

# Veille juridique

MARS 2024



À NE PAS MANQUER CE MOIS-CI ...

## ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION

- L'architecte est tenu de s'assurer de la parfaite compréhension des conseils délivrés à ses clients – **Page 2**
- Extension du domaine de l'archi – **Page 4**

## DROIT DE L'URBANISME

- Le Conseil d'Etat clarifie le régime juridique applicable à l'installation d'une antenne relais – **Page 5**
- Intérêt à agir d'une collectivité territoriale à l'encontre d'un projet éolien : mode d'emploi – **Page 6**

## CONTRATS ET MARCHÉS PUBLICS

- Paiement direct du sous-traitant : le contrat, rien que le contrat ! – **Page 8**
- Délais de recours contentieux : dialogue des juges infructueux – **Page 9**

## COLLECTIVITES TERRITORIALES

- Régime « de minimis » : 300 000 euros par entreprise sur 3 ans – **Page 10**
- La reprise d'activité et le licenciement du personnel transféré – **Page 11**
- Les litiges des biens sans maître, un partage entre juridiction – **Page 13**

## ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION

L'architecte est tenu de s'assurer de la parfaite compréhension des conseils délivrés à ses clients

Cass. civ., 3e ch., 15 février 2024, n° 22-23682 D ; cass. civ., 3e ch., 21 novembre 2019, n° 16-23509 P

M. et Mme X ont confié à M. Y, architecte, la mission de réaliser le dossier de permis de construire et de rédiger les documents de consultation des entreprises. La société Bageci est intervenue en qualité de bureau d'étude béton au stade de la conception.

Après obtention du permis de construire, M. et Mme X ont confié les travaux de gros œuvre à la société Wil'Bat, assurée auprès de la société MAAF assurances.

Après achèvement des travaux, ils ont pris possession de la maison et réglé leur solde. A la suite de l'apparition de fissures en façade, ils ont assigné, après expertise, les sociétés MAAF assurances, Wil'Bat, Bageci et M. Y, aux fins d'indemnisation.

Débouté en appel, M. et Mme X ont saisi la Cour de cassation en faisant grief à l'arrêt d'avoir mis hors de cause l'architecte, alors « que tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination » étant précisé qu'une telle

responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

La Cour de cassation rappelle que l'architecte, auteur d'un projet architectural et chargé d'établir les documents du permis de construire, doit proposer un projet réalisable, tenant compte des contraintes du sol (3e Civ, 21 novembre 2019, pourvoi n° 16-23.509, publié).

Or, pour mettre hors de cause M. Y, l'arrêt retient que celui-ci s'était vu confier la mission d'établir les avants-projets, ainsi que les dossiers de permis de construire et de consultation des entreprises, et avait conseillé aux maîtres de l'ouvrage de faire réaliser une étude de sol, puisque celle-ci était expressément mentionnée dans les documents préparés par l'architecte, étude qui aurait permis d'éviter le sinistre.

En statuant ainsi, alors que les désordres de fissures en façade tenant à l'absence de prise en compte des contraintes du sol étaient imputables à l'architecte, et sans caractériser l'acceptation délibérée des risques par les maîtres de l'ouvrage, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Par ailleurs, pour mettre hors de cause la société Bageci, l'arrêt de la Cour d'appel

relève que celle-ci avait réalisé les plans de structures du dossier de consultation des entreprises mais avait averti les maîtres de l'ouvrage de la nécessité de dimensionner les fondations après réalisation d'une étude de sol et que ceux-ci ne démontrent pas que ces plans ont été transmis à la société Wil'Bat et utilisés pour édifier les ouvrages frappés de désordres.

Mais la Cour de cassation considère pour sa part qu'en statuant ainsi, alors qu'il appartient au locateur d'ouvrage de démontrer l'existence d'une cause étrangère l'exonérant de sa responsabilité et sans caractériser celle-ci, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé le texte susvisé.

