

VEFA : l'achèvement des travaux peut être constaté par tout professionnel de la construction

Dans l'affaire, l'acheteuse d'un immeuble en Vefa (Vente en l'état futur achèvement) demande la nullité de la vente pour cause d'inachèvement de l'immeuble et assigne le notaire en responsabilité. Aucun texte n'imposant que l'achèvement des travaux d'une Vefa soit constaté par une « *personne qualifiée* », le notaire n'a pas commis de faute en faisant référence dans l'acte à la déclaration du maître d'œuvre attestant l'achèvement de la construction.

Dans le cas d'une vente en l'état futur d'achèvement (Vefa), rien n'impose que l'achèvement soit constaté par une personne qualifiée, l'article R.261-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) n'étant applicable que dans l'hypothèse d'une vente à terme. **En conséquence, l'achèvement des travaux pouvait être constaté par tout professionnel de la construction, comme le maître d'œuvre.**

Les textes ne prévoyant pas comment se constate l'achèvement en cas de Vefa, hormis pour définir la libération du garant, la constatation par une personne qualifiée n'est donc pas obligatoire : tout professionnel de la construction peut procéder à cette constatation.

Cf. Cass. 1e civ. 10-10-2019 n° 18-21.268

VEFA : publication de la liste limitative et des caractéristiques des travaux réservés par l'acquéreur

Il s'agit des travaux de finition des murs intérieurs, de revêtement ou d'installation d'équipements de chauffage ou sanitaires et le cas échéant du mobilier pouvant les accueillir. Un arrêté du 28 octobre 2019 fixe la liste limitative et les caractéristiques des travaux réservés par l'acquéreur d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement. En effet, l'article **L.261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) permet au vendeur et à l'acquéreur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement de convenir, au stade du contrat préliminaire, de certains travaux de finition ou d'installation d'équipements dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution après la livraison du logement. L'article R.261-13-1 du même code a déterminé la nature des travaux concernés.** Cet arrêté fixe donc une liste limitative de ces travaux et détermine les caractéristiques auxquelles ils doivent répondre.

Cf. Arrêté NOR: LOGL1924735A du 28 octobre 2019, JO du 7 novembre.

Une aire conservée par le lotisseur peut constituer un espace commun

Dans cette affaire, un terrain de 20 mètres carrés a été réservé comme aire de ramassage des ordures ménagères. La création d'une parcelle affectée à ce type de ramassage vaut création d'un espace commun aux deux lots au sens des dispositions de l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme. Et ce, même si cette parcelle reste la propriété du vendeur. Donc cette opération, qui a fait l'objet d'une Déclaration Préalable (DP), devait en fait être soumise à Permis d'Aménagement (PA). Le maire de la commune ne pouvait donc pas légalement décider tacitement de ne pas s'opposer à la déclaration qui lui avait été présentée. Le juge prononce donc l'annulation de la décision implicite de non opposition.

Cf. CAA de Marseille, 8 octobre 2019, req. n°17MA02210.

Renoncer à préempter n'est pas toujours fautif

La Cour Administrative d'appel de Nancy a rappelé que **s'il est possible pour le propriétaire dont le bien fait l'objet d'une procédure de préemption de saisir le juge de l'expropriation à défaut d'accord sur le prix de la cession, cette possibilité ne fait pas obstacle à ce que l'administration renonce légalement à l'exercice de son droit de préemption si le prix fixé par la juridiction compétente ne correspond pas à celui auquel elle a décidé de préempter.** C'est précisément la position qu'a adoptée la commune en l'espèce. La Cour a relevé que le choix de renoncer à la préemption était motivé par le fait que le prix fixé par le juge de l'expropriation était de plus de 10% supérieur à celui retenu par les services de France domaine d'une part. Il était également relevé que le coût de l'opération était d'autant augmenté en raison de l'état partiellement insalubre de l'immeuble et de sa non-conformité aux normes applicables.

Ce point laisse à penser que la commune n'a pas fait usage de son droit de visite et n'a pas sollicité la communication de renseignements complémentaires en amont de sa décision de préemption ou que l'usage de ces prérogatives n'ont pas permis de mettre en lumière ces éléments. La Cour a également pris acte du fait qu'en raison du montant retenu par le juge de l'expropriation, la Communauté de Communes avait indiqué à la collectivité qu'elle avait trouvé un autre bien susceptible de permettre la réalisation du projet, et a priori pour un coût moindre.

