



ACTUALITÉ

JURIDIQUE

FRANCE

Contenu

- Le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ELAN)
- Droit immobilier : les dispositions applicables au 1^{er} octobre 2018
- La nullité relative comme sanction du non-respect des règles impératives en VEFA (**Cass. Civ. 3^{ème}, 4 octobre 2018, n°16-22.095**) ;
- Autorisation administrative et remise en cause de l'autorité de la chose jugée (**CE, 12 octobre 2018, n°412104**).



LE PROJET DE LOI PORTANT ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE

La loi ELAN, a été définitivement adoptée le mardi 16 octobre 2018.

Le texte, ayant fait l'objet d'un compromis entre les deux chambres, devait être promulgué début décembre par l'exécutif, mais le projet de loi a fait l'objet d'un recours devant le Conseil Constitutionnel, le 24 octobre dernier. Les Sages ont un mois pour se prononcer.

Voici les principales mesures contenues dans le texte de la loi ELAN :

- **Bail mobilité**

Un nouveau bail « *mobilité* », pour les logements meublés réservés aux jeunes actifs, modifie les rapports entre locataires et propriétaires, au profit de ces derniers : celui-ci ne pourra durer plus de dix mois pour l'occupant qui ne peut le renouveler, ni réclamer que son bailleur mette son logement aux normes.

- **Encadrement des loyers**

Les maires pourront opter pour l'encadrement des loyers, mais uniquement dans les zones dites « *tendues* ». La ville de Paris a déjà laissé entendre que ce dispositif, annulé par la justice en novembre dernier, serait remis en vigueur.

- **Airbnb**

Les villes de plus de 200.000 habitants pourront décider de réglementer les plates-formes de locations meublées. La limitation du nombre de nuitées autorisées et l'immatriculation des bailleurs sont censées exclure les professionnels de ce marché.

- **Logements accessibles aux handicapés**

Ni 10%, comme le voulaient les députés, ni 30% comme le réclamaient les sénateurs : finalement 20% des logements neufs seront construits pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

- **Lutte contre les marchands de sommeil**

Le projet de loi rend possible la confiscation des immeubles ou maisons possédés par des marchands de sommeil. Ces derniers ne pourront redevenir propriétaire pendant dix ans, au lieu de cinq aujourd'hui. Par ailleurs, la « *présomption de revenu* » aura pour conséquence de les contraindre au paiement d'amendes sans qu'ils puissent se déclarer insolvables.

- **Brèches dans la loi SRU**

Le dispositif de la loi SRU imposant aux villes de plus de 3.500 habitants de disposer de 25% de logements sociaux d'ici à 2025, est assoupli : les villes entrant dans le dispositif, du fait de l'augmentation de leur population, bénéficieront de quinze ans de plus pour atteindre le quota. De plus, seront désormais comptabilisés dans ces 25% des logements privés, acquis par des ménages bénéficiant de prêts d'accession sociale.

- Pas de privatisation des HLM

La menace de privatisation du parc social a été écartée. Un amendement voté par l'Assemblée nationale, rejeté par le Sénat, prévoyait que des groupes d'investissements privés puissent acquérir la nue-propriété de logements sociaux tout en laissant l'usufruit locatif à des bailleurs pendant quinze ans. A l'issue de cette période, ils auraient pu revendre ou louer ces immeubles.

- Recours abusifs

Concernant les recours abusifs l'objectif est :

- La réduction des délais de jugement des recours contre les autorisations d'urbanisme ;
- La consolidation des autorisations existantes ;
- L'accroissement de la stabilité juridique des constructions achevées ;
- L'amélioration de la sanction des recours abusifs.

Certaines de ces propositions telles que : les délais d'intervention plus courts et le fait de rendre plus difficile le dépôt de plaintes successives sur un même projet sont intégrés dans le projet de loi ELAN.