Enfin, dans ses derniers considérants, l'arrêt de la Cour de cassation précise l'importance du devoir de conseil pesant sur l'architecte. M. et Mme X ont en effet fait grief à l'arrêt de la Cour d'appel de limiter la condamnation de la société MAAF assurances à une certaine somme. La Cour de cassation rappelle que le locateur d'ouvrage est exonéré, totalement ou partiellement, de sa responsabilité lorsque, ayant conseillé et mis en garde le maître de l'ouvrage sur les risques encourus par l'ouvrage à défaut de suivre ce conseil, le maître de l'ouvrage, parfaitement informé, passe

outre et accepte ainsi délibérément ces risques.

Or, pour retenir l'acceptation délibérée des risques par les maîtres de l'ouvrage et limiter leur indemnisation, l'arrêt de la Cour d'appel retient qu'ils ont été informés par l'architecte de la nécessité de faire procéder à une étude de sol indispensable à la conception de fondations adaptées aux contraintes de celui-ci, nécessité rappelée par le bureau d'études techniques sur ses plans portant la mention « sous réserve de l'étude de sol » et que M. X disposait des connaissances élémentaires de mécanique des sols et de résistance des matériaux pour comprendre aisément le danger d'effondrement inhérent à un bâtiment mal ancré dans le sol, de sorte qu'il était conscient des conséquences fâcheuses susceptibles de découler de l'absence d'une telle étude.

Mais, en se déterminant ainsi, sans caractériser en quoi les maîtres de l'ouvrage avaient été parfaitement mis en garde et informés, par les locateurs d'ouvrage, des risques encourus par l'ouvrage à défaut de suivre le conseil donné de réaliser une étude de sol, la cour d'appel a privé sa décision de base légale.

## Extension du domaine de l'archi

CE, 22 décembre 2023, OPH Domanys, n° 472699

La décision commentée étend l'obligation de conseil et de renseignement du maître d'œuvre dans le cadre de travaux publics.

Pour rappel, selon une création prétorienne, en vertu « *de leurs devoirs professionnels* », les architectes sont tenus à une obligation de conseil et de renseignement à l'égard du maître de l'ouvrage (CE, 15 décembre 1965, *ministre de la construction*, n° 64753).

La décision commentée révèle que ce devoir de conseil s'étend également à l'obligation de signaler au maître de l'ouvrage, lors des opérations de réception, toute non-conformité de l'ouvrage réalisé avec les stipulations du contrat :

*« La responsabilité des maîtres d'œuvre pour manquement à leur devoir de conseil peut être engagée dès lors qu'ils se sont abstenus d'appeler l'attention du maître d'ouvrage sur des désordres affectant l'ouvrage et dont ils pouvaient*

*avoir connaissance, en sorte que la personne publique soit mise à même de ne pas réceptionner l'ouvrage ou d'assortir la réception de réserves. Ce devoir de conseil implique que le maître d'œuvre signale au maître d'ouvrage toute non-conformité de l'ouvrage aux stipulations contractuelles, aux règles de l'art et aux normes qui lui sont applicables, afin que celui-ci puisse éventuellement ne pas prononcer la réception et décider des travaux nécessaires à la mise en conformité de l'ouvrage. »*

Cette décision s'inscrit dans une tendance globale de la juridiction administrative d'extension des obligations pesant sur les architectes et les maîtres d'œuvre, dans le cadre de marché de travaux. A titre d'illustration, le Conseil d'Etat a récemment considéré que le devoir de conseil s'étend aux désordres susceptibles d'affecter l'ouvrage et dont l'architecte pouvait avoir connaissance (CE, 10 décembre 2020, *commune de Biache Saint-Vaast*, n° 432783).

## DROIT DE L'URBANISME

### Le Conseil d'Etat clarifie le régime juridique applicable à l'installation d'une antenne relais

CE, Avis, 21 mars 2024, n°490536

Pour rappel, l'article R. 421-9 du Code de l'urbanisme dispose que sont soumis au dépôt d'une déclaration préalable « *Les antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, quelle que soit leur hauteur, et les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement dès lors que ces locaux ou installations techniques ont une surface de plancher et une emprise au sol supérieures à 5m<sup>2</sup> et inférieures ou égales à 20m<sup>2</sup>* ».

