

VEILLE C.N.E.I.

OCTOBRE 2014



LA COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS IMMOBILIERS VOUS INFORME...

LE MOT DU PRESIDENT

Chers amis,

En ce mois de septembre l'humeur est plutôt changeante et il est difficile de lire clairement un axe visible de développement de nos activités. Toutefois nous avons choisi de relater deux actions significatives dans l'avancée de nos métiers.

La CNEI a été présente au comité d'application de la charte de l'expertise en évaluation immobilière, d'un commun accord il a été décidé de rédiger un courrier adressé à notre ministre de tutelle gouvernement pour les sensibiliser aux éventuelles conséquences de cette organisation sur la transposition de la directive du 04 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers résidentiels dans la législation nationale sachant que, au sens de l'article 19 de la directive : « **Les Etats membres veillent à la mise au point, sur leur territoire, de normes d'évaluation fiables des biens immobiliers résidentiels aux fins de prêts hypothécaires** ». Nous vous informerons des suites de cette action.

La CNEI était représentée par la présence de certains de ses membres à L'Université d'Automne de la CNEI (Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobiliers), s'est tenue cette année à La Rochelle les 25 et 26 septembre.

Des thèmes lourds y ont été développés, tels l'évaluation des immeubles grevés de droits réels et un panorama de la Loi ALUR en ce qui concerne les règles d'urbanisme et leurs incidences sur les estimations de biens immobiliers bâtis ou non bâtis.

Ont été abordés ensuite des sujets comme l'application des procédures participatives aux conflits relatifs aux baux et loyers commerciaux, ou encore la médiation et les baux commerciaux.

Enfin et non des moindres, les impacts de la Loi PINEL sur nos expertises (choix et analyse des loyers de comparaison, fixation des valeurs locatives, loyers, valeur des murs, droit au bail et indemnités d'éviction).

Nous ne manquerons pas de traiter ces sujets lors de prochaines informations.

Cette lettre vous appartient alors n'hésitez pas à nous communiquer un billet méthodologique d'humeur ... nous aurons plaisir à le partager.

Au mois prochain....

Jérôme VIGNOLLES

SOMMAIRE

2

L'absence de choix sur le moyen de régler une prestation compensatoire dans un cas de divorce emporte violation du droit de propriété

4

L'installation d'un portail ne doit pas rendre le passage incommode

7

Contestation d'un permis de construire – copie et annexes au bénéficiaire

ANNULATION PARTIELLE D'UN PLU AU MOTIF D'UNE ERREUR LOCALE D'APPRECIATION

Quelles sont, à la lumière des récentes évolutions législatives et jurisprudentielles, les possibilités pour un tribunal administratif de prononcer une annulation seulement partielle d'un PLU au motif d'une erreur locale d'appréciation (par exemple, erreur de limite de délimitation d'une zone inondable) ?

La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a confirmé la divisibilité contentieuse des documents d'urbanisme.

Elle prévoit dans un nouvel article L. 600-9 du code de l'urbanisme que si l'illégalité n'affecte que le programme d'orientations et d'actions (POA) du plan local d'urbanisme (PLU), les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements ou, enfin, les plans de secteur du document, le juge peut limiter l'annulation à l'élément concerné.

L'article L. 600-9 emploie toutefois le terme « notamment », laissant ainsi ouverte la possibilité pour le juge de prononcer une annulation partielle dans d'autres hypothèses, par exemple pour une erreur de délimitation de zones, comme auparavant.

L'annulation ne portera alors que sur le seul zonage concerné et le reste du PLU perdurera.

Ce mécanisme est utilisable pour toutes les dispositions divisibles des autres documents d'urbanisme ou de planification (schéma de cohérence territoriale, cartes communales).