D'autres propositions figurent dans **le décret n°2018-617 du 17 juillet 2018 portant modification du Code de justice administrative et du Code de l'urbanisme.**

Le décret prévoit :

- L'obligation de confirmation, dans le délai d'un mois, par le requérant, et sauf en cas de pourvoi en cassation, du maintien de la requête au fond après le rejet de la requête en référé-suspension pour défaut de moyen sérieux d'annulation, en cas de non confirmation, le requérant est réputé s'être désisté ;
- La prolongation jusqu'au 31 décembre 2022 de la suppression du degré d'appel pour les contentieux dirigés contre les permis de construire ou de démolir un bâtiment à usage principal d'habitation ou contre les permis d'aménagement un lotissement lorsque le projet est envisagé sur le territoire d'une commune à fortes tensions sur le marché du logement ;
- L'obligation de notification de **l'article R 600-1 du Code de l'urbanisme** est désormais applicable à toutes les décisions relatives à l'occupation ou l'utilisation du sol régies par ledit code ;
- L'obligation de joindre au recours formé contre une décision d'occuper ou d'utiliser le sol un justificatif de l'intérêt pour agir (titre de propriété, bail, convention d'occupation, statuts pour les associations...) ;
- La réduction d'un an à six mois du délai à compter duquel il n'est plus possible de demander l'annulation de l'autorisation de construire lorsque la construction est achevée ;
- Le renforcement du mécanisme de cristallisation des moyens : si jusqu'à présent c'était au juge administratif de fixer une date au-delà de laquelle aucun moyen nouveau ne peut être soulevé, c'est désormais **l'article R 600-5 du Code de l'urbanisme** qui fixe à deux mois après la production du premier mémoire en défense le délai au-delà duquel le requérant ne peut plus soulever de moyens nouveaux. Le juge peut néanmoins fixer une nouvelle date ;
- La fixation d'un délai maximal de jugement de 10 mois s'agissant des recours formés contre les permis de construire un bâtiment comportant plus de 2 logements ou contre les permis d'aménager un lotissement ;
- La possibilité d'obtenir du greffe de la juridiction administrative un certificat de non recours contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol.

Les nouvelles rédactions des **articles R 600-1, R 600-3, R 600-4, R 600-7** sont applicables aux décisions intervenues après le 1^{er} octobre 2018. **Les articles R 600-5 et R 600-6 du Code de l'urbanisme, et R 612-5-2 du CJA** sont applicables aux recours enregistrés à compter du 1^{er} octobre 2018.

DROIT IMMOBILIER : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AU 1^{ER} OCTOBRE 2018

1. Date d'affichage de la demande de permis de construire et de la déclaration préalable en mairie

La date d'affichage en mairie de la demande d'autorisation du pétitionnaire devra être mentionnée dans la décision octroyant le permis de construire, la non-opposition à déclaration préalable et le certificat d'autorisation tacite. Pour mémoire, cette date sert de référence en cas de contentieux, pour apprécier l'intérêt à agir du requérant.

Cette mesure a vocation à s'appliquer aux demandes de permis de construire et de déclarations préalables déposées à compter du 1^{er} octobre 2018.

2. Réduction du risque contentieux pour les constructions achevées

L'article R 600-3 du Code de l'urbanisme limite dans le temps la possibilité d'introduire un recours en annulation une fois la construction achevée. Le délai initialement fixé à un an à compter de l'achèvement des travaux est ramené à 6 mois pour sécuriser les pétitionnaires.

Désormais le titulaire d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, lorsqu'il se trouve dans l'impossibilité de prouver qu'il a régulièrement procédé à l'affichage sur son terrain de ladite autorisation, ne sera plus soumis à un risque de recours des tiers au-delà d'un délai de 6 mois à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement.

Cette mesure s'appliquera aux requêtes dirigées contre des décisions intervenues après le 1^{er} octobre 2018.

3. Avènement de l'attestation de non-recours

L'article R 600-7 du Code de l'urbanisme permet au titulaire d'une autorisation d'urbanisme d'obtenir une attestation de non recours auprès du greffe de la juridiction administrative susceptible d'être concernée. Ce certificat attestera de l'absence de recours, d'appel ou de pourvoi ou indiquera, à l'inverse, la date d'enregistrement d'un recours, appel ou pourvoi existant.