En l'espèce, un recours avait été dirigé contre un arrêté de non-opposition à déclaration préalable portant sur l'implantation d'une antenne relais et le Tribunal Administratif de Rennes s'était interrogé sur le régime applicable lorsque les locaux techniques prévus ont une emprise au sol ou une surface de plancher inférieure à 5m<sup>2</sup> puisqu'aucune disposition spécifique n'étant consacrée à ce cas de figure.

Il est vrai que la question posée par le Tribunal Administratif de Rennes au Conseil d'Etat était inédite.

Le Conseil d'Etat a donc rendu son avis il y a quelques jours, le 21 mars 2024.

En premier lieu, le Conseil d'Etat précise que, lorsque les locaux techniques ont

une emprise au sol ou une surface de plancher **inférieure à 5m<sup>2</sup>**, le régime juridique applicable dépend alors de la hauteur de l'antenne. En effet, si la hauteur est égale ou inférieure à 12m, l'implantation de l'antenne peut alors être effectuée sans aucune formalité particulière, par application de l'article R. 421-2 du Code de l'urbanisme. Si au contraire, la hauteur est supérieure à 12m, l'implantation de l'antenne doit être précédée d'une déclaration préalable.

En second lieu, le Conseil d'Etat précise que, pour déterminer le régime juridique applicable, seule l'emprise au sol des locaux techniques doit être prise en compte, l'emprise de l'antenne devant être exclue de cette appréciation. En effet, il considère que « *Pour l'appréciation des seuils applicable à ces projets de constructions, s'agissant tant de ceux fixés au j) de l'article R. 421-9 du Code de l'urbanisme, que de ceux mentionnés au c) de cet article et au a) de l'article R. 421-2, seules la surface de plancher et l'emprise au sol des locaux et installations techniques doivent être prises en compte, et non l'emprise au sol des pylônes* ».

Cet avis sera, à l'avenir, bien utile aux opérateurs souhaitant planter une antenne relais.

L'arrêt commenté apporte d'utiles précisions sur l'intérêt à agir dont dispose une collectivité territoriale lorsqu'elle exerce un recours contentieux à l'encontre d'une autorisation environnementale portant sur l'exploitation d'un parc éolien terrestre.

Pour rappel, une autorisation environnementale est toujours délivrée sous réserve que « les mesures qu'elle comporte assurent la prévention des dangers ou inconvénients pour les intérêts mentionnés aux articles L. 211-1 et L. 511-1 du code de l'environnement ainsi qu'à l'article L. 161-1 du code minier » (code de l'environnement, art. L. 181-3). Ces « intérêts mentionnés » se rapportent à de multiples enjeux d'intérêt général : préservation de la ressource en eau, commodité du voisinage, santé, sécurité, salubrité publiques, protection de l'agriculture, de la nature, de l'environnement et des paysages, etc.

Or, par une formule de principe, le Conseil d'Etat définit l'intérêt à agir d'une collectivité territoriale par référence à ces « intérêts mentionnés » auxquels l'article L. 181-3 du code de l'environnement renvoie :

« une personne morale de droit public ne peut se voir reconnaître la qualité de tiers recevable à contester devant le juge administratif une autorisation environnementale que dans les cas où les inconvénients ou les dangers pour les intérêts visés à l'article L. 181-3 sont de nature à affecter par eux-mêmes sa situation, les intérêts dont elle a la charge

et les compétences que la loi lui attribue. »

En d'autres termes, l'intérêt à agir d'une collectivité territoriale à l'encontre d'une autorisation environnementale suppose la réunion de conditions cumulatives suivantes :

- d'une part, le projet induit des inconvénients ou dangers pour les « intérêts mentionnés » à l'article L. 181-3 ;
- d'autre part, ces inconvénients ou dangers affectent la situation, les intérêts dont elle a la charge ou la compétence de la collectivité.

