

## newsletter

DROIT PUBLIC IMMOBILIER | FRANCE

AVRIL 2017

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

#### TEXTES

- [Ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, JO n° 0093 du 20 avril 2017](#)

A l'exclusion des titres d'occupation du domaine privé, l'ordonnance soumet, à compter du 1er juillet 2017, la délivrance des titres d'occupation du domaine public en vue d'une exploitation économique à une procédure de sélection. L'ordonnance ne précise pas les modalités de cette procédure qui pourra être librement organisée par les personnes publiques, sous réserve de garantir l'impartialité et la transparence de la procédure.

Cette procédure de sélection préalable fait l'objet de nombreuses exceptions. Lorsque l'occupation est de courte durée ou lorsque le nombre d'autorisations disponibles n'est pas limité, l'autorité compétente n'est tenue que de procéder à une publicité préalable à la délivrance du titre.

Sont également exclus du champ d'application de ces obligations de publicité et mise en concurrence les délivrances et prolongations de titres intervenant dans certaines circonstances particulières. En outre, l'ordonnance prévoit un certain nombre de dérogations à l'obligation de mise en concurrence.

L'ordonnance ouvre également la procédure de déclassement par anticipation d'un bien du domaine public à l'ensemble des personnes publiques et pour toutes les hypothèses d'affectation, que ce soit au service public ou à l'usage direct du public. Enfin, un bien du domaine public peut désormais faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil, sous la condition suspensive de son déclassement.

- [Décret n° 2017-516 du 10 avril 2017 portant diverses dispositions en matière de commande publique](#)

La loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite loi "Sapin II", a supprimé l'obligation, pour l'acheteur, de conduire une évaluation comparative du mode de réalisation du projet lorsque le marché public projeté porte sur un investissement dont le montant est supérieur à 100 millions d'euros. Le décret a modifié en conséquence les articles 24 et 147 du décret n° 2016-360 relatif aux marchés publics, afin de cantonner cette obligation de conduire une évaluation comparative aux seuls marchés de partenariat.

Le décret inclut l'ensemble des acheteurs soumis à la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, dite "loi MOP", dans le champ d'application de l'obligation de recourir aux concours pour le choix de la maîtrise d'œuvre portant sur des ouvrages de bâtiments.

- **Décret n° 2017-431 du 28 mars 2017 relatif au registre public d'accessibilité et modifiant diverses dispositions relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public**

Le décret modifie sur deux points la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP). Il définit, tout d'abord, les modalités selon lesquelles les ERP, neufs et situés dans un cadre bâti existant, sont tenus de mettre à disposition du public un registre public d'accessibilité. Ce registre mentionne les dispositions prises pour permettre à tous, notamment aux personnes handicapées, de bénéficier des prestations en vue desquelles l'établissement a été conçu.

Il offre ensuite la possibilité aux maîtres d'ouvrage de travaux portant sur de nouvelles catégories d'ERP ou d'installations ouvertes au public de satisfaire à leurs obligations en matière d'accessibilité par la mise en œuvre de solutions d'effet équivalent dans deux nouvelles hypothèses.

- **Décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables**

Ce décret apporte quelques modifications au régime juridique de la protection des monuments et sites protégés au titre du code du patrimoine. Le décret précise notamment les dispositions relatives à la délimitation des périmètres de protection des « abords » des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques, aux modalités d'exercice du droit de préemption de l'Etat en cas d'aliénation d'un immeuble situé dans le périmètre d'un domaine national, à la procédure de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables ainsi qu'au régime de travaux applicable aux immeubles situés dans leur périmètre

- **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**

Cet arrêté modifie l'article A 424-8 du code de l'urbanisme relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme. D'une durée de trois ans à compter de leur notification au bénéficiaire, ce délai de validité est désormais suspendu en cas de recours contre le permis de construire ou contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

L'arrêté modifie également les mentions du panneau d'affichage sur le terrain de l'autorisation d'urbanisme et réduit le nombre d'exemplaires de certaines pièces à communiquer dans le cadre d'un dossier de déclaration préalable. L'arrêté entrera en vigueur à compter du 1er juillet 2017.

- **Décret n° 2017-566 du 18 avril 2017 relatif à la médiation dans les litiges relevant de la compétence du juge administratif**

Le décret du 18 avril 2017 précise les règles procédurales de la médiation dans les litiges relevant de la compétence du juge administratif. Le nouvel article R. 213-5 du code de justice administrative (CJA) prévoit que le juge peut à tout moment proposer une médiation et fixer aux parties un délai pour répondre à cette proposition.

Par ailleurs, le nouvel article R. 213-4 du CJA dispose que lorsque le délai de recours contentieux a été interrompu par l'organisation d'une médiation, l'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique ne l'interrompt pas de nouveau, sauf s'il constitue un préalable obligatoire à l'exercice d'un recours contentieux.

## JURISPRUDENCE

- **La vente d'une parcelle du domaine privé d'une personne publique autre que l'Etat échappe aux règles de mise en concurrence, mais pas à la procédure à laquelle elle se soumet volontairement** ([CE 27 mars 2017, Sociétés Procedim et Sinfimmo, n° 390347](#))

Le Conseil d'Etat rappelle qu'aucune disposition législative ou réglementaire n'impose à une personne morale de droit public autre que l'Etat de faire précéder la vente d'une dépendance de son domaine privé d'une mise en concurrence préalable.

Toutefois, selon le juge administratif, lorsqu'une telle personne publique fait le choix, sans y être contrainte, de céder un bien de son domaine privé par la voie d'un appel à projets comportant une mise en concurrence, elle est tenue de respecter le principe d'égalité de traitement entre les candidats.