Rép. Minist. 5 Août 2014, P. 6774

L'ABSENCE DE CHOIX SUR LE MOYEN DE REGLER UNE PRESTATION COMPENSATOIRE DANS UN CAS DE DIVORCE EMPORTE VIOLATION DU DROIT DE PROPRIETE

Dans son arrêt de chambre, non définitif, rendu dans une affaire Milhau c. France (requête n° 4944/11), la Cour européenne des droits de l'homme dit, à l'unanimité, qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 (protection de la propriété) à la Convention européenne des droits de l'homme.

L'affaire concerne les modalités par lesquelles un juge peut dans le cadre d'un divorce choisir d'attribuer un bien propre de manière forcée pour le paiement de la prestation compensatoire.

En mars 2009, dans le cadre d'une procédure de divorce, la cour d'appel confirma la fixation et le montant d'une prestation compensatoire due à la conjointe du requérant. Elle ordonna que cette prestation soit réglée par l'abandon par ce dernier de ses droits de propriété sur une villa lui appartenant, dont la valeur estimée était équivalente à celle de la prestation compensatoire.

Le requérant a dû ainsi supporter une charge spéciale et exorbitante. Les juges n'ont pas pris en compte la possibilité pour le requérant de payer cette prestation autrement et d'éviter le recours à la cession forcée de sa villa.

Principaux faits

Le requérant, Bernard Milhau, est un ressortissant français, né en 1935 et résidant en France.

Le 5 novembre 1970, il se maria avec D.P. sous le régime matrimonial de la séparation des biens. Le 4 septembre 2001, D.P. déposa une requête en divorce, demandant l'attribution des différents biens immobiliers appartenant au requérant, ou à défaut une somme équivalente à leur valeur marchande, à titre de prestation compensatoire. Le 2 mai 2005, le tribunal de grande instance de Grasse prononça le divorce aux torts exclusifs de M. Milhau.

Le tribunal constata que les époux étaient respectivement âgés de 57 ans (D.P.) et de 71 ans, que leur vie commune avait duré 31 ans et qu'ils n'avaient pas d'enfants. Le tribunal releva que M. Milhau était propriétaire d'un important patrimoine immobilier qui lui permettait de vivre de ses revenus fonciers. Le tribunal jugea justifié d'attribuer une prestation compensatoire à D.P. et, s'agissant de son paiement, il ordonna le transfert de propriété d'une villa située à Valbonne, qui avait été le domicile conjugal et dont le requérant, qui en était seul propriétaire, avait obtenu la jouissance pendant la procédure. Cette villa fut évaluée à 228 000 euros par M. Milhau dans une déclaration sur l'honneur de 2005.

Ayant décidé de surseoir à statuer, dans l'attente de la production du titre de propriété de la villa par les parties, le tribunal prononça le jugement le 15 juillet 2005. M. Milhau interjeta appel. Son ex-épouse maintint ses demandes mais sollicita toutefois le versement d'une prestation compensatoire d'un montant de 1 340 000 EUR, en soutenant notamment que la valeur de la villa de Valbonne était en fait de 610 000 EUR, et non de 228 000 EUR.

Le 26 octobre 2006, la cour d'appel confirma le jugement, à l'exception de ses dispositions sur la prestation compensatoire.

Elle jugea que les prétentions de D.P. étaient excessives et fixa le montant de la prestation compensatoire à 200 000 EUR. La cour d'appel n'ordonna aucun transfert de propriété, condamnant uniquement le requérant à payer cette somme à son ex-épouse. Celle-ci se pourvut en cassation.



Le 6 février 2008, la Cour de cassation cassa l'arrêt d'appel car celui-ci avait indiqué à tort que les époux étaient propriétaires indivis de la villa de Valbonne alors que M. Milhau en était seul propriétaire. Le 25 mars 2009, la cour d'appel confirma la fixation de la prestation compensatoire à 228 000 EUR et ordonna que cette somme soit réglée par l'abandon par M. Milhau de ses droits de propriété sur la villa de Valbonne. M. Milhau se pourvut en cassation.

