Veille juridique

MAI 2023

À NE PAS MANQUER CE MOIS-CI …

ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION

- Une application du principe : « Nul n'est censé ignoré la loi » y compris en droit de la construction et de l'habitation – **Page 2**
- La contestation du projet urbain partenarial – **Page 3**

DROIT DE L'URBANISME

- L'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ne cesse de s'élargir – **Page 4**
- Eclaircissements sur la notion d'atteinte aux conditions d'éclairement d'un immeuble voisin– **Page 5**

CONTRATS ET MARCHÉS PUBLICS

- Pas de pénalités sans délai contractuel préalablement fixe – **Page 6**
- La réception sans réserve de travaux malgré l'existence de désordres ferme la porte à la mise en œuvre des garanties légales – **Page 7**

COLLECTIVITES TERRITORIALES

- Le nécessaire équilibre entre le droit au déférencement et la liberté d'information – **Page 8**
- Rénovation énergétique : ouverture au tiers financement dans les marchés publics – **Page 9**

ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION

Une application du principe : « Nul n'est censé ignoré la loi » y compris en droit de la construction et de l'habitation. L'exemple de la condamnation du sous-loueur de locaux à usage d'habitation

Cour de cassation Civ 3, 15 février 2023, n° 22-10.187

L'article L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation institue une amende civile pour toute personne qui sous loue un local meublé destiné à l'habitation en méconnaissance des dispositions de l'article L. 631-7 du même Code qui sanctionne les changements d'affectation d'un local d'habitation.

C'est à ce titre qu'une commune avait assigné deux sociétés, l'une propriétaire, l'autre locataire d'un local à usage d'habitation.

Après avoir été condamnée au paiement de la somme de 50 000 Euros, la société locataire a formé un pourvoi en cassation.

Par cette décision la Cour de cassation a confirmé l'arrêt de la Cour d'appel (Cour d'appel de Paris, Pôle 1 - chambre 2, 30 septembre 2021, n° 21/03183) considérant ainsi que l'information erronée de licéité de la location de courte durée par la société propriétaire n'a pas servi de facteur d'exonération de la responsabilité de la société procédant à cette sous location.

Une telle décision a pour effet de rappeler la nécessité de vigilance des opérateurs en matière immobilière.

D'une part, cette amende est justifiée par un impératif d'intérêt général visant à remédier aux difficultés relatives à l'offre de logement tel que défini par l'article L. 611-1 du Code de la construction et de l'habitation.
Ainsi, un tel principe ne peut être sanctionné que par la répression des personnes en capacité de mettre en œuvre des locations de courte durée, **indépendamment de leur statut de propriétaire ou de locataire. Un tel raisonnement est par ailleurs consolidé par le fait que cette disposition pénale vise « toute personne » ayant procédé à cette opération.**

Il en résulte que le caractère purement objectif de cette sanction nécessite la prise en compte d'un principe fondamental relatif au droit des contrats aujourd'hui codifié à l'article 1162 du Code civil selon lequel : « *Le contrat* ***ne peut déroger à l'ordre public*** *ni par ses stipulations, ni par son but, que ce dernier ait été connu ou non par toutes les parties.* »

Dès lors, le fait même que le propriétaire aurait « *garanti sur l'honneur l'absence d'obstacles et la licéité de la location meublée de courtes durées* » est sans influence sur la responsabilité du locataire.

La contestation du projet urbain partenarial. Entre illustration du droit au recours des tiers et affirmation du caractère inopérant des moyens tirés du dépassement du périmètre du projet par les clauses financières

Conseil d'État, 12 mai 2023, Société Massonex, n° 464062

Défini comme « *un procédé contractuel de financement privé des équipements publics nécessités par la réalisation d'une opération d'aménagement et de construction d'initiative privée* »[1], le projet urbain partenarial régi par l'article L. 332-11-23 du Code de l'urbanisme est une « *(…) convention conclue entre la collectivité publique ou l'EPCI, en principe, compétent en matière de PLU, et une partie privée, propriétaire foncier ou porteur d'un projet d'aménagement ou de construction, situé dans un périmètre préalablement défini et obligatoirement compris dans une zone U ou AU d'un PLU ou d'un document équivalent* ».[2]

La présente décision constitue d'abord un rappel de base des catégories et des méthodes du contentieux des contrat administratif.
Bien que peu foisonnante, la jurisprudence affirme, selon les critères classiques, le caractère administratif du projet urbain partenarial, tant au regard e l'objet relatif à la satisfaction d'un intérêt général auquel concours l'opération d'aménagement et du régime exorbitant dont elle bénéficie à l'instar de l'exonération de la taxe d'aménagement [3].

