

# Veille juridique

JANVIER 2023



## À NE PAS MANQUER CE MOIS-CI ...

### ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION

- Carnet d'information du logement (cil) – **Page 2**
- Garantie décennale – **Page 3**
- Responsabilité professionnelle de l'architecte – **Page 4**

### DROIT DE L'URBANISME

- Droit pénal de l'urbanisme : un cadrage nécessaire – **Page 5**
- La demande irrégulière de pièces complémentaires peut faire naître une autorisation tacite – **Page 6**

### CONTRATS ET MARCHÉS PUBLICS

- Commande publique : quelques nouveautés en ce début d'année destinées à simplifier les procédures et améliorer la trésorerie des entreprises – **Page 7**
- Domaine public : réaffectation d'un bien au domaine public et ses conséquences

- sur le bail commercial précédemment conclu – **Page 9**

### COLLECTIVITES TERRITORIALES

- La convention portant occupation privative du domaine privé de l'Etat est un contrat de droit privé relevant de la compétence du juge judiciaire – **Page 10**
- La Taxe sur la Valeur Ajoutée est incluse dans l'indemnité au titre des désordres affectant un ouvrage – **Page 11**
- L'usucapion des personnes publiques – **Page 12**
- Les taux de ressort de la rectification des données - **Page 13**

# ARCHITECTE ET CONSTRUCTION

## Carnet d'information du logement (cil)

**Décret n° 2022-1674, 27 décembre 2022, Arrêté 27 décembre 2022, NOR : TREL2218698A**

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a créé le carnet d'information du logement (CIL), qui a remplacé le 1er janvier 2023, le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement mis en place en août 2015.

Le CIL permet de conserver les informations utiles sur les caractéristiques du logement et sur les travaux passés, dont la connaissance est indispensable à l'évaluation de la performance énergétique et à la programmation d'opérations de rénovation efficaces sur le bâti et les systèmes énergétiques.

## Garantie décennale

**Cass. 3e civ. 21-9-2022 n° 21-15.455 F-D**

Pour que la garantie décennale puisse être mise en œuvre, les juges du fond doivent constater que les désordres :

- atteindront de manière certaine le degré de gravité requis
- dans les 10 ans de la réception de l'ouvrage.

La Cour de cassation ainsi pu casser un arrêt rendu par une cour d'appel qui s'était limité à reprendre les conclusions d'une expertise affirmant que des défauts d'étanchéité avec dégâts des eaux dans les pièces habitables apparaîtraient

inéluçtablement lors des pluies et bourrasques de vent. La Cour d'appel en avait dès lors conclu que le dommage rendrait l'ouvrage impropre à sa destination.

La Cour de cassation a sanctionné le raisonnement ainsi tenu au motif que la Cour d'appel avait statué sans constater que les désordres allaient atteindre **de manière certaine**, dans les 10 ans de la réception, la gravité requise pour la mise en œuvre de la garantie décennale.

## Responsabilité professionnelle de l'architecte

**Cour d'appel de Grenoble, 1re chambre, 14 Juin 2022, RG n° 20/01388**

La responsabilité de l'architecte peut être engagée en cas de rejet d'une demande de permis de construire dont il assuré le dépôt.

Dans un cas relativement récent, la Cour d'appel a pu rappeler les obligations de l'architecte lors de l'élaboration et du dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

En l'espèce, et comme cela se pratique très régulièrement, un couple s'était porté acquéreur d'un terrain sous la condition suspensive d'obtention d'un PC pour la construction d'une maison d'habitation.

Le couple avait confié à un architecte, un contrat avec mission partielle d'obtention de permis de construire.

Malheureusement, l'arrêté municipal qui s'en était suivi avait rejeté la demande d'autorisation au motif retenu d'un non-respect des certains articles du PLU, outre incohérence des documents fournis.

L'architecte a été déclaré responsable de ce refus et a été condamné à indemniser les bénéficiaires de la PUV portant sur un terrain à construire du préjudice subi.