Appliquant cette formule, le Conseil d'Etat considère que la seule circonstance que la région requérante ait défini des objectifs relatifs au développement de l'énergie éolienne dans son schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ne suffit pas à lui donner intérêt à agir. En d'autres termes, l'élaboration de documents de planification sur un territoire déterminé en lien avec le secteur éolien n'est pas de nature à donner un intérêt à agir à son auteur contre une autorisation environnementale portant sur un projet situé dans ce territoire.

Toujours en application de cette formule, le Conseil d'Etat considère en revanche que des nuisances paysagères et patrimoniales (présence de monuments historiques et d'une zone Natura 2000) donnent intérêt à agir à la commune

d'implantation du projet éolien ou à celles situées à proximité de celui-ci. Sur ce dernier point, le Conseil d'Etat confirme la jurisprudence dégagée par les juridictions du fond, lesquelles avaient déjà admis l'intérêt à agir de la commune

d'implantation du parc éolien (CAA Bordeaux, 22 février 2022, n° 19BX02696 et CAA Nantes, 10 mai 2022, n° 21NT00359) ou de la commune avoisinante (CAA Douai, 11 janvier 2022, commune du Quesnoy, n° 20DA00394).

## CONTRATS ET MARCHÉS PUBLICS

### Païement direct du sous-traitant : le contrat, rien que le contrat

CE, 2 février 2024, Eiffage Energie Systèmes, n°475639

L'arrêt commenté apporte d'utiles précisions quant à l'étendue du contrôle du maître de l'ouvrage sur le sous-traitant dans le cadre d'une demande de paiement direct.

Pour rappel, l'état du droit en la matière résulte essentiellement d'une jurisprudence *Keller* (CE, 9 juin 2017, n° 396358) en vertu de laquelle le maître de l'ouvrage saisi d'une demande de paiement direct par le sous-traitant peut contrôler, avant d'y faire droit :

- le montant de la créance du sous-traitant ;
- l'exécution effective des travaux sous-traités, ce qui permet de vérifier que la consistance des travaux réalisés par le sous-traitant correspondait à ce qui était prévu par le contrat conclu avec l'entrepreneur principal.

L'arrêt commenté précise que la « *consistance des travaux* » ne s'étend pas au contrôle de leur « *qualité* ».

Il en résulte que le maître de l'ouvrage ne saurait refuser de faire droit à une demande de paiement direct au motif que les travaux réalisés seraient de mauvaise qualité. Seule une mauvaise exécution des travaux convenus au contrat public conclu avec l'entrepreneur principal est de nature à limiter le droit au paiement direct du sous-traitant.

Ce faisant, le Conseil d'Etat applique une solution cohérente avec sa jurisprudence antérieure puisqu'il avait déjà décidé, dans sa décision *Keller* précitée, que la circonstance que les travaux soient « *conformes aux règles de l'art* » ne donne pas droit à paiement direct **s'ils violent par ailleurs les stipulations du contrat public conclu avec l'entrepreneur principal.**



## Délais de recours contentieux : dialogue des juges infructueux

Cass., pl., 8 mars 2024, Cora, n°21-12560 ; City, n°21-21230

Dans sa fameuse décision *Czabaj* (CE, ass., 13 juillet 2016, n° 387763) rendue dans sa formation la plus solennelle, le Conseil d'Etat a décidé que, dans le cadre d'un recours pour excès de pouvoir, un acte administratif individuel qui ne mentionnerait pas les voies et délais de recours ouverts à son destinataire est contestable dans un « *délai raisonnable* » qui « *sauf circonstances particulières dont se prévaudrait le requérant [...] ne saurait excéder un an à compter à compter de la date à laquelle une décision expresse lui a été notifiée ou de la date à laquelle il est établi qu'il en a eu connaissance* ».