C'est à ce titre qu'un tel contrat peut, en application de la révolution

jurisprudentielle initiée par le Conseil d'État *via* la décision Tropic Travaux signalisation[4], puis parachevée par la décision département du Tarn et Garonne[5], voir sa validité contestée dans le cadre d'un recours de plein contentieux par tout tiers disposant d'un intérêt lésé, là où bien entendu, la théorie de l'acte détachable ne subsiste que dans le cadre de la contestation des contrats de droit privé.[6]

Cependant, au-delà de la simple question de la recevabilité, la décision a pour intérêt de justifier le fait qu'en application du régime exorbitant au droit privé lié à cette convention, ne peut notamment constituer un vice d'illégalité, l'absence de participation au financement d'installations collectives d'évacuation par les propriétaires d'immeubles au titre de l'article L. 1331-7 du Code de la santé publique. Cette solution apparait logique dans la mesure l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme dispose d'une obligation ayant le même objet.

Le cadre juridique spécifique du projet urbain partenarial constitue alors une règle spéciale dérogeant à la règle générale en matière d'équipements et d'assainissements collectifs.

[1] N. Gonzalez-Gharbi, Une participation conventionnelle d'urbanisme : le proje urbain prtenarial, Jurisclasseur Construction-Urbanisme, 2019, Fasc 32-13
[2] *Ibid.*
[3] CAA Nantes, 5e ch., 23 juill. 2018, n° 17NT00930, SCI Val de Sarthe : JurisData n° 2018-013225 ; inédit au recueil Lebon ; JCP A 2019, 2003, note G. Llorens).
[4] Conseil d'État, Assemblée, 16 juillet 2007, n° 291545, Société Tropic travaux signalisation, Publié au recueil Lebon
[5] Conseil d'État, Assemblée, 4 avril 2014, n° 358994, Département du Tarn et Garonne,
[6] Conseil d'État, 26 novembre 1954, Syndicat de la raffinerie de oufre française, Rec, p. 620. La solution a été confirmée à la suite de la jurisprudence Tarn et Garonne : Conseil d'État, 7 mars 2019, Commune de Valbonne et Conseil d'État, avis n° 428040, 29 mai 2019, Société Royal Cinéma.

DROIT DE L'URBANISME

L'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme ne cesse de s'élargir

Article R. 600-1 du Code de l'urbanisme

Le régime juridique de l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme ne cesse de s'élargir. La Cour d'Etat est régulièrement amenée à préciser la portée de l'obligation de notification du recours dans les contentieux des autorisations d'urbanisme.

La Haute juridiction a récemment apporté des précisions sur la portée de l'article. En l'espèce, la société Cystaim V3 s'était pourvue en cassation contre l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Versailles. Les juges d'appel, en annulant le jugement de première instance, rétablissent la validité de l'arrêté du maire de Villiers-le-Bel constant la caducité du permis de construire accordé à la société requérante.

Le Conseil d'Etat rappelle à cette occasion que la notification prévue par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme a pour objectif le renforcement de la sécurité juridique des titulaires d'autorisation de construire et qu'elle est une des conditions de recevabilité « *d'un recours tendant à l'annulation d'un jugement ayant annulé une décision constatant la caducité d'un permis de construire* ». En particulier, l'auteur du recours doit « *adresser au greffe de la juridiction une copie du certificat de dépôt de la lettre recommandée adressée à l'auteur de la décision contestée et au titulaire de l'autorisation* ».

Le Conseil d'Etat fait dès lors droit à la requête au motif que la Cour d'appel administrative de Versailles n'avait pas soulevé d'office le moyen tiré de l'irrecevabilité. Il appartient donc au juge de rejeter le recours comme irrecevable si l'auteur, après invitation, ne justifie pas l'accomplissement des formalités susvisées.

Eclaircissements sur la notion d'atteinte aux conditions d'éclairement d'un immeuble voisin

Conseil d'Etat, 12 avril 2023, n° 451794

Dans le cadre de cette affaire, un syndicat de copropriétaires a contesté un permis de construire accordé, par la maire de Paris, en vue de la construction d'un immeuble, sur la parcelle voisine, au motif notamment que ce projet avait pour effet de **porter atteinte aux conditions d'éclairement de leur immeuble.**

Pour mémoire, l'article UG 7.1 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Paris prévoit, en effet, que **l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairement d'un immeuble voisin**.