L'architecte doit être condamné au remboursement de ses honoraires, au remboursement des frais de notaire, ainsi qu'à indemniser ses clients au titre de l'indemnité d'immobilisation qu'ils ont dû acquitter et au titre de l'étude de sols réalisée.

## DROIT DE L'URBANISME

### Droit pénal de l'urbanisme : un cadrage nécessaire

**Conseil d'Etat, 22 décembre 2022, n° 463331**

Aux termes de l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente, qui s'avère bien souvent être le maire de la commune, peut, après l'établissement d'un procès-verbal de constatation d'infraction à la réglementation d'urbanisme, mettre en demeure l'administré d'établir une conformité avec de travaux avec la législation locale.

L'article précise que cette mise en conformité peut être assortie d'une astreinte.

L'objectif de cet article n'est évidemment pas d'éteindre, par cette mise en conformité, les potentiels poursuites pénales dont l'opportunité appartient uniquement au Procureur de la République.

Il n'est ainsi aucunement question ici de permettre au maire, officier de police judiciaire, de s'ériger en juge et de prononcer une sanction pénale : la mise en demeure de mettre en conformité les travaux réalisés n'est pas une sanction pénale mais un simple acte administratif.

A ce titre, le fait que l'administré se soit exécuté et ait ainsi mis en conformité sa construction avec la réglementation locale et nationale ne l'exonérera pas, par la suite, de devoir répondre, devant le juge

judiciaire, des faits à l'origine de la mise en demeure.

En d'autres termes, dès lors qu'une infraction à la réglementation de l'urbanisme est attestée par un procès-verbal de constat, et indépendamment des poursuites pénales encourues, l'article précité permet à l'autorité compétente de mettre en demeure l'administré.

Tel n'a pourtant pas été l'analyse effectuée par le juge des référés du Tribunal administratif de Montpellier, lequel a estimé que l'arrêté d'un maire emportant mise en demeure de mettre en conformité les travaux pouvait être suspendu dès lors que la mise en demeure en cause pouvait être regardé comme créant un doute sérieux quant à la légalité de l'acte contesté.

Le recadrage du Conseil d'Etat ne s'est pas fait attendre en censurant la décision rendue par le juge des référés au motif que la mesure en cause, en ce qu'elle était explicitement prévue par un texte, ne pouvait aucunement justifier, à elle-seule, le prononcé d'une mesure de suspension.

Le jugement est ainsi annulé pour erreur de droit.

## La demande irrégulière de pièces complémentaires peut faire naître une autorisation tacite

**Conseil d'Etat, 9 décembre 2022, n° 454521**

Si l'article R. 423-38 du Code de l'urbanisme semble méconnu, ses dispositions sont pourtant, quant-à-elles, parfaitement connues : Elles permettent à l'administration, dans un délai d'un mois suivant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, de solliciter une demande de pièce complémentaire auprès du pétitionnaire afin de disposer d'un dossier complet.

Le demandeur dispose alors d'un délai de trois mois à compter de la réception de cette demande pour compléter son dossier à défaut de quoi le permis pourra être rejeté de plein droit.

Cet article précise également que le délai d'instruction de droit commun ne commence à courir qu'à compter de la réception des pièces complémentaires requises.

Il sera ici précisé que la faculté offerte à l'administration d'assurer une telle demande se limite aux pièces rendues obligatoires par les textes en vigueur, lesquels sont synthétisés dans le document CERFA servant de fondement à la demande.

En aucun cas la demande ne peut concerner d'autres pièces sauf à être déclarée illégale.

Pendant de longues décennies, la jurisprudence administrative a été sensiblement favorable aux collectivités en la matière dès lors que l'illégalité d'une demande de l'administration n'avait pas pour effet d'entacher d'illégalité la décision tacite de rejet ou d'opposition édictée (Voir en ce sens Conseil d'Etat, 9 décembre 2015, n° 390273).

Par la décision commentée du 9 décembre 2022, le Conseil effectue un revirement de jurisprudence qu'il convient de mettre en avant dès lors que, dorénavant, la demande de communication de pièces, si elle est considérée comme abusive ou illégale, n'empêche aucune modification du délai d'instruction initiale de sorte que cette demande ne s'opposera pas à la naissance d'un permis tacite une fois le délai échu.