En l'espèce, la Cour a considéré que les motifs et arguments qui ont conduit la commune à renoncer à faire usage de son droit de préemption étaient fondés et n'étaient pas constitutifs d'une faute.

Cf. CAA Nancy, 24 octobre 2019, n°18NC02355

La remise en vigueur d'un POS fait échec à la « cristallisation » des règles d'urbanisme du lotissement

La remise en vigueur d'un ancien Plan d'Occupation des Sols (POS), après annulation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), n'est pas assimilable à une « disposition d'urbanisme nouvelle » inopposable aux demandes de Permis de Construire (PC) lorsque le lotissement est achevé depuis moins de 5 ans.

L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), d'un PLU, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale a pour effet de remettre en vigueur le SCoT, le PLU, le document d'urbanisme en tenant lieu ou la carte communale immédiatement antérieur (Code de l'urbanisme art. L.600-12). **Le Conseil d'État refuse d'assimiler la remise en vigueur d'un document d'urbanisme par l'effet de cette disposition à l'édition de dispositions d'urbanisme nouvelles, inopposables aux demandes de Permis de Construire dans les 5 ans de l'achèvement du lotissement.**

Dans l'arrêt commenté, le Conseil d'État rappelle que depuis la loi Élan – non applicable en l'espèce, précise-t-il – l'annulation totale ou partielle d'un PLU pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement n'empêche pas la « cristallisation » des règles au vu desquelles le Permis d'Aménager (PA) a été accordé. La loi Élan modifie donc les termes de la question puisqu'elle maintient la cristallisation des dispositions annulées ou déclarées illégales pour un « motif étranger » au lotissement, notion que la jurisprudence devra éclairer.

Cf. CE, 30 septembre 2019, n° 421889

Sur les conséquences d'une réclamation infondée de pièces manquantes

L'administration ne peut légalement refuser l'autorisation demandée en se fondant sur la consistance du projet au vu d'une pièce non listée par le code de l'urbanisme. L'illégalité d'une demande tendant à la production d'une pièce qui ne peut être requise est de nature à entacher d'illégalité le refus tacite né de la non-transmission des pièces réclamées, sans que cette illégalité ait pour effet de rendre le pétitionnaire titulaire d'une décision implicite de non-opposition. S'agissant ici d'une opposition expressément notifiée, le Conseil d'État précise que le constructeur qui a produit, à la demande de l'administration, un document qui ne figure pas dans la liste limitative des pièces exigibles, ne peut obtenir, pour ce seul motif, l'annulation de la décision de refus. Il ajoute qu'en revanche, **l'administration ne peut légalement refuser l'autorisation demandée en se fondant sur la consistance du projet telle que révélée par un tel document.**

Pour lutter contre ces pratiques abusives, le décret n° 2019-481 du 21 mai 2019 a modifié l'article R.*423-41 du Code de l'urbanisme afin qu'une demande de pièce complémentaire dont la production n'est pas prévue par le code ne modifie pas, à l'instar des demandes tardives, le délai d'instruction de la demande d'autorisation.

Cf. CE, 13 nov. 2019, n° 419067

Annulation d'un permis de construire délivré après avis conforme favorable du préfet

L'administration ne peut légalement refuser l'autorisation demandée en se fondant sur la consistance du projet au vu d'une pièce non listée par le code de l'urbanisme. Un maire a délivré un Permis de Construire (PC), après avis conforme favorable du préfet, un immeuble de 20 logements. Les requérants demandent l'annulation de cet arrêté

municipal. Le projet est situé en commune littorale et le juge annule ce permis, qui avait pourtant reçu l'avis conforme favorable du préfet, car il constitue une extension de l'urbanisation, interdite sur le littoral.

Le juge rappelle en effet que dans les espaces proches du rivage mais situés à plus de cent mètres de la mer, **une extension de l'urbanisation ne peut être effectuée que si, non seulement elle est réalisée soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, mais encore, si elle conserve un caractère limité et est en outre justifiée et motivée par un document d'urbanisme, ou est conforme à un schéma directeur ou un schéma d'aménagement régional, ou compatible avec un schéma de mise en valeur de la mer, ou autorisée par le représentant de l'Etat après consultation de la commission des sites.**

Or dans ce cas, la parcelle concernée est située à une distance de 600 mètres environ du rivage, en covisibilité avec la mer ainsi que le montrent plusieurs photographies versées au dossier et notamment la plaquette publicitaire du projet, sans être séparée du rivage par une coupure topographique ou d'urbanisation. Par conséquent, ce terrain est bien situé dans les espaces proches du rivage.

