

Actualités juridiques : Droit Public et Immobilier

■ I. URBANISME

Simplification des obligations de comptabilité et de prise en compte pour les documents d'urbanisme

Par une ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme, le Gouvernement a tenté de « limiter et simplifier les obligations de compatibilité et de prise en compte pour les documents d'urbanisme », dans le but de faciliter et sécuriser la rédaction des documents d'urbanisme :

- Le rôle du SCOT en tant que document intégrant les enjeux de toutes les politiques sectorielles ayant une incidence en urbanisme est conforté ;
- Le lien juridique de « prise en compte » d'un document sectoriel est remplacé par un lien de compatibilité ;
- Quatre documents de planification sectoriels ne sont plus opposables aux SCOT, PLU et cartes communales ;
- Les délais pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme avec les documents de planification sectoriels sont unifiés ;
- La note d'enjeux est introduite.

■ II. IMMOBILIER

Sur la constitutionnalité du lissage du déplaçonnement

La loi du 18 juin 2014 a instauré à l'article L. 145-34 alinéa 4 du Code de commerce un dispositif d'étalement annuel de la hausse du loyer déplaçonné, égal à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Le Conseil constitutionnel a été saisi dans le cadre d'une QPC pour se prononcer sur la constitutionnalité de ce dispositif et, plus particulièrement, sur son éventuelle atteinte au droit de propriété du bailleur.

Le Conseil constitutionnel a considéré que ce dispositif ne portait pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété du bailleur dès lors qu'il :

- poursuit un objectif d'intérêt général,
- permet au bailleur de bénéficier chaque année, d'une augmentation de 10 % du loyer de l'année précédente,
- n'est pas d'ordre public, et, que les parties peuvent donc décider de ne pas l'appliquer, lors de la conclusion du bail ou de son renouvellement.

L'article L. 145-34 est donc conforme à la Constitution dès lors qu'il ne méconnaît aucun droit ou liberté que la Constitution garantit (Conseil constitutionnel, 7 mars, QPC n°2020-837).

■ III. URBANISME COMMERCIAL

Validation des nouveaux critères d'aménagement commercial par le Conseil Constitutionnel

Saisi par le Conseil national des centres commerciaux, le Conseil Constitutionnel a validé les nouvelles dispositions de l'article L. 752-6 du Code de commerce issues de la loi ELAN qui prévoient que la CDAC doit désormais prendre en compte la contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation mais également des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale. Il valide également les dispositions fixant le contenu de la nouvelle analyse d'impact à faire réaliser par un organisme indépendant agréé, notamment l'obligation de démontrer l'absence de friche permettant l'accueil du projet envisagé.

Le Conseil Constitutionnel a ainsi considéré que ces dispositions ne portaient pas une atteinte disproportionnée à la liberté d'entreprendre dans la mesure où elles ne faisaient que prévoir des critères supplémentaires pour l'appréciation globale des effets du projet sur l'aménagement du territoire, sans en faire une condition sine qua non pour la délivrance de l'autorisation. Cette interprétation est de nature à rassurer les professionnels qui devront néanmoins

porter une attention accrue à la justification de la localisation de leur projet, alors que la « *zéro artificialisation* » est devenu un objectif affiché du gouvernement (QPC n° 2019-830 QPC 12 mars 2020).

■ IV. CONTRATS PUBLICS

Un coup de griffe dans SMIRGEOMES ?

Alors que la jurisprudence du Conseil d'Etat faisant obstacle à ce qu'un candidat évincé dont l'offre était irrégulière présente au soutien de sa requête en référé des moyens sans rapport direct avec l'irrégularité de son offre semblait établie (CE, 15 février 2013, req n°464203), les juges du Palais Royal sont revenus sur cette règle par un arrêt rendu du 27 mai 2020 (n° 435982). Désormais : « *la circonstance que l'offre du concurrent évincé, auteur du référé contractuel, soit irrégulière ne fait pas obstacle à ce qu'il puisse se prévaloir de l'irrégularité de l'offre de la société attributaire du contrat en litige* ».

Bien que rendue à l'occasion d'un référé contractuel, cette décision semble applicable au référé précontractuel dès lors que l'intérêt à agir et la recevabilité des moyens sont appréciés de la même manière dans les deux procédures.

Le Conseil d'Etat revient ainsi sur une lecture stricte des moyens susceptibles d'être invoqués par les candidats évincés à l'attribution d'un contrat de la commande publique mise en œuvre pendant plus de dix ans et initiée par le célèbre arrêt « SMIRGEOMES » (CE, 3 octobre 2008, req n°305420).

■ V. DROIT ADMINISTRATIF

Le caractère excessif d'un délai de jugement susceptible d'engager la responsabilité de l'Etat

Le Tribunal des Conflits vient de rappeler que les juridictions étaient tenues de juger les dossiers dans un délai non excessif, à défaut l'Etat est susceptible de voir sa responsabilité engagée (TC, 8 juin 2020, n°4185).

C'est ce qu'a sollicité et obtenu la commune de Saint-Esprit à la suite d'un litige relatif à la régularité de la résiliation d'un bail, entraînant une problématique d'appartenance au domaine public, qui l'a opposé pendant près de 12 ans à son preneur où successivement les juridictions se sont estimés compétentes ou incompétentes.

Saisi d'une demande d'indemnisation en ce sens, le Tribunal des Conflits, après avoir rappelé que « *le caractère excessif du délai de jugement d'une affaire doit s'apprécier en tenant compte des spécificités de chaque affaire et en prenant en compte sa complexité, les conditions de déroulement des procédures et le comportement des parties tout au long de celles-ci, ainsi que l'intérêt qu'il peut y avoir, pour l'une ou l'autre partie au litige, à ce que celui-ci soit tranché rapidement* », condamne l'Etat à indemniser la Commune du fait de la durée excessive de la procédure.

Si le préjudice alloué (4 000 euros) est loin de celui demandé (200 000 euros), il n'en demeure pas moins que le Tribunal des Conflits n'a pas hésité à reconnaître la responsabilité de l'Etat.

■ VI. CONSTRUCTION

La Cour de cassation rappelle le délai de prescription applicable avant la réception des travaux ainsi que la portée de l'interruption et de la suspension de la prescription du fait d'une demande d'expertise (C.Cass., Civ. 3ème, 19 Mars 2020, n° 19-13459)

Le maître d'ouvrage se plaignant de retard dans l'exécution des travaux, assigne son entreprise et son sous-traitant en référé afin d'obtenir la désignation d'un expert judiciaire. A la suite d'une transaction, l'entreprise générale assigne son sous-traitant en indemnisation de son préjudice, et ce, plus de cinq ans après l'assignation en référé du maître d'ouvrage.

La Cour de cassation juge alors l'action de l'entreprise irrecevable aux motifs que :

- la prescription décennale prévue à l'article 1792-4-3 du Code civil court à compter de la réception. A défaut de réception, la responsabilité est prescrite par cinq ans à compter du jour où la victime a eu connaissance des faits lui permettant d'exercer l'action (Article 2224 du Code civil) ;
- lorsque le juge accueille une demande de mesure d'instruction avant tout procès, la suspension et l'interruption de la prescription tendent à préserver les droits de la partie ayant sollicité la mesure en référé, durant le délai d'exécution de la mesure, et ne jouent qu'à son profit (2e Civ., 31 janvier 2019, pourvoi n° 18-10.011). Ainsi, l'interruption et la suspension de la prescription du fait de la procédure en référé introduite par le particulier ne profitent pas au constructeur.



Pour vous désinscrire cliquer [ici](#)