Après la clôture de l'instruction, il sollicita la réouverture de celle-ci et le renvoi au Conseil constitutionnel d'une question prioritaire de constitutionnalité (« QPC ») portant sur l'article 275 du code civil, estimant qu'il était contraire à la Constitution d'empêcher le débiteur de choisir librement les éléments de son patrimoine pour payer sa dette et de permettre que le juge attribue un bien sans garantie suffisante quant à son évaluation par un professionnel. Il invita la Cour de cassation à rouvrir l'instruction aux fins de l'examen de cette QPC. Par un arrêt du 8 juin 2010, la Cour de cassation déclara n'y avoir lieu à réouverture de l'instruction et rejeta le pourvoi de M. Milhau.

Griefs, procédure et composition de la Cour

Invoquant l'article 1 du Protocole n° 1 (protection de la propriété), le requérant se plaint de ce que le juge du divorce lui a imposé l'abandon de ses droits de propriété sur un bien immobilier lui appartenant en propre et qu'il souhaitait conserver, au titre du paiement de la prestation

compensatoire accordée à son épouse, sans possibilité de s'acquitter de cette dette par un autre moyen à sa disposition. Invoquant l'article 6 § 1 (droit à un procès équitable), le requérant se plaint du refus opposé à sa demande de réouverture de l'instruction de son pourvoi en cassation. La requête a été introduite devant la Cour européenne des droits de l'homme le 5 janvier 2011.

Décision de la Cour

Article 1 du Protocole n° 1

La Cour relève que la mesure d'attribution forcée d'un bien propre à titre de prestation compensatoire était prévue par l'article 275 du code civil et qu'elle avait dès lors une base légale. La loi n° 2000-596 du 30 juin 2000, qui avait introduit la possibilité pour le juge d'ordonner le versement de cette compensation par la cession forcée de droits de propriété du débiteur, tendait à corriger les dérives par rapport à l'intention initiale du législateur de 1975, qui avait souhaité privilégier le versement de la prestation compensatoire sous forme de capital. Cette mesure poursuivait le but légitime de régler rapidement les effets pécuniaires du divorce et de limiter le risque de contentieux postérieur à son prononcé. La Cour admet en conséquence que cette ingérence est intervenue pour cause d'utilité publique.



La Cour relève que les juges internes ont constaté que la rupture du mariage créait une disparité dans les conditions de vie des ex-époux, laquelle devait être compensée par le versement d'une prestation compensatoire au profit de D.P. Elle note que la présente requête ne porte pas sur la décision même ni sur la répartition des biens entre les ex-époux mais sur les modalités d'exécution de ce versement, à savoir la cession forcée de la villa de Valbonne.

Le tribunal de grande instance et la cour d'appel ont interprété la loi interne comme les autorisant à faire usage de la cession forcée d'un bien du requérant comme modalité de versement de la prestation compensatoire, sans avoir à tenir compte de l'importance de son patrimoine, ni de sa volonté de proposer d'autres biens à titre de versement. Or, la décision des juges ne pouvait se fonder sur l'incapacité pour M. Milhau de s'acquitter de sa dette selon d'autres modalités, le requérant disposant d'un patrimoine substantiel qui aurait pu lui permettre de s'acquitter de sa dette par le versement d'une somme d'argent. Dès lors, le but légitime poursuivi par la loi pouvait être atteint sans avoir besoin de recourir à l'attribution forcée d'une maison lui appartenant.

La Cour note que depuis la loi du 11 juillet 1975, le législateur souhaite privilégier le versement de la prestation compensatoire sous forme de capital. Il n'a jamais été exclu par les lois successives, notamment celle du 30 juin 2000, que le débiteur puisse proposer d'autres biens de son patrimoine d'une valeur égale au montant requis de la prestation compensatoire. La Cour relève d'ailleurs qu'en juillet 2011, le Conseil constitutionnel n'a validé la possibilité d'un versement par cession forcée de la propriété d'un bien que sous réserve d'un usage « subsidiaire » d'une telle modalité, c'est-à-dire dans le cas où le versement d'une somme d'argent n'apparaît pas suffisant pour garantir le versement de cette prestation.