Saisi par le syndicat de copropriétaires, le Tribunal administratif de Paris a relevé, pour juger que la construction projetée ne portait pas gravement atteinte aux conditions d'éclairement des appartements de l'immeuble voisin, que *« les pièces concernées par une obstruction de la lumière à raison de ce projet* ***n'étaient pas des pièces de vie principales mais des salles de bain seulement éclairées par des jours de souffrance, c'est-à-dire par des ouvertures ne laissant entrer que la lumière*** *».*

Sur ce point, le Conseil d'Etat, saisi par ce même syndicat, a tout d'abord rappelé que :

> *« (…) l'atteinte grave aux conditions d'éclairement* ***suppose une obstruction significative de la lumière, qui ne saurait se réduire à une simple perte d'ensoleillement.*** *Lorsqu'une obstruction significative résulte de la perte totale d'éclairement d'une pièce d'au moins un des appartements de l'immeuble voisin, la gravité de l'atteinte doit* ***s'apprécier en prenant en compte les caractéristiques propres de cette pièce, notamment sa destination, ainsi que son rôle dans le niveau d'éclairement d'ensemble du ou des appartements concernés*** *(…).*

Puis, pour rejeter le pourvoi du syndicat, le Conseil d'Etat a retenu que les pièces concernées par l'obstruction de la lumière n'étaient pas des pièces de vie principales mais des salles de bain éclairées par des jours de souffrance. Ainsi, et en tenant compte à la fois de la destination de ces pièces et de leur rôle dans le niveau d'éclairement d'ensemble des appartements concernés, le tribunal administratif de Paris n'avait pas commis d'erreur de droit.

En résumé, l'atteinte aux conditions d'éclairement d'un immeuble voisin devra s'apprécier, au cas par cas, en tenant compte notamment de la destination et du rôle de la pièce dans le niveau d'éclairement d'ensemble du ou des appartements concernés.

CONTRATS ET MARCHÉS PUBLICS

Pas de pénalités sans délai contractuel préalablement fixé

Tribunal administratif de Strasbourg, 17 mai 2023, n° 2005177, inédit

A l'occasion d'une décision du 17 mai 2023, le Cabinet ASEA a obtenu la confirmation auprès du Tribunal administratif de Strasbourg, que pour apprécier l'existence d'un éventuel retard et sanctionner le titulaire d'un marché public par l'application de pénalités, il convient de se référer à un délai contractuel préalablement établi.

En l'espèce, la Société Cliente du Cabinet, s'était vu imputer par l'acheteur public, dans le cadre du décompte général du marché, des pénalités de retards.

L'acte d'engagement qui, en vertu de l'article 4.1 du CCAG-Travaux 2009 prévalait sur les autres documents contractuels en cas de contradiction, précisait que le marché était d'une durée de huit semaines **à compter de la date de notification de l'ordre de service de début du chantier**.

Aucun ordre de service n'ayant été adressé à la Société titulaire du marché, l'entreprise, soutenue par le Cabinet, mettait en avant le fait que **le délai contractuel d'exécution des travaux ne pouvait par conséquent lui être opposé**.

Retenant un raisonnement identique, la juridiction a estimé **que les pénalités de retard en litige étaient dépourvues de tout fondement** :

> *« Il est constant qu'aucun ordre de service de démarrage des travaux n'a été émis par [l'acheteur public]. Dans ces conditions, le délai contractuel d'exécution des travaux n'était pas opposable à la société [titulaire]. Par voie de conséquence, les pénalités de retard en litige sont dépourvues de fondement ».*

Le Tribunal administratif a finalement conclu, au regard de ce qui précède, que la Société requérante était fondée à solliciter la réintégration au décompte général de la somme retenue au titre des pénalités de retard.

La réception sans réserve de travaux malgré l'existence de désordres ferme la porte à la mise en œuvre des garanties légales

Cour administrative d'appel de Bordeaux, 8 mars 2023, n° 22BX00916

La Cour administrative d'appel de Bordeaux, dans le cadre d'un arrêt du 8 mars 2023, est revenue sur les conditions de mise en œuvre de la garantie décennale et de la garantie de parfait achèvement en fonction de la date à laquelle la réception des travaux a été prononcée.

Le Département de la Haute-Vienne avait confié le lot n° 7 « revêtements de sols », de l'opération d'agrandissement de la demi-pension d'un collège, à la Société Jean-Claude Vacher. La maîtrise d'œuvre revenait quant à elle à la Société Delage et Allain Architecture.

Le 15 mars 2018, le Département de la Haute-Vienne adressait à la Société Vacher, un courrier de mise en demeure de procéder à des travaux de reprise des désordres constatés sur le sol du restaurant scolaire.

Malgré l'apparition de cloques et boursoufflures, le Département avait finalement réceptionné les travaux, sans réserve, le 28 mars 2018.

La Société VACHER n'ayant pas déféré à la mise en demeure du Département, ce dernier a engagé différentes procédures auprès du Tribunal administratif de Limoges. Après la désignation d'un expert-judiciaire et la tenue d'une expertise, le Département sollicitait auprès du Tribunal, le paiement d'une provision de 33 156,60€ destinée au remboursement des frais liés à la remise en état du sol défectueux.