Cette position n'a pas été retenue par la juridiction judiciaire, par les deux arrêts commentés, également rendus dans sa formation la plus solennelle, la Cour de cassation a en effet refusé de faire application de cette règle prétorienne lorsqu'elle doit connaître de la contestation d'un acte administratif : « *en l'absence de notification régulière des voies et délais de recours, le débiteur n'est pas tenu de saisir le juge civil dans le délai défini par la décision du Conseil d'État du 13 juillet 2016* ». Il en résulte que, devant la juridiction judiciaire, un acte administratif qui ne mentionnerait pas les voies et délais de recours ouverts à son encontre demeure contestable au-delà du « *délai raisonnable* » d'un an.

La Cour de cassation justifie sa position par trois moyens :

En premier lieu, s'agissant des recours exercés à l'encontre de titre exécutoires (ce qui était le cas en l'espèce), l'existence d'un délai de prescription de la créance (le délai de prescription quadriennale, le plus souvent) permet d'éviter que ce titre puisse être contesté sans limite de délai.

En deuxième lieu, le principe général en vertu duquel toute décision doit comporter la mention des voies et délais de recours ouverts à son encontre s'oppose à l'appropriation de la jurisprudence *Czabaj* par les juridictions judiciaires.

En troisième lieu, en écartant la solution tirée de l'arrêt *Czabaj*, la cour de cassation indique qu'elle maintient un « *juste équilibre* » entre les droits du créancier public de recouvrer sa créance et du débiteur de saisir le juge.

Quelle que soit la pertinence des raisons ayant conduit la Cour de cassation à écarter la règle de l'arrêt *Czabaj*, elle n'en génère pas moins une différence de régime selon que le justiciable doit porter l'affaire devant le juge judiciaire ou administratif. Ce faisant, les deux arrêts commentés affectent l'intérêt d'une bonne administration de la justice qui, pour rappel, tend notamment à assouplir certains effets indésirables engendrés par le principe de séparation

des autorités administrative et judiciaire  
(CC, 23 janvier 1987, *Conseil de la  
concurrence*, n° 86-224 DC).

## COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

### Régime « de minimis » : 300 000 euros par entreprise sur 3 ans

La Commission européenne a adopté le 13 décembre 2023 le nouveau règlement « *de minimis* » qui concerne toutes les catégories d'entreprises, quelle que soit leur taille. Il autorise des aides n'excédant pas le plafond de 300 000 euros par entreprise consolidée sur une période de 3 années glissantes.

L'assiette des coûts éligibles n'est pas prédéfinie et tous les types de coûts peuvent être pris en considération pour l'octroi d'une aide de *minimis*. Ce règlement entre en vigueur le 1er janvier 2024 et est applicable jusqu'au 31 décembre 2030.

Le règlement "*de minimis*" n° 2023/2831 de la Commission du 13 décembre 2023, publié au JOUE du 15 décembre 2023, remplace le règlement n° 1407/2013 du 18 décembre 2013 (qui avait été prolongé jusqu'au 31/12/2023 par le Règlement (UE) 2020/972 de la Commission du 2 juillet 2020 et modifié par le Règlement (UE) n° 2023/2391 du 4 octobre 2023 ).

Une circulaire du Commissariat général à l'égalité des territoires et son annexe précisent les conditions relatives à l'application du règlement (UE) n° 1407/2013.

## La reprise d'activité et le licenciement du personnel transféré

Cour de Cassation, 6 mars 2024, n°22-22.315

Lors d'un transfert d'activité au profit d'une collectivité territoriale, le nouvel exploitant public est tenu de reprendre le personnel affecté. La collectivité est tenue de proposer au dit personnel salarié un contrat de droit public si le contrat de travail ne peut être maintenu.

Il est cependant possible qu'une partie du personnel n'ait pas les diplômes nécessaires pour l'occupation du poste en tant qu'agent public. Auquel cas une procédure de licenciement doit être mise en œuvre. Tant que le licenciement ne sera pas prononcé, le salarié sera rémunéré par la collectivité en application de son contrat de travail.