Il s'agit là, incontestablement, d'une décision de bon sens qui permet sans aucun doute d'apporter de la sécurité juridique dans le cadre du dépôt des autorisations d'urbanisme.

## CONTRATS ET MARCHÉS PUBLICS

### Commande publique : quelques nouveautés en ce début d'année destinées à simplifier les procédures et améliorer la trésorerie des entreprises

Décret n° 2022-1683 du 28 décembre 2022, Arrêté n° ECOM2234957A 29 décembre 2022

A l'issue des Assises du BTP en septembre dernier, le Gouvernement avait donné une esquisse des mesures envisagées pour notamment, améliorer la trésorerie des entreprises et simplifier la passation et l'exécution des marchés publics. Ces mesures sont aujourd'hui inscrites dans le Code de la commande publique et effectives depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 (décret n° 2022-1683 du 28 décembre 2022).

Le décret du 28 décembre précité, proroge notamment pour deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2024, la dispense de procédure de publicité et de mise en concurrence préalable pour les marchés publics de travaux dont la valeur estimée est inférieure à 100 000€ HT.

Il relève également de 20 à 30% le montant minimum de l'avance versée au titulaire pour les marchés de l'Etat conclus avec des PME et clarifie leurs modalités de remboursement afin d'assurer aux titulaires un rythme de remboursement mieux échelonné. Pour tenir compte de cette modification du Code de la commande publique, un arrêté du 29 décembre 2022 est venu modifier les clauses des différents CCAG. Ainsi, le taux d'avance prévu dans le cadre de l'option A a été relevé de 20 à 30%.

Ce même arrêté a en outre, réduit les délais fixés :

A l'article 50.2.1 du CCAG Travaux, relatif au cas de droit à résiliation du marché pour ordre de service tardif. Ainsi, « *dans le cas où le marché prévoit que son exécution doit commencer sur un ordre de service intervenant après la notification du marché, si cet ordre de service n'a pas été notifié dans le délai fixé par le marché ou, à défaut d'un tel délai, dans les [non plus six mais] quatre mois suivant la notification du marché, le titulaire peut* » solliciter auprès de l'acheteur, la résiliation du marché.

A l'article 18.1 du CCAG Travaux, relatif à la fixation et à la prolongation des délais. Ainsi, « *le titulaire ne peut se prévaloir d'aucun préjudice si la date, fixée par ordre de service, pour le début de la période de préparation ou le début d'exécution des travaux n'est pas postérieure de plus de [non plus six mais] quatre mois à celle de la notification du marché* ».

Le décret du 28 décembre 2022 vient également clarifier la portée des articles R. 2432-3 et R. 2432-4 du Code de la commande publique relatifs aux engagements du maître d'œuvre. Le dépassement des engagements du maître

d'œuvre sur le coût prévisionnel des travaux ou le coût résultant des marchés de travaux ne peut conduire à le pénaliser uniquement si ce dépassement lui est imputable.

Le texte poursuit enfin, l'entreprise de dématérialisation de la commande

publique en permettant aux candidats de transmettre une copie de sauvegarde de leur offre par voie dématérialisée, potentiellement par l'intermédiaire d'une plateforme cloud.



## Domaine public : réaffectation d'un bien au domaine public et ses conséquences sur le bail commercial précédemment conclu

Conseil d'Etat, 21 décembre 2022, Commune de Saint-Félicien, n° 464505

La Commune de Saint-Félicien possédait dans son patrimoine immobilier un terrain qui, dans un premier temps, a été affecté à un service public pour la gestion d'un camping municipal. Au regard des dispositions de l'article L. 2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, ce terrain était intégré au domaine public communal du fait de l'existence d'aménagements matériels indispensables à l'exécution dudit service public.

Au cours de l'année 2019, le Conseil municipal a finalement décidé de désaffecter les biens et déclassement le site du domaine public sans pour autant toucher auxdits aménagements matériels. L'exploitation du camping a finalement été confiée à une société dans le cadre d'un bail commercial.

