

newsletter

DROIT PUBLIC IMMOBILIER | FRANCE

4 JUILLET 2017

ACTUALITE JURIDIQUE

TEXTES

- **[Arrêté du 13 juin 2017](#) modifiant l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP)**

Cet arrêté modifie certaines dispositions concernant les établissements de type M du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP.

- **Entrée en vigueur de l'arrêté du 30 mars 2017 relatif au certificat d'urbanisme, au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme**

Le 1^{er} juillet 2017, l'arrêté du 30 mars 2017 relatif au certificat d'urbanisme, au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme est entré en vigueur. Il modifie notamment la liste des mentions devant figurer sur le panneau d'affichage des autorisations d'urbanisme et réduit le nombre d'exemplaires de certaines pièces à communiquer dans le cadre d'un dossier de déclaration préalable (v. notre newsletter du mois d'avril 2017).

- **[Avis relatif à l'indice du coût de la construction du premier trimestre de 2017](#) (décret n° 2009-1568 du 15 décembre 2009)**

Publié par l'INSEE le 20 juin 2017, l'indice du coût de la construction du premier trimestre de l'année 2017 atteint 1 650.

JURISPRUDENCE

- **Répartition des compétences entre le juge administratif et le juge judiciaire en cas d'annulation d'une décision de préemption** ([TC 12 juin 2017, SNC Foncière Mahdia c/ OPH Paris Habitat, n° 4085](#))

Le Tribunal des conflits relève dans sa décision que, lorsque la juridiction administrative a annulé une décision de préemption d'un bien, il appartient au juge judiciaire, en cas de non-respect, par le titulaire du droit de préemption de son obligation de proposer l'acquisition du bien à l'ancien propriétaire, puis, le cas échéant, à l'acquéreur évincé, de connaître des actions indemnitaires que l'un et l'autre sont susceptibles d'engager et que le juge judiciaire est seul compétent pour statuer sur une action en nullité du contrat de vente par lequel la personne détentrice du droit de préemption est devenue propriétaire du bien.

Pour autant, et alors même qu'en cas de désaccord sur le prix auquel l'acquisition du bien doit être proposée, le juge judiciaire est compétent pour le fixer, il appartient au seul juge administratif, saisi de conclusions en ce sens par l'ancien propriétaire ou l'acquéreur évincé, d'exercer les pouvoirs qu'il tient des articles L. 911-1 et suivants du code de la justice administrative afin d'ordonner, le cas échéant sous astreinte, les mesures qu'implique l'annulation, par le juge de l'excès de pouvoir, de la décision de préemption.

- **Droit au paiement direct du sous-traitant et pouvoir de contrôle du maître de l'ouvrage** ([CE 9 juin 2017, Société Keller Fondations Spéciales, n°396358](#))

Dans l'hypothèse d'une rémunération directe du sous-traitant par le maître d'ouvrage, le Conseil d'Etat rappelle que le maître d'ouvrage peut contrôler l'exécution effective des travaux sous-traités et le montant de la créance du sous-traitant avant de procéder au paiement (CE 27 janvier 2017, *Société Baudin Châteauneuf Dervaux*, n° 397311).

Au titre de ce contrôle, le maître d'ouvrage peut s'assurer que la consistance des travaux réalisés par le sous-traitant correspond à ce qui est prévu par le marché. A défaut, le maître de l'ouvrage peut refuser tout paiement et ce, même si les travaux réalisés sont conformes aux règles de l'art.

- **Droit du titulaire du marché de travaux résilié de suivre les opérations exécutées par un nouvel entrepreneur dans le cadre d'un marché de substitution** ([CE 9 juin 2017, Société Entreprise Morillion Corvol Courbot, n°399382](#))

Le Conseil d'Etat déduit du cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de travaux (CCAG Travaux) que l'entrepreneur dont le marché est résilié à ses frais et risques doit être mis à même d'user du droit de suivre les opérations exécutées par un nouvel entrepreneur dans le cadre d'un marché de substitution. Ce droit de suivi est destiné à lui permettre de « *veiller à la sauvegarde de ses intérêts, les montants découlant des surcoûts supportés par le maître d'ouvrage en raison de l'achèvement des travaux par un nouvel entrepreneur étant à sa charge* ».