4. Modification du champ d'application de l'obligation de notification des recours

L'obligation de notification des recours est étendue aux recours introduits contre toutes décisions relatives à l'occupation ou l'utilisation du sol, ce qui inclut les refus de retrait ou d'abrogation et les refus de constat de caducité.

Cette mesure s'appliquera aux requêtes engagées contre les décisions intervenues après le 1^{er} octobre 2018.

LA NULLITÉ RELATIVE COMME SANCTION DU NON-RESPECT DES RÈGLES IMPÉRATIVES EN VEFA (CASS. CIV.3ÈME, 4 OCTOBRE 2018, N°16-22.095)

Dans le secteur protégé, les parties ont l'obligation de conclure soit une vente à terme, soit une vente en l'état futur d'achèvement.

La conclusion d'une vente du secteur protégé dépend de la réunion de trois conditions : un immeuble à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation, un contrat ayant pour objet un transfert de propriété et le versement de fonds avant l'achèvement de la construction.

Or, en raison de sa nature, la vente en l'état futur d'achèvement, ou VEFA, fait peser un risque sur l'acquéreur. En effet, il s'agit d'un contrat par lequel l'acheteur acquiert un bien immobilier en cours de construction que le vendeur s'engage à lui livrer une fois achevé. Cette vente immobilière a donc pour objet un bien inexistant ou inachevé lors de la signature de l'acte.

Ainsi, afin d'éviter les difficultés notamment lors de la livraison du bien ou de la mise en œuvre des garanties de construction, la VEFA répond à une réglementation spécifique et impérative pour les biens immobiliers à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel.

Cette vente doit être conforme aux dispositions protectrices et impératives contenues dans les **articles L. 261-11 à L. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation**.

Cette obligation est sanctionnée par la nullité du contrat, conformément aux **articles L. 261-10 et L. 261-11 du Code de la construction et de l'habitation**, et à des sanctions pénales.

En l'espèce, une société avait vendu plusieurs lots d'un immeuble en l'état futur d'achèvement à un particulier ainsi qu'à une SCI. Un an plus tard, la société cédante est mise en liquidation judiciaire et n'achève pas les travaux. Ce n'est finalement que neuf ans plus tard que les acheteurs intentent une action en nullité des ventes pour non-respect des règles impératives de la vente d'immeuble à construire du secteur protégé.

Jusqu'à présent, la jurisprudence considérait que cette nullité d'ordre public était absolue (**Cass. Civ. 3ème, 5 décembre 1978**).

Ainsi, pour les actions intentées avant la réforme de la prescription et par exception à l'**ancien article 1304 du Code civil** prévoyant un délai de cinq ans, la Cour de cassation estimait que l'action en nullité absolue était soumise au délai de droit commun, à l'époque trentenaire (**Cass. Civ. 1ere, 15 mai 2001 n°99-12.498**).

C'est en ce sens que dans l'arrêt commenté, la cour d'appel avait considéré que l'action en nullité, jugée absolue par application de la jurisprudence de 1978, se prescrivait par 30 ans à compter du jour où l'acte irrégulier avait été passé.

Or, pour la première fois, la Cour de cassation a cassé l'arrêt d'appel au visa des **articles L. 261-10 du CCH et 1304 du Code civil**, dans sa rédaction antérieure à la loi du 10 février 2016.

Elle considère que la nullité d'ordre public encourue pour le non-respect des règles impératives de la vente d'immeuble à construire est relative. En effet, leur objet étant d'assurer la seule protection

de l'acquéreur, ces règles participent d'un ordre public de protection sanctionné par la nullité relative.

Quoi qu'il en soit, cette distinction est aujourd'hui amoindrie, du moins s'agissant de la prescription, depuis l'entrée en vigueur de la loi de 2008 ayant réduit la prescription trentenaire à cinq ans.

AUTORISATION ADMINISTRATIVE ET REMISE EN CAUSE DE L'AUTORITÉ DE LA CHOSE JUGÉE (CE, 12 OCTOBRE 2018, REQ. N°412104)

De nos jours, nombreux sont les projets de construction faisant l'objet de recours contentieux à la fois long et souvent préjudiciable au pétitionnaire. Afin de sécuriser les projets, la jurisprudence est revenue plus précisément sur la portée de l'autorité de la chose jugée et sur les circonstances dans lesquelles celle-ci est susceptible d'être remise en cause.

