

Actualités juridiques : Droit Public et Immobilier

■ I. URBANISME

Le permis de régularisation emporte abrogation de l'arrêté interruptif de travaux

Par une décision rendue le 16 octobre 2019 (req. n° 423275), le Conseil d'Etat juge qu'un arrêté de permis modificatif régularisant une partie des travaux, pris postérieurement à l'intervention d'un arrêté ordonnant l'interruption desdits travaux à l'encontre du constructeur, a implicitement mais nécessairement pour effet d'abroger celui-ci. La demande de référé-suspension à son encontre est donc dépourvue d'objet. Concrètement, si le constructeur dispose d'un permis de régularisation, il pourra ainsi reprendre ses travaux sans attendre la mainlevée de l'arrêté interruptif.

■ II. DROIT ADMINISTRATIF

Le Conseil d'Etat précise les pouvoirs du juge des référés mesures utiles en cas d'exécution par l'Administration d'une décision suspendue

Dans le cadre d'un litige lié à la restitution de l'aide personnalisée au logement, le Conseil d'Etat a rappelé que « lorsque la loi attache un caractère suspensif à l'exercice d'un recours

administratif ou contentieux, l'exécution de la décision qui fait l'objet de ce recours ne peut plus être poursuivie jusqu'à ce qu'il ait été statué sur ce recours. Si, malgré cela, l'administration poursuit l'exécution de la décision en dépit d'un recours, c'est alors sans faire obstacle à l'exécution de cette décision, en principe déjà paralysée, en vertu de la loi, par l'effet même du recours, que le juge des référés peut, sur le fondement de l'article L. 521-3 du code de justice administrative, prescrire à l'administration, à titre provisoire dans l'attente d'une décision se prononçant sur le bien-fondé du recours, toutes mesures justifiées par l'urgence propres à faire cesser la méconnaissance du caractère suspensif du recours » (CE, 24 juillet 2019, req. n°426527).

Les juges du Palais Royal ont donc rappelé que le juge des référés mesures utiles était une voie de droit ouverte aux requérants qui se voient exécuter par l'Administration une décision légalement suspendue dans ses effets, sous réserve que soit bien évidemment remplie la condition d'urgence.

■ III. URBANISME COMMERCIAL

Urbanisme commercial : le formulaire de certificat de conformité a été arrêté

Prévue par l'article L. 752-23 du Code de commerce, l'obligation de transmettre au préfet un certificat de conformité du projet un mois avant l'ouverture de l'équipement commercial résulte de la loi ELAN. Etabli par un organisme extérieur habilité aux frais du pétitionnaire, ce certificat vise à faciliter le contrôle administratif des équipements commerciaux. Le certificat sera ainsi refusé si l'organisme habilité relève des non-conformités substantielles à l'autorisation d'exploitation commerciale, que celle-ci résulte d'un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale ou d'une autorisation d'exploitation autonome. A défaut d'obtention du certificat, l'exploitation sera réputée illicite et l'ouverture automatiquement interdite. La procédure a été précisée aux articles R. 753-44 et suivants du Code de commerce par le décret n° 2019-563 du 7 juin 2019 pour une application aux projets autorisés à compter du 1er janvier 2020. Un arrêté du 28 juin 2019 avait déjà fixé le modèle du formulaire de demande d'habilitation par les organismes extérieurs. Un deuxième arrêté en date du 1er octobre 2019 fixe à son tour le contenu du certificat de conformité. Le formulaire est consultable en annexe 7-8 de l'article A. 752-3 du code de commerce.

■ IV. CONTRATS PUBLICS**Irrégularité des offres : le DCE, rien que le DCE, mais tout le DCE**

Par deux arrêts très récents, le Conseil d'Etat a eu l'occasion de revenir sur la définition de l'irrégularité des offres. Dans une première affaire, les juges du Palais Royal ont estimé que des informations relatives à la qualité des matériaux devaient nécessairement être regardées comme demandées sous peine d'irrégularité des offres considérant notamment la manière dont les sous critères étaient formulés (CE, 21 septembre 2019, *Collectivité territoriale de Corse*, req. n°421075). Dans la seconde affaire, le Conseil d'Etat a cassé l'arrêt d'appel en considérant que le pouvoir adjudicateur, postérieurement à la date limite de remise des offres, avait régulièrement pu demander à l'attributaire de produire un document qui, bien que mentionné dans le règlement de la consultation, ne figurait pas dans la liste des pièces devant expressément être produites au moment de la remise de l'offre (CE, 4 octobre 2019, *Sté SMIDDEV*, req. n°421022).

■ V. DROIT FONCIER**Bail commercial et procédures collectives : constat de la résiliation de plein droit par le juge commissaire**

La Cour de Cassation a mis fin à un débat divisant les juges du fonds et la doctrine en jugeant que le bailleur qui agit devant le juge commissaire pour demander la constatation de la résiliation de plein droit du bail commercial, sans revendiquer le bénéfice d'une clause résolutoire, n'est pas dans l'obligation de délivrer le commandement exigé par l'article L.145-41 du Code de commerce (Cass., Com., 9 octobre 2019, n°18-17.563).

Ce faisant, la Cour de Cassation a cassé l'arrêt rendu par la Cour d'Appel de Paris qui avait adopté la position contraire et fondée sa décision sur le caractère d'ordre public du statut des baux commerciaux considérant que l'obligation s'appliquait quel que soit le juge saisi.

Par cette décision la Cour de cassation donne toute son efficacité à la procédure dérogatoire et allégée de l'article R. 641-21 du Code de commerce. Ainsi, dès lors que le bailleur se fonde exclusivement sur les dispositions du Livre VI du Code de commerce relatives à la

résiliation de plein droit des baux continués (article L. 622-14, article L. 641-12, 3° en cas de liquidation) en agissant devant le juge commissaire, par voie de requête, il est dispensé de l'obligation de délivrer un commandement.

■ VI. CONSTRUCTION**Les désordres esthétiques ne relèvent pas de la garantie décennale**

Aux termes d'un arrêt rendu le 19 septembre 2019 (n°18-19353), la Cour de cassation rappelle que les désordres esthétiques, à savoir, des fissures non infiltrantes et décollements de peinture affectant la façade d'un immeuble, ne relèvent pas, sauf exceptions particulières, de la garantie décennale, lorsqu'ils ne compromettent pas la solidité de l'immeuble ou ne le rendent pas impropre à sa destination, et ce, en dépit d'une atteinte portée à l'image de l'hôtel.

La Cour de cassation a suivi la motivation des juges du fond qui ont considéré, qu'en « l'absence de toute menace pour la classification de l'hôtel, de caractère particulier de l'immeuble ou de protection du site dans lequel il était implanté », il n'y avait pas lieu de retenir une atteinte à la destination de l'immeuble.



Pour vous désinscrire cliquer [ici](#)