La Cour estime qu'il y a eu rupture du juste équilibre entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu. M. Milhau a supporté une charge spéciale et exorbitante que seule aurait pu rendre légitime la possibilité de s'acquitter de sa dette par un autre moyen mis à sa disposition par la loi, à savoir le versement d'une somme d'argent ou le transfert de ses droits de propriété sur un ou plusieurs autres biens. Il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

APPRECIATION DU CARACTERE MIXTE D'UN BAIL

L'article L.145-1 du code de commerce peut-il recevoir application à un bail intitulé « bail de location » conclu pour une durée de 3 ans et dont les locaux ne sont pas destinés à l'exploitation d'un fonds de commerce ?

Une personne est devenue locataire, par suite d'un transfert de bail, d'une maison initialement louée à son épouse et dans laquelle il a fixé le siège social de la société dont il est le gérant.

Les propriétaires indivis de la maison ont délivré au locataire un congé pour vendre.

Le locataire et la société ont assigné les propriétaires pour faire juger que le bail litigieux était un bail mixte commercial et d'habitation soumis pour le tout au statut des baux commerciaux.

Les premiers juges ont estimé que le bail litigieux était un bail d'habitation soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 dès lors que le contrat intitulé " bail de location " avait été conclu pour une durée de trois ans renouvelable par tacite reconduction, que la commune intention des parties était de conclure un bail d'habitation et qu'à la date du contrat les locaux n'étaient pas destinés à l'exploitation d'un fonds de commerce.

Selon ces mêmes magistrats, les dispositions de l'article L. 145-1 du code de commerce ne pouvaient donc pas recevoir application.

Cette décision est censurée par la Cour de cassation : le bail stipulait que le preneur " *pourra exercer dans les lieux toutes activités professionnelles, commerciales ou industrielles* ".

Bien plus, les premiers juges avaient constaté qu'un fonds de commerce était bien exploité dans les lieux de sorte que ces mêmes magistrats ont forcément dénaturé les clauses du bail.

Cass. 3^{ème} Civ. 9 Juillet 2014, pourvoi n°12-29.329

TOUTES ACTIONS RELATIVES AUX BAUX COMMERCIAUX SE PRESCRIVENT PAR DEUX ANS

La demande d'un bailleur, qui n'a pas fait connaître le prix qu'il sollicitait dans son congé ou dans la réponse à la demande de renouvellement du preneur, en modification du prix du bail par un acte ultérieur, n'a pas d'effet interruptif de la prescription biennale de l'action en fixation du prix du bail renouvelé qui court à compter de la date d'effet du nouveau bail.

Par acte à effet au 1^{er} janvier 1995, une société civile immobilière a donné à bail à une société des locaux à usage commercial.

Par acte du 28 juin 2006, la SCI a délivré congé avec offre de renouvellement pour le 10 janvier 2007, puis, par acte du 14 décembre 2007, elle a délivré un nouveau congé avec offre de renouvellement à compter de la même date, annulant le précédent et demandant un loyer annuel de 23.000 euros HT.

La SCI a notifié le 7 octobre 2009 un mémoire préalable en fixation du prix du bail renouvelé.

La société commerciale l'a alors assignée aux fins de voir juger que le bail s'était renouvelé le 1^{er} janvier 2007 aux mêmes conditions, notamment de prix, que le bail expiré.

L'INSTALLATION D'UN PORTAIL NE DOIT PAS RENDRE LE PASSAGE PLUS INCOMMODE

La commune de Plan de la Tour est propriétaire de parcelles, sur lesquelles sont installés ses services techniques, voisines de parcelles appartenant aux époux X, dépourvues d'accès à la voie publique.

La commune et les époux X ont conclu le 9 juill. 2003 une convention fixant l'assiette et les modalités du passage revendiqué par ces derniers.

La commune, en raison de vols et de dégradations commis dans ses services techniques, a entrepris de clôturer son terrain et de placer un portail à l'entrée du chemin de servitude, dont elle a mis une clé à disposition des époux X.