L'autorité de la chose jugée est un attribut du jugement qui lui donne une force de vérité légale. Elle a un effet négatif, en rendant irrecevable une nouvelle action portant sur le même litige.

Les faits sont les suivants : Une société avait déposé un permis de construire un parc éolien sur le territoire d'une commune. Considérant que le projet portait une atteinte au paysage environnant, le préfet de département avait refusé de délivrer l'autorisation d'urbanisme. La société pétitionnaire a alors contesté le refus.

Après avoir constaté que le projet de parc éolien ne portait pas une atteinte excessive au paysage environnant, au regard du code de l'urbanisme, le tribunal administratif avait finalement annulé le refus de permis de construire par un jugement devenu définitif. Le préfet s'était donc vu contraint de ré-instruire la demande de permis de construire.

Or, la commune sur le territoire de laquelle il est prévu d'implanter le parc éolien a intenté un recours afin d'annuler ledit permis. C'est ainsi que le tribunal administratif puis la Cour administrative d'appel ont annulé le permis de construire au motif que le projet portait atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants en prenant en compte de nouveaux documents qui n'avaient pas été produits dans l'instance antérieure. La société pétitionnaire se pourvoit alors en cassation.

Saisi du pourvoi en cassation, le Conseil d'Etat considéra qu'en l'absence de modification de la situation de droit ou de fait, et l'autorité de la chose jugée faisaient obstacle à ce que le permis de construire soit à nouveau refusé par l'autorité administrative ou soit annulé par le juge administratif pour un motif identique à celui qui avait été censuré par le tribunal administratif. Le Conseil d'Etat a annulé l'arrêt de la Cour administrative d'appel.

Ainsi, le juge administratif confirme le principe et la portée de l'autorité de la chose jugée. **Seule une modification de la situation de droit ou de fait tels qu'une modification du projet ou des caractéristiques des lieux avoisinants aurait permis de contourner l'autorité de la chose jugée.**

Par conséquent, l'utilisation de documents, autres que ceux qui avaient été soumis à l'appréciation du tribunal administratif, lors de la précédente instance, ne permet pas qu'un permis de construire soit à nouveau refusé par l'autorité administrative ou annulé par le juge administratif pour un motif identique à celui qui a déjà été censuré par un jugement devenu définitif.

Dès lors, seule une modification de la consistance ou de l'implantation du projet aurait pu permettre à l'administration ou au juge de porter une appréciation s'écartant de l'autorité de chose jugée.

C'est en ce sens que M. Le Rapporteur public, Guillaume Odinet, affirme dans ses conclusions : « *s'il suffisait de produire des pièces complémentaires pour faire obstacle à l'autorité de chose jugée, il ne servirait plus à rien de juger* ».



A propos de D'ORNANO PARTNERS

D'ORNANO PARTNERS est un cabinet d'avocats international présent à Paris, Bucarest et Budapest ainsi qu'à Belgrade*.

Profondément enracinés en Europe centrale et du Sud-Est ainsi qu'en France, nos avocats offrent une connaissance approfondie des marchés locaux et une expérience internationale inégalée.

Nous encourageons une approche pluridisciplinaire intégrée et transfrontalière, basée sur nos capacités et la synergie entre nos bureaux européens qui travaillent en étroite collaboration. Nous fournissons une assistance juridique sur mesure dans les principaux secteurs suivants :

Expertise

- **Transactions:** Fusions et acquisitions- Immobilier
- **Contentieux stratégiques**
- **Projets et investissements structurels**
- **Assistance juridique**

"Paris-based François d'Ornano of D'ORNANO PARTNERS is praised by sources for his "great regional knowledge". He has particular experience of cross-border M&A transactions on behalf of French investors across Serbia and the wider CEE region. He has acted on transactions in the agrifood, retail, hospitality, construction and health sectors." (Chambers and Partners 2018)

**en collaboration avec Marić/Molašić/Dostanić*

+ 33 1 84 88 36 38
paris@dornano-partners.com