Le Tribunal administratif de Limoges puis la Cour administrative d'appel de Bordeaux ont rejeté cette demande, estimant d'une part, que **les désordres étant connus et apparents lors de la réception définitive des travaux**, la responsabilité des entrepreneurs et architectes ne pouvaient, être engagée sur le fondement de la garantie décennale ou de la garantie de parfait achèvement.

La Cour précise à l'occasion de son arrêt que :

> « *[…] si le point de départ du délai de ces deux garanties est la date d'effet de la réception, qui peut être antérieure à la date d'établissement du procès-verbal de réception définitif,* ***le caractère apparent ou non des désordres pour la mise en jeu de ces garanties s'apprécie à la date à laquelle le procès-verbal a été signé par le maître d'ouvrage, et non la date d'effet de la réception si celle-ci est antérieure*** ».

La Cour a également écarté la mise en jeu de la responsabilité contractuelle du maître d'œuvre, au titre de son obligation de conseil, le Département n'apportant pas la preuve que la Société Delage et Allain avait été informée des désordres précités avant la réception de l'ouvrage. La juridiction estime enfin, en tout état de cause que « *l'imprudence commise par le Département de la Haute-Vienne en prononçant la réception sans réserve de l'ouvrage, alors qu'il avait connaissance de ces désordres, est susceptible d'exonérer le maître d'œuvre de sa responsabilité à ce titre* ».

COLLECTIVITES TERRITORIALES

Le nécessaire équilibre entre le droit au déférencement et la liberté d'information

Conseil d'Etat, 20 avril 2023, n° 463487

Le droit au déférencement est un des droits individuels majeurs du droit du numérique.

Celui-ci permet la suppression de l'association d'un résultat de recherche à celle d'un nom et d'un prénom. Néanmoins celui-ci ne permet pas la suppression de l'information elle-même, mais seulement du lien entre l'information et un individu.
Le droit au déférencement s'oppose, pour cette raison, souvent à la liberté d'information.

En l'espèce un article de presse relatait le procès et la condamnation de M.A. qui ne possédait pas de notoriété particulière et l'affaire en question n'avait pas été autrement commentée publiquement. Par ailleurs, l'article de presse ne reflétait plus la situation juridique du demandeur, celui-ci ayant vu sa peine réduite en appel.

Pour toutes ces raisons, M.A avait saisi le juge administratif d'une demande visant à obtenir le déréférencement de son nom.

Saisi de cette demande, le Conseil d'Etat a donc considéré que *« Dans ces conditions, et eu égard aux répercussions que le référencement de cet article est susceptible d'avoir sur la situation personnelle du requérant, l'accès à ce contenu en ligne à partir du nom de ce dernier ne peut plus être regardé, à la date de la présente décision, comme strictement nécessaire à l'information du public, justifiant de maintenir le lien litigieux par exception au principe selon lequel la personne concernée a le droit au déréférencement des contenus la concernant. »*

Le Conseil d'Etat a donc rappelé les conditions d'une accession au déférencement. L'arrêt mentionne à cet effet la notoriété de la personne, la véracité des faits et le préjudice éventuel. Autrement dit, conditions qui étaient en l'espèce réunie.

Le Conseil d'Etat a donc enjoint Google de procéder au déférencement de l'article litigieux.

Rénovation énergétique : ouverture au tiers financement dans les marchés publics

Le 30 mars 2023, le législateur a définitivement adopté la proposition de loi visant à ouvrir le tiers financement à l'Etat, à ses établissements publics et aux collectivités territoriales, leurs établissements publics et leurs regroupements visant à favoriser les travaux de rénovation énergétique des bâtiments publics.

Dans le but de faciliter le préfinancement externe, le législateur a mis en place, à titre expérimental, une nouvelle forme de contrat. Ainsi, pendant une période de 5 ans, l'acheteur public pourra conclure des contrats de performance énergétique sous la forme d'un marché global de performance et dérogeant à la règle du paiement immédiat, prévue aux articles L. 2191-2 à L. 2191-8 du Code de la commande publique.

Le recours à ce nouvel outil est soumis, au sens de la loi, à une étude préalable démontrât « *que le recours à un tel contrat est plus favorable que le recours à d'autres modes de réalisation du projet, notamment en termes de performance énergétique* ». L'acheteur est également chargé d'établir une étude de soutenabilité budgétaire pour apprécier notamment les conséquences du contrat sur les finances publiques et la disponibilité des crédits.

Trois ans après la promulgation de la loi, l'expérimentation donnera lieu à un rapport d'évaluation détaillée qui devrait permettre au législateur de déterminer s'il est opportun de pérenniser ou non ce type de contrat.