Cependant, la Haute juridiction précise qu'il ne résulte d'aucune stipulation du CCAG travaux que, lorsque l'entrepreneur dont le marché est résilié n'a pas exécuté les mesures de conservation et de sécurité prescrites par le pouvoir adjudicateur dans les conditions fixées par les stipulations de l'article 46 du CCAG travaux, mesures qui peuvent comprendre la démolition des ouvrages réalisés et qui sont elles aussi à la charge de l'entrepreneur, ce dernier disposerait du droit de suivre l'exécution d'office de ces mesures.

- **La taxe sur les surfaces commerciales est un impôt local** ([CE 2 juin 2017, SARL Privilège Automobiles, n°405595](#))

Le Conseil d'Etat est venu préciser que la taxe sur les surfaces commerciales constitue, du fait de son affectation aux communes et établissements publics de coopération intercommunale, un impôt local au sens du 4° de l'article R. 811-1 du code de justice administrative (CJA).

La circonstance que, depuis le 1^{er} janvier 2015, le produit de la majoration de 50% de la taxe sur les surfaces commerciales instituée à la charge des établissements dont la surface de vente excède 2 500 m² soit affecté au budget de l'Etat n'est pas susceptible de remettre en cause le caractère d'impôt local de cette taxe au sens du 4° de l'article R. 811 du CJA, dès lors que son produit reste majoritairement affecté aux collectivités territoriales et à leurs groupements.

- **Recevabilité d'une tierce opposition contre l'annulation d'un document d'urbanisme** ([CE 21 juin 2017, Société centrale photovoltaïque Font de Leu, n°396427](#))

Dans le prolongement de sa jurisprudence (CE 30 janvier 2013, *Société Eole les Patoures*, n°355370), le Conseil d'Etat rappelle qu'un requérant n'est, en règle générale et sauf circonstances particulières dont il se prévaudrait, pas recevable à former une tierce opposition à une décision ayant fait droit, totalement ou partiellement, à une demande d'annulation d'un document d'urbanisme au seul motif qu'il est partie à un litige portant sur la légalité d'une autorisation de construire qui lui a été délivrée sur le fondement de dispositions annulées de ce document.

En l'espèce, l'annulation de deux délibérations qui avaient pour unique objet de permettre la réalisation du projet de centrale photovoltaïque, pour lequel un permis de construire a été délivré, compromettrait ce projet de construction dans des conditions de nature à préjudicier aux droits de la société pétitionnaire. Dans ces conditions, le Conseil d'Etat juge que la société était recevable à former tierce opposition.

- **Irrecevabilité d'une nouvelle requête tendant à l'annulation d'un permis de construire modificatif en cas d'application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme** ([CE 19 juin 2017, Syndicat des copropriétaires de la résidence Butte Stendhal et autres, n°398531](#))

En l'espèce, un permis de construire modificatif a été délivré après mise en œuvre par le juge des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme. Parties à l'instance initiale, les requérants ont présenté une nouvelle requête pour obtenir l'annulation de ce même permis de construire modificatif.

Pour le Conseil d'Etat, il appartenait aux requérants, dès lors qu'ils étaient partie à l'instance ayant donné lieu au jugement avant dire droit par lequel le juge a fait application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, de contester la légalité du permis modificatif dans le cadre de cette même instance, conformément à l'invitation qui leur en avait été faite par le tribunal administratif. Une nouvelle requête tendant à l'annulation de ce même permis de construire modificatif était donc irrecevable.

CONTACT

ALEXANDRE GAUTHIER
Associé
gauthier@gide.com

Vous pouvez consulter cette lettre d'informations sur notre site Internet, rubrique Actualités & Publications : [gide.com](#)

Cette lettre d'informations est une publication électronique périodique éditée par le cabinet Gide Loyrette Nouel (le "Cabinet") diffusée gratuitement auprès d'un nombre limité de personnes ayant une relation directe ou indirecte avec le Cabinet. Cette lettre d'informations est réservée à l'usage privé de son destinataire et n'a qu'une vocation d'information générale non exhaustive. Elle ne saurait constituer ou être interprétée comme un acte de conseil juridique. Le destinataire est seul responsable de l'usage qu'il fait des informations fournies dans la lettre d'Informations et le Cabinet ne pourra être tenu responsable envers le destinataire de quelconques dommages directs ou indirects découlant de l'utilisation de ces informations. Conformément à la loi "informatique et libertés" n° 78-17 modifiée, vous pouvez demander à accéder, faire rectifier ou supprimer les informations vous concernant traitées par notre service Communication (privacy@gide.com).