Ceux-ci ont assigné la commune en suppression du portail.

La commune a fait grief à l'arrêt d'appel d'accepter la demande, alors que, en particulier, sauf convention contraire, le propriétaire d'un fonds grevé d'une servitude de passage conserve le droit de se clore, de sorte que les droits concurrents du bénéficiaire de la servitude et du propriétaire du fonds servant ne s'excluent pas l'un l'autre, mais doivent être conciliés.

Il s'ensuit qu'en cas de conflit, le juge ne peut prescrire l'enlèvement du dispositif de fermeture du passage, mais seulement ordonner toutes mesures destinées à limiter, autant que faire se peut, la gêne susceptible d'en résulter pour le bénéficiaire de la servitude.

En prescrivant l'enlèvement pur et simple du portail litigieux et en privant de la sorte la commune du Plan de la Tour du droit de clore son terrain, la cour d'appel viole les articles 647 et 701 du Code civil, ensemble l'article 1^{er} du protocole additionnel à la convention européenne des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

(Lire la suite P.5)

Les premiers juges ont ordonné le déplaçonnement du prix du bail renouvelé en retenant que le point de départ du délai de prescription de l'action en fixation du prix se situait au jour de la prise d'effet du nouveau bail, soit le 1^{er} janvier 2007.

Ils ont précisé que ce délai avait été interrompu par la délivrance de l'acte du 14 décembre 2007 puis par le mémoire signifié le 7 octobre 2009.

Selon les mêmes juges, la demande de fixation du loyer renouvelé à la somme de 23.000 euros présentée dans les conclusions du 25 mars 2010 n'était donc pas prescrite et les locaux loués étant à usage exclusif de bureaux, le prix du bail renouvelé devait être fixé par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents.

Cette décision a été censurée par la Cour de cassation qui rappelle que toutes les actions exercées en vertu du chapitre régissant le statut des baux commerciaux se prescrivent par deux ans.

Ainsi, la demande du bailleur, qui n'avait pas fait connaître le prix qu'il sollicitait dans son congé ou dans la réponse à la demande de renouvellement du preneur, en modification du prix du bail par un acte ultérieur, n'a pas d'effet interruptif de la prescription biennale de l'action en fixation du prix du bail renouvelé qui court à compter de la date d'effet du nouveau bail.

Cass. 3^{ème} Civ. 9 Juillet 2014, pourvoi n°13-15.643

RESILIATION DE BAIL ET OFFICE DU JUGE

Une cour d'appel, qui n'a pas recherché, comme il lui était demandé, si la répétition de faits de même nature que ceux dénoncés dans l'assignation ne rendait pas impossible le maintien des liens contractuels, n'a pas donné de base légale à sa décision.

Un Office Public d'Habitation à

loyer modéré, invoquant les manquements d'une locataire et des occupants de son chef à l'obligation d'user paisiblement de la chose louée, a assigné ladite locataire en résiliation du bail et en expulsion de tous occupants du logement.

Le tribunal d'instance a accueilli cette demande et ordonné l'expulsion qui a été exécutée le 7 août 2012.

Ce jugement a été infirmé par la Cour d'Appel qui a retenu que pendant l'année suivant les faits d'agression du 15 juillet 2011, constitutifs d'un manquement grave mais non renouvelé à l'obligation de jouissance paisible des lieux, jusqu'à l'expulsion, aucun autre trouble n'avait été reproché à la locataire et que les autres faits constitutifs d'agressions qui auraient été commis par les enfants de la locataire s'étaient déroulés dans des immeubles relativement éloignés.

Cette décision a été censurée par la Cour de cassation : le bailleur, tenu d'une obligation d'assurer la jouissance paisible des autres locataires, invoquait l'agression commise le 30 août 2012 contre une locataire de l'immeuble par les enfants de la locataire, en présence de celle-ci.

Ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas recherché, comme il lui était demandé, si la répétition de faits de même nature que ceux dénoncés dans l'assignation ne rendait pas impossible le maintien des liens contractuels, n'a pas donné de base légale à sa décision.

Cass. 3^{ème} Civ. 9 Juillet 2014, pourvoi n°13-14.802

REVISION DU LOYER ET CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Une société de transport d'électricité est locataire de divers locaux commerciaux appartenant à une société civile immobilière selon bail du 17 décembre 2003

assorti d'une clause d'échelle mobile.

A la suite d'une modification de la surface totale des lieux loués, les parties ont signé le 19 mars 2007 un avenant au bail mentionnant un prix du loyer principal annuel hors taxes, hors charges et hors indexation à compter du 1^{er} janvier 2007 de 8.141.844,91 euros. Invoquant une augmentation de loyer de plus du quart par le jeu de la clause d'échelle mobile, la société commerciale a sollicité sa révision.

Pour rejeter cette demande, les premiers juges ont retenu que l'avenant constituait le nouveau prix fixé contractuellement au sens de l'article L.145-39 du code de commerce et que par application mathématique de l'indexation, le loyer, au 1^{er} janvier 2007, s'était trouvé fixé à la somme de 9.252.712,27 euros, et que la variation du loyer sur cette période était de 14,34 %, de sorte que la demande de révision ne pouvait prospérer.

La Cour de cassation a censuré cette décision et rappelle que par dérogation à l'article L.145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

Pour déterminer la variation d'un quart, il convient de comparer au dernier prix fixé par l'accord des parties, hors indexation, le prix du loyer tel qu'obtenu par le jeu de la clause d'échelle mobile.

Ainsi, les premiers juges ne pouvaient pas retenir que le loyer indexé réclamé à la date de la demande de révision devait être comparé au prix du loyer calculé au 1^{er} janvier 2007 en fonction de la variation de l'indice.

Cass. 3^{ème} Civ. 9 Juillet 2014, pourvoi n°13-22.562



DOMMAGES- OUVRAGE, PREJUDICES IMMATERIELS ET PRESCRIPTION

implicitement et nécessairement inclus dans les déclarations de sinistre ou dans l'assignation en référé visant les seuls dommages matériels et que l'action relative à ces dommages immatériels devait donc être déclarée prescrite et irrecevable.

La Cour de cassation censure cette décision : la reconnaissance par l'assureur du principe de sa garantie interrompt la prescription pour l'ensemble des dommages, matériels et immatériels, consécutifs aux désordres.

Cass. 3^{ème} Civ. 17 Septembre 2014, pourvoi n°13-21.747

RETRAIT D'UN PERMIS D'AMENAGER HUIT MOIS APRES SA DELIVRANCE

L'article L.424-5 du code de l'urbanisme dispose que le permis de construire, d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peut être retiré que s'il est illégal et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision.

Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire.

Ces dispositions font-elles obstacle à ce qu'un maire retire un permis d'aménager, objet d'un recours contentieux en annulation, huit mois après qu'il ait été délivré et au motif que le recours mettrait en évidence le caractère illégal de

(Suite de la P.3)

Mais ayant souverainement retenu que l'installation du portail rendait le passage plus incommode, la cour d'appel a par ce seul motif légalement justifié sa décision.

Cass. 3^{ème} Civ. 4 Juin 2014, pourvoi n°13-13.546

PAS DE SERVITUDE DE SURPLOMB POUR DES PLANTATIONS

L'art. 673 du Code civil ouvre au propriétaire sur le fonds duquel avancent les branches des arbres de son voisin un droit imprescriptible de les faire couper. L'imprescriptibilité du droit de coupe empêche les époux propriétaires des plantations de se prévaloir d'une prétendue servitude de surplomb, empiètement aérien qui s'applique aux ouvrages grevant un fonds ou pour l'utilité d'un autre fonds et non pas aux plantations relevant des dispositions spécifiques de l'art. 673 précité.

