

Responsabilité décennale et équipements dissociables de l'ouvrage

La garantie, ou responsabilité, décennale porte sur les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui rendent celui-ci impropre à sa destination, sous certaines conditions (désordres cachés et d'une certaine gravité survenant durant les dix ans suivant la réception des travaux). Aucune faute n'est à prouver à ce stade.

S'agissant des ouvrages, il peut donc y avoir décennale si les désordres apparus dans le délai de dix ans (quitte à ce que l'ampleur du problème se révèle plus grande encore après l'expiration de ce délai) sont :

- soit « de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage » ;
- soit de nature « à le rendre impropre à sa destination dans un délai prévisible ».

Mais si ce n'est pas de l'ouvrage qu'il s'agit, mais d'un élément d'équipement dissociable de l'ouvrage, alors il n'y aura garantie décennale que si ces désordres rendent cet élément impropre à sa destination.

Le juge poursuit en posant « que la circonstance que les désordres affectant un élément d'équipement fassent obstacle au fonctionnement normal de cet élément n'est pas de nature à engager la responsabilité décennale du constructeur **si ces désordres ne rendent pas l'ouvrage lui-même impropre à sa destination** ».

Concernant en l'espèce des lames de parquet qui se soulevaient et se décollaient dans une salle communale, le juge a estimé qu'« *un tel désordre était, ainsi que l'a retenu le tribunal administratif de Nantes, de nature à rendre l'ouvrage non conforme à sa destination en empêchant son usage conformément à celui attendu et en outre à créer un risque pour la sécurité des usagers.* »

Cf. CAA de NANTES, 4ème chambre, 12/06/2020, 18NT01614

L'attestation de non-contestation de conformité est-elle obligatoire pour la vente d'un immeuble ?

En application de l'article R. 462-10 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente délivre au bénéficiaire d'un Permis de Construire (PC) ou à ses ayants droit une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le PC ou la Déclaration Préalable (DP) n'a pas été contestée. En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, l'attestation est fournie par le préfet. **La production de cette attestation n'est pas légalement exigée par le Code de la Construction et l'Habitation (CCH), à l'occasion de toute vente d'un bien immobilier.**

Les parties peuvent cependant décider d'ériger en condition suspensive l'obtention par le vendeur d'une attestation de non-contestation de la conformité de travaux réalisés par rapport au permis obtenu. Cela étant, lors de la conclusion d'une vente, **le notaire, en tant que rédacteur de l'acte, doit prendre toutes les dispositions utiles pour en assurer la validité**

et l'efficacité. Il est donc tenu de vérifier les déclarations faites par le vendeur qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse, avec les moyens d'investigation dont il dispose.

En revanche, à partir du moment où le notaire a demandé la transmission de l'intégralité des dossiers de PC et qu'il s'est assuré, au travers d'une attestation précise et circonstanciée remise par un homme de l'art, qu'une attestation de non-contestation de conformité des travaux a été délivrée par le service d'urbanisme, il ne peut lui être reproché de ne pas s'être aperçu de l'irrégularité de certains travaux ou aménagements effectués au titre de son devoir d'information. **Sa responsabilité ne peut être engagée, s'il n'a pas de raisons objectives de soupçonner le caractère erroné des informations qui lui sont délivrées.**

Cf. Question écrite de Jean Louis Masson, n° 13746, JO du Sénat du 28 mai.

Pas de risque de péremption du permis initial en cas de recours contre son modificatif

En elle-même, la délivrance d'un permis modificatif est sans incidence sur le délai de validité du Permis de Construire (PC) qui a initialement autorisé le projet de construction.

Qu'en est-il lorsqu'une telle décision est contestée par un tiers devant le juge administratif ?

Le Code de l'urbanisme prévoit que le délai de péremption du PC (3 ans) est suspendu lorsque l'acte fait l'objet d'un contentieux devant la juridiction administrative. Par ailleurs, la délivrance du modificatif peut, pour certains projets, conditionner la faisabilité globale de l'opération et il apparaît dès lors légitime que le constructeur puisse attendre, par prudence ou par nécessité, l'issue de l'instance (qu'il subit) pour démarrer ses travaux, sans être sanctionné par une péremption de son autorisation. C'est dans cette voie pragmatique que s'engage le Conseil d'État en admettant que le recours formé par un tiers à l'encontre du permis modificatif puisse suspendre le délai de validité du permis initial jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle irrévocable.

En conclusion, le recours d'un tiers contre le permis modificatif suspend le délai de validité du permis initial.