- **Compétence du juge du contrat pour connaître d'un recours contre une décision refusant de renouveler un contrat administratif** ([CE 29 mars 2017, Office national des forêts, n° 403257](#))

Mettant fin à une ancienne jurisprudence en vertu de laquelle la contestation des décisions de non-renouvellement d'un contrat relevait du juge de l'excès de pouvoir (CE 4 mars 1981, *Commune d'Azereix*, n° 13545), le Conseil d'Etat considère que le juge du contrat est désormais compétent pour connaître de la contestation par le titulaire d'un contrat administratif de la validité d'une décision rejetant la demande de renouvellement du contrat qu'il a présentée en application de l'une de ses clauses.

- **Limitation de la sous-traitance** ([CJUE, 5 avril 2017, Bora, C-297/15](#))

La Cour de justice de l'Union européenne a eu l'occasion de préciser que les stipulations du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne relatives à la liberté d'établissement et à la libre prestation de services à l'intérieur de l'Union doivent être interprétés en ce sens qu'elles s'opposent à une disposition d'une réglementation nationale, reprise dans une clause contractuelle, qui prévoit que, en cas de recours à des sous-traitants pour l'exécution d'un marché de travaux, l'adjudicataire est tenu de réaliser lui-même les travaux principaux, définis comme tels par l'entité adjudicatrice.

- **Précisions sur la procédure de paiement direct du sous-traitant** ([CE 19 avril 2017, Département de l'Hérault, n° 396174](#))

Dans un considérant de principe, le Conseil d'Etat rappelle qu'à l'issue de la procédure de paiement direct du sous-traitant par le maître d'ouvrage des prestations qu'il a exécutées dans le cadre du contrat de sous-traitance, le maître d'ouvrage procède au paiement direct du sous-traitant régulièrement agréé si le titulaire du marché a donné son accord ou s'il est réputé avoir accepté la demande de paiement direct. Le juge administratif ajoute toutefois que la méconnaissance de cette procédure par le sous-traitant fait obstacle à ce qu'il puisse se prévaloir, auprès du maître d'ouvrage, d'un droit à ce paiement.

- **La loi Littoral s'applique directement aux autorisations d'urbanisme** ([CE 31 mars 2017, SARL Savoie Lac Investissements, n° 392186](#))

Au visa du dernier alinéa de l'article L 146-1 du code de l'urbanisme, désormais repris à l'article L 121-3, en vertu duquel les dispositions particulières au littoral s'appliquent à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, le Conseil d'Etat rappelle qu'il appartient à l'autorité administrative chargée de la délivrance d'une autorisation d'occupation des sols de s'assurer de la conformité du projet avec ces prescriptions.

Compte tenu du simple rapport de compatibilité exigé entre un plan local d'urbanisme (PLU) et les dispositions particulières au littoral, le Conseil d'Etat juge que le PLU ne peut faire écran entre un projet de construction et la loi Littoral. En conséquence, si le projet ne respecte pas les conditions posées par la loi Littoral, il doit être refusé, même si le PLU l'autoriserait à lui seul.

- **L'absence de communication de l'avis défavorable ou de l'avis favorable assorti de prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France ne permet pas au demandeur de se prévaloir de l'obtention d'un permis de construire tacite** ([CE 29 mars 2017, SC/ Maryse, n° 392940](#))

Il incombe en principe à l'architecte des Bâtiments de France d'adresser au demandeur d'un permis de construire, dont la délivrance est soumise à son accord, copie de son avis lorsque celui-ci est défavorable ou favorable mais assorti de prescriptions et d'informer alors le demandeur qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite.

Pour autant, le Conseil d'Etat a jugé que l'absence de cette formalité, dont le seul objet est l'information du demandeur, ne peut avoir pour effet l'acquisition d'un permis implicite né du silence de l'administration.

- **La réforme de l'action en démolition s'applique immédiatement** ([Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 23 mars 2017, n° 16-11081](#))

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 *pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques*, dite "loi Macron", a modifié l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme de manière à réduire le risque de démolition d'une construction édifée sur le fondement d'un permis de construire. Par cet arrêt en date du 23 mars 2017, la Cour de cassation a jugé que les dispositions de la loi Macron du 6 août 2015 s'appliquent immédiatement, ce compris aux procédures juridictionnelles en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi.

- **Appréciation de l'intérêt à agir d'une association au sens de l'article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme** ([CE 29 mars 2017, Association "Garches est à vous", n° 395419](#))

Le Conseil d'Etat a eu l'occasion de préciser les modalités d'appréciation de l'intérêt à agir d'une association contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols lorsque celle-ci vient de modifier ces statuts. Dans cette hypothèse, seules les modifications de ses statuts déposées en préfecture avant l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire sont prises en compte par le juge.

## REPONSE MINISTERIELLE

- **Acquisition d'un bien immobilier par une commune**, JO Sénat du 20 avril 2017, p. 1513

Le Ministre de l'intérieur relève qu'en l'absence de disposition légale encadrant l'intervention du conseil municipal lors de l'acquisition d'un bien immobilier, ce dernier doit à tout le moins délibérer pour autoriser la transaction en se prononçant sur les éléments essentiels de l'opération immobilière comme la désignation précise du bien considéré, son prix et l'identité du vendeur.

---

CONTACT

ALEXANDRE GAUTHIER  
Associé  
[gauthier@gide.com](mailto:gauthier@gide.com)

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