En plus de cela, ce terrain est entouré par de vastes zones demeurées vierges de toute construction ou ne comportant que des constructions très diffuses et n'est par suite pas en continuité avec un espace déjà urbanisé.

Le projet constitue donc bien lui-même une extension de l'urbanisation. Comme l'a jugé le tribunal, le PC attaqué, délivré sans qu'une telle urbanisation n'ait été justifiée par un PLU en vigueur ni autorisée dans les conditions requises, méconnaît donc les dispositions du Code de l'urbanisme.

L'annulation de l'arrêté du maire est donc confirmée.

Cf. CAA de Marseille, 14 octobre 2019, req. n° 18MA03107.

Une voie privée peut servir d'accès aux services publics d'incendie et de secours

Les requérants ont demandé l'annulation de l'arrêté par lequel un maire a délivré un PC pour un immeuble. Le juge rappelle que d'après les articles L.1424-2 à L.1424-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, les services publics d'incendie et de secours sont, dans le cadre de leurs missions de protection et de secours, en droit d'intervenir sur tout le territoire de la commune, sans que puisse leur être opposé le caractère privé des voies qu'ils doivent emprunter.

Dès lors, pour apprécier les possibilités d'accès de ces services au terrain d'assiette, **il appartient seulement à l'autorité compétente et au juge de s'assurer que les caractéristiques physiques d'une voie d'accès permettent l'intervention de leurs engins. Et peu importe si cette voie n'est pas ouverte à la circulation publique ou grevée d'une servitude de passage.** Par conséquent, si la voie de desserte du projet est fermée à la circulation publique, le demandeur du PC n'a pas à justifier de l'existence d'un titre créant une servitude de passage permettant la desserte de son terrain par les engins d'incendie et de secours.

Cf. Conseil d'État, 21 octobre 2019, req. n° 419632.

Précisions sur les motifs du refus de raccordement aux réseaux

Le maire de Drancy a refusé le raccordement de la construction autorisée au réseau d'électricité, en raison de l'augmentation au cours de la réalisation des travaux du nombre de logements prévus de 45 à 51.

En effet, selon l'article L.111-12 du Code de l'urbanisme, les bâtiments, locaux ou installations ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée.

Cependant, les juges de la Cour d'appel de Versailles ont estimé qu'il ne ressortait pas des pièces du dossier, que **les travaux exécutés par la SCI Ile-de-France consistant à modifier l'agencement intérieur de la construction autorisée afin de porter le nombre de logements de 45 à 51 auraient eu pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou de créer des niveaux supplémentaires, circonstances qui auraient nécessité l'obtention d'un Permis de Construire modificatif.**

Dès lors, le maire de la commune de Drancy n'a pu légalement prendre la décision de refus de raccordement pour le seul motif tiré de ce que le nombre de logements construits par la SCI Ile-de-France était de 51 alors que l'autorisation de construire ne portait que sur la construction de 45 logements.

Cf. CAA Versailles, 2e ch., 10 avr. 2019, n° 17VE03410.

Défaut de permis de construire / Action en démolition

Un projet de construction ayant déplu aux propriétaires de la maison voisine, ces derniers ont formé un recours contre le Permis de Construire (PC) et les permis modificatifs, lesquels ont été annulés par la Juridiction administrative.

Puis, tirant parti de l'irrégularité de cette construction qui avait, entre temps, été édiflée, ces mêmes voisins ont saisi la juridiction civile d'une action en démolition.

Cependant, tant le Tribunal que la Cour d'Appel, ont rejeté leur demande, après avoir constaté que cette maison ne leur causait strictement aucun préjudice.

Enfin, la Cour de Cassation a rejeté le pourvoi qui a été formé contre l'Arrêt d'appel en rappelant que : **les particuliers ne peuvent invoquer devant le tribunal de l'ordre judiciaire la violation des règles d'urbanisme qu'à la condition d'établir l'existence d'un préjudice personnel en relation de causalité directe avec cette violation.**

Les particuliers ne peuvent bien évidemment pas se substituer à la puissance publique pour exiger le respect d'une règle de droit, quelle qu'elle soit, dès lors qu'ils ne subissent aucun préjudice du fait de son non-respect. En matière pénale l'opportunité des poursuites appartient au Procureur de la République et, en matière d'urbanisme, seule l'autorité administrative a le pouvoir d'exercer une action en démolition, dès lors que le non-respect des règles d'urbanisme n'est pas préjudiciable aux tiers.

Cf. Cass. 3ème civ. 11/07/2019 – Pourvoi n°18-18.803