Cependant, après les élections municipales et l'arrivée d'une nouvelle majorité en 2020, le Conseil municipal a décidé de revenir à une exploitation publique du camping. Il a alors abrogé la délibération de 2019, puis constaté l'extinction du bail commercial.

Aux termes d'un long contentieux consécutif aux demandes d'expulsion de la Société exploitante, le Conseil d'Etat est venu confirmer le droit de la Commune de réaffecter son bien au domaine et au service publics. La Haute Juridiction prolonge ainsi sa jurisprudence sur le domaine public virtuel (Conseil d'Etat, 13 avril 2016, Commune de Baillargues, n° 391431) aux termes de laquelle un bien doit être regardé comme une dépendance du domaine public dès lors que la personne publique propriétaire a pris la décision de l'affecter à

un service public et a entrepris, de façon certaine, l'aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public :

*« Il en va de même lorsque la personne publique décide d'affecter à un service public un bien lui appartenant et qui est déjà doté des aménagements indispensables à l'exécution des missions de ce service public, alors même qu'un droit d'occupation de ce bien serait, à la date de cette décision d'affectation, conféré à un tiers par voie contractuelle ».*

Tirant les conséquences de ce principe, le Conseil d'Etat confirme que le bail commercial devait être dénoncé, certaines clauses étant incompatibles avec le régime protecteur du domaine public.

La juridiction estime toutefois que le contrat conclu entre la Commune et la société exploitant le camping *« constituait néanmoins, tant que la Commune n'y avait pas mis fin, un titre autorisant son titulaire à occuper la dépendance en litige ».*

Le Conseil d'Etat conclut que *« faute de décision de la commune mettant fin, postérieurement au classement dans le domaine public de la parcelle en litige, à l'autorisation d'occupation dont disposait cette société, la demande d'expulsion sollicitée par la commune de Saint-Félicien doit être regardée comme se heurtant, à la date de la présente décision, à une contestation sérieuse ».*

### La convention portant occupation privative du domaine privé de l'Etat est un contrat de droit privé relevant de la compétence du juge judiciaire

#### Conseil d'Etat, arrêt du 20 juillet 2022, n° 457616

En France les forêts domaniales représentent 1,7 million d'hectares et font partie du domaine privé de l'Etat. Elles sont gérées par l'Office nationale des forêts en application du Code forestier tout comme les forêts des Collectivités Territoriales.

Le Conseil d'Etat a récemment jugé dans un arrêt du 20 juillet 2022 n° 457616, qu'un litige portant sur la résiliation d'une convention d'occupation d'un terrain entre une personne privée et l'O.N.F relève de la compétence du juge judiciaire.

En l'espèce, le requérant avait demandé au Tribunal administratif de la Réunion l'annulation d'une décision par laquelle le directeur de l'O.N.F avait prononcé la résiliation de la convention. La Tribunal avait rejeté sa demande.

Il a alors interjeté appel près la Cour d'appel de Bordeaux qui a également rejeté sa demande. Celle-ci a jugé que le contrat en litige relevait du régime des contrats administratifs en raison de ses clauses.

La première est celle permettant à l'O.N.F de résilier le contrat sans indemnité, ni préavis dans le cas où il déciderait d'engager une procédure de cession de la parcelle. La suivante est celle donnant la possibilité à l'O.N.F de faire réaliser des travaux de remise en état du terrain aux frais du concessionnaire et habilitant ses agents à contrôler la bonne exécution par l'intéressé des obligations lui incombant. Enfin, les stipulations interdisant au concessionnaire d'élaguer, d'abattre ou d'enlever un arbre sans l'accord écrit de l'O.N.F.

Le Conseil d'Etat a adopté un point de vue opposé en considérant saisi de ce litige qu'« aucune de ces clauses ne justifie toutefois que, dans l'intérêt général, cette convention relève du régime exorbitant des contrats administratifs ».