En ce sens, la Cour de Cassation rappelle que :

*« Il résulte de l'article L. 1224-3 du code du travail qu'à la suite du transfert d'une entité économique, employant des salariés de droit privé, à une personne publique dans le cadre d'un service public administratif, les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le personnel de l'entreprise et le nouvel employeur qui est tenu dès la reprise de l'activité de continuer à rémunérer les salariés transférés dans les conditions prévues par leur contrat de droit privé jusqu'à ce que ceux-ci acceptent le contrat de droit public qui leur sera proposé, ou jusqu'à leur licenciement, s'ils*

*le refusent ou s'il n'est pas possible pour la personne publique, au regard des dispositions législatives ou réglementaires dont relève son personnel, de maintenir le contrat de travail de droit privé en cours au jour du transfert ou d'offrir à l'intéressé un emploi reprenant les conditions de ce contrat. »*

De plus la Cour de Cassation confirme qu'en cas de non reprise du personnel transféré, la collectivité doit procéder au licenciement dudit personnel. Elle devra verser les salaires à compter de la date de transfert de l'activité. En ce sens :

*« La cour d'appel a constaté que la commune, qui avait repris l'activité de l'association, avait refusé de reprendre la salariée qui occupait le poste de directrice, ne lui avait soumis aucun contrat de droit public et n'avait mis en œuvre aucune procédure de licenciement.*

*Elle en a exactement déduit, le contrat de travail de la salariée ayant été transféré de plein droit à la commune, que celle-ci était tenue de payer les salaires à compter de la date à laquelle cette activité lui avait été transférée et a pu retenir que les manquements de la commune à ses obligations rendaient impossible la poursuite du contrat de travail et justifiaient la résiliation. »*

## Les litiges des biens sans maître, un partage entre juridiction

Conseil d'Etat, 18 mars 2024, n° 463364 et n° 474558

Une Commune peut incorporer à son domaine les biens sans maîtres se situant dans son territoire

Les biens sans maître sont des biens immobiliers dont les propriétaires ne peuvent être identifiés (inconnus, disparus ou décédés depuis plus de trente ans).

Il est cependant possible qu'un bien identifié sans maîtres et incorporé par une Commune ne le soit pas. Dans ce cas, la question du juge compétent se pose.

Dans le premier de ces deux jugements, le Conseil d'Etat précise que le juge administratif est le juge compétent pour juger de la légalité des actes administratifs incorporant le bien sans maître.

Cependant, le Conseil d'Etat reconnaît aussi la place du juge judiciaire dans ce type de litige, sous la forme d'une question préjudicielle, et notamment sur la propriété de la parcelle.

« 3. La délibération que prend le conseil municipal pour incorporer dans le domaine de la commune, sur le fondement de ces dispositions du code général de la propriété des personnes publiques, les biens qui sont présumés sans maître, de même que l'arrêté du maire constatant cette incorporation à l'issue de la procédure qu'elles instituent, ont le caractère de décisions prises par une

*autorité administrative dans l'exercice d'une prérogative de puissance publique. Le contrôle de leur légalité relève, sous réserve de la question préjudicielle qui peut naître d'une contestation sur la propriété de la parcelle appréhendée et qui serait à renvoyer à l'autorité judiciaire, de la compétence du juge administratif. »*

Dans le second arrêt, le Conseil d'Etat précise que le litige portant sur l'indemnisation d'un bien incorrectement déclaré sans maîtres relève de la compétence du juge judiciaire.

« 4. Si relève en principe du juge administratif la demande d'indemnisation formée par la personne qui prétend être propriétaire d'un immeuble présumé sans maître à raison des fautes commises par une personne publique à l'occasion de l'incorporation de cet immeuble dans le domaine communal en application des dispositions mentionnées au point 2, les dispositions de l'article L. 2222-20 du code général de la propriété des personnes publiques, citées au point 3, impliquent que la demande tendant à l'indemnisation du préjudice né de la perte du bien lui-même, indemnisable à hauteur de la valeur de cet immeuble, relève, faute d'accord amiable, de la compétence du seul juge judiciaire. »