséquence d'en changer la destination postérieurement à cette date, à la condition que la déclaration préalable de travaux mentionne un usage d'habitation.

■ VI. CONSTRUCTION

Une mesure d'instruction ordonnée sur les causes, conséquences des désordres et malfaçons ne suspend pas le délai de prescription de l'action en nullité du contrat

Par un arrêt du 17 octobre 2019, la Cour de cassation a érigé le critère de « l'identité de but des actions » au rang des critères indispensables pour bénéficier du mécanisme de suspension du délai de prescription.

En l'espèce, la demande d'expertise en référé sur les causes et conséquences des désordres et malfaçons ne tendait pas au même but que la demande d'annulation du contrat de construction, de sorte que la mesure d'instruction n'a pas suspendu la prescription de l'action en annulation du contrat (Cass. Civ. 3ème, 17 oct. 2019, FS-P+B+I, n°18-19.611).