Ainsi la Cour d'appel de Bordeaux a inexactement qualifié les stipulations de la convention et a commis une erreur de droit en retenant la compétence de la juridiction administrative en matière d'occupation privative du domaine forestier

## La Taxe sur la Valeur Ajoutée est incluse dans l'indemnité au titre des désordres affectant un ouvrage

**Conseil d'Etat, arrêt du 19 décembre 2022, n° 462156**

Le Conseil d'Etat avait été saisi pour avis par la cour administrative d'appel de Marseille du montant de l'indemnité due au titre des désordres affectant un ouvrage. Celui-ci a alors rendu un arrêt le 19 décembre 2022, Commune de Pérols n° 462156.

Dans cet avis la haute juridiction s'est bornée à définir le montant du préjudice dont le maître d'ouvrage est fondé à demander aux constructeurs au titre de la réparation des désordres affectant un immeuble. Le Conseil d'Etat considère que « ces frais comprennent la taxe sur la valeur ajoutée élément indissociable du coût des travaux à moins que le maître d'ouvrage ne relève d'un régime fiscal lui permettant normalement de déduire tout ou partie de cette taxe de celle qu'il a perçue à raison de ses propres opérations. »

*territoriales, le fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée vise à compenser la TVA acquittée par les collectivités territoriales, il ne modifie pas le régime fiscal des opérations de ces collectivités. »*

Que dès lors, ces dispositions « ne font pas obstacle à ce que la taxe sur la valeur ajoutée grevant les travaux de réfection d'un immeuble soit incluse dans le montant de l'indemnité due par les constructeurs à une collectivité territoriale, maître d'ouvrage, alors même que celle-ci peut bénéficier de sommes issues de ce fonds pour cette catégorie de dépenses. »

Il précise qu'en « vertu de l'article L.1615-1 du code général des collectivités

## L'usucapion des personnes publiques

**Cour de cassation, 4 janvier 2023, n° 21-18.993**

Les modes d'acquisition ouvertes aux personnes publiques sont par principe énumérés ou CGPPP. Cependant, depuis l'inscription de la prescription acquisitive dans la loi, un doute planait sur la possibilité pour une personne publique de s'en prévaloir.

La Cour de cassation a considéré que bien que ce mode d'acquisition ne figure pas dans la liste du CGPPP, cela ne signifie pas que l'usucapion est interdite aux personnes publiques.

La Cour de Cassation indique ainsi que :  
*«[...] la propriété s'acquiert par la prescription qui est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession. Ces textes ne réservent pas aux seules personnes privées le bénéfice de ce mode d'acquisition qui répond à un motif d'intérêt général de sécurité juridique en faisant correspondre le droit de propriété à une situation de fait durable, caractérisée par une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire.»*

La Cour de Cassation considère que le Code civil ne distinguant pas les personnes privées des personnes publiques, la cour d'appel a refusé à tort le bénéfice de la prescription acquisitive.

Ainsi la Cour en conclut que :

*« En statuant ainsi, alors que les personnes publiques peuvent acquérir par prescription, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »*

**Il est donc possible pour une personne publique d'acquérir un bien par usucapion.**

## Les taux de ressort de la rectification des données

**Conseil d'Etat, 27 septembre 2022, n° 456593**

Depuis la mise en place du RGPD le 27 avril 2016, il est possible de demander au responsable du traitement la rectification de données à caractère personnel concernant sa personne. Et ce qu'il s'agisse d'une entreprise privée ou bien l'administration.

Quant à cette demande auprès de l'administration, une imprécision persistait quant aux taux de ressort d'un litige provenant de cette rectification.

Le Conseil d'Etat, a pu apporter des précisions sur ce point.

Il a en effet considéré que :

*« La requête de Mme B... contre le jugement du tribunal administratif de Pau, en tant qu'il se prononce sur le droit de rectification, a donc le caractère d'un appel, dont il y a lieu d'attribuer le jugement à la cour administrative d'appel de Bordeaux »*

**Ainsi en cas de litige provenant d'une demande de rectification des données, il est possible d'interjeter appel.**