Cf. CE, 29 juin 2020, n° 434671

Droit de préemption urbain : le projet de la collectivité doit être réaliste !

Dans une décision rendue le 15 juillet 2020, le Conseil d'Etat vient de préciser que le projet invoqué par la collectivité à l'appui de sa décision de préemption, pour qu'il puisse être considéré comme réel, doit aussi être réaliste, c'est-à-dire qu'il doit bien pouvoir être exécuté sur la parcelle préemptée.

Tel n'est pas le cas d'une parcelle acquise par voie de préemption dans le but d'y construire des logements, dès lors que cette opération n'apparaît pas dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), que ladite parcelle est enclavée sur trois côtés et qu'elle est située à proximité d'installations peu compatibles avec la présence d'habitations.

En témoigne la conclusion du juge : **« dans ces conditions, la réalité, à la date de la décision de préemption, du projet d'action ou d'opération d'aménagement l'ayant justifiée ne peut être regardée comme établie pour cette parcelle qui, au surplus, a été revendue par la commune à**

l'établissement public foncier local de la région grenobloise dans un but de réserve foncière en vertu d'un acte authentique du 20 janvier 2012 pris, après une délibération en ce sens du conseil municipal intervenue dès le 25 octobre 2011. »

En conclusion, avant d'utiliser leur droit de préemption urbain, les collectivités compétentes doivent donc s'assurer que leur projet est bien faisable sur les parcelles mises en vente. Si ce n'est pas le cas, les probabilités sont fortes pour que la décision de préemption soit annulée en cas de recours.

Cf. CE, 15 juillet 2020, Commune d'Echirolles, req., n° 432325

Justifier le refus d'un projet qui porte atteinte à la sécurité publique

Les requérants ont déposé en mairie une demande de Certificat d'Urbanisme (CU) afin de savoir si une opération consistant en la construction de deux immeubles à usage d'habitation comportant, au total, vingt-six logements était réalisable. Le maire leur a délivré un CU opérationnel négatif. Ils relèvent appel du jugement du Tribunal Administratif (TA) rejetant leur demande tendant à l'annulation de cette décision.

Pour ce faire, le maire s'est fondé sur l'article R. 111-2 du même Code, qui dispose : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

Ici, le maire a pris en compte les éléments d'information que le préfet lui avait transmis dans le cadre de l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL). **S'il ne pouvait opposer aux intéressées le projet de PPRL en cours d'élaboration, il pouvait, en revanche, prendre en compte les informations qui lui ont été communiquées dans le cadre de cette procédure.** D'après ce document, le terrain était situé dans une « zone non urbanisée soumise à des risques de submersion marine d'aléas moyen à très fort ».

De plus, même si la parcelle est classée en zone constructible dans le PLU de la commune, ce classement ne prive pas le maire de la possibilité de s'opposer au projet sollicité sur le fondement des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

Cf. CAA de Nantes, 10 janvier 2020, req. n° 18NT02682

La protection d'un cours d'eau qui n'en est plus un dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le requérant demande au juge d'annuler la délibération par laquelle un conseil municipal a approuvé le PLU communal car celui-ci place en zone naturelle la parcelle dont il est propriétaire.

Dans ce cas-ci, la commune a souhaité protéger les espaces naturels sensibles, au titre desquels figurent les fonds de vallée et protéger les cours d'eau et les zones humides en vue de parvenir à une amélioration de la qualité d'eau. La zone Na correspond notamment à l'environnement immédiat des fonds de vallée ou à une bande de 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Le requérant conteste le classement de sa parcelle dans cette zone car après avoir réalisé des travaux de réhabilitation d'un cours d'eau, l'écoulement d'eau passant sur sa parcelle ne pouvait plus être qualifié de cours d'eau au sens du Code de l'environnement.

Cependant, le juge estime que **les auteurs d'un PLU ne sont pas liés par les critères fixés à l'article L. 215-7-1 du Code de l'environnement, en particulier dans le cas où des travaux de réhabilitation d'un cours d'eau ayant modifié l'état naturel des lieux sont intervenus.** De plus, la commune fait valoir que le classement Na en cause est également justifié par le **fond de vallée qui traverse cette parcelle concourant à la création d'un paysage naturel, en grande partie humide.** Ainsi, le classement en zone Na de la parcelle n'est pas entaché d'une erreur de fait.

Cf. CAA de Nantes, 17 janvier 2020, req. n° 19NT00753