Par ailleurs le classement administratif des deux pins parasols résultant de l'attestation du maire de Montech ne peut préjudicier aux droits des tiers.

Cour d'appel de Toulouse, Ch. 1, sect. 1, 17 mars 2014, RG 13/00038

La reconnaissance par l'assureur du principe de sa garantie interrompt la prescription pour l'ensemble des dommages, matériels et immatériels, consécutifs aux désordres.

Une société civile immobilière a fait construire un bâtiment de liaison entre deux bâtiments préexistants.

Les travaux de couverture, zinguerie et étanchéité ont été réceptionnés sans réserve.

Des infiltrations d'eau en provenance de la toiture du bâtiment de liaison étant apparues, la SCI a, après expertise, assigné la société assureur dommages-ouvrage, en réparation de ses préjudices matériels et immatériels.

Les premiers juges ont déclaré prescrite et irrecevable l'action engagée par la SCI au titre de son préjudice immatériel, ces derniers retenant que les dommages immatériels n'avaient fait l'objet d'aucune déclaration, ni d'aucun acte interruptif de la prescription antérieurement à l'assignation au fond du 6 avril 2006.

Ils ont ajouté que s'agissant d'une garantie annexe et facultative, il ne pouvait être considéré que les dommages immatériels étaient





**VEILLE C.N.E.I –
OCTOBRE 2014**



CNEI
Compagnie Nationale des
Experts Immobiliers
18, Rue Volney – 75002
Paris
Tel: 01 42 96 18 46
Fax: 01 42 96 18 48
Email : cnei@wanadoo.fr
Site : www.expert-cnei.com

ce permis d'aménager.

L'article L.424-5 du code de l'urbanisme prévoit que les permis d'aménager ne peuvent être retirés, à l'initiative de l'autorité compétente, que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de leur signature ou de leur acquisition tacite.

Ainsi, un permis d'aménager délivré il y a huit mois, ne peut plus être retiré que sur demande expresse de son bénéficiaire.

Le délai de retrait de 3 mois à compter de la date de l'autorisation intègre le temps nécessaire à la satisfaction des formalités d'affichage du permis et le délai de notification des recours contentieux à l'autorité compétente.

En effet, l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme prévoit que le délai de recours contentieux de deux mois court à compter de la satisfaction des formalités d'affichage de la décision. Par ailleurs, l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme prévoit que les requérants sont tenus de notifier leur recours en annulation au bénéficiaire du permis et à l'autorité compétente, dans le délai de quinze jours à compter de son introduction, à peine d'irrecevabilité.

A compter de cette notification, l'autorité compétente est alertée sur la possible illégalité du permis d'aménager appelant le cas échéant son retrait dans le délai de 3 mois fixé à l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme.

Rép. Minist. 26 Août 2014, P. 7219

CONTESTATION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE - COPIE ET ANNEXES AU BENEFICIAIRE

La personne, qui souhaite contester un permis de construire devant le tribunal administratif, doit

en adresser la copie au bénéficiaire du permis contesté.

Cette copie doit-elle comporter les pièces annexes associées au recours ? Si certaines de ces pièces annexes ne peuvent être reproduites, le cas échéant, quelle est alors la solution ?

Selon l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, le recours doit être notifié à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation.

Cette formalité est régulièrement accomplie dès lors que la notification du recours est adressée au titulaire de l'autorisation tel qu'il est désigné par l'acte attaqué.

Par rapport à son contenu, le juge exige seulement que l'auteur de la décision et son bénéficiaire soient informés des éléments sur lesquels repose le recours (administratif ou contentieux), cette information pouvant résulter d'une lettre reprenant les arguments développés au soutien de celui-ci (CE, 22 mars 2010, Mme Seghier, req. n° 324763, Rec. T.).

L'absence de notification des pièces annexées au recours ne vicie pas la procédure.

En effet, les pièces annexées au recours n'ont pas besoin d'être notifiées.

Une jurisprudence constante indique que les obligations de notification prescrites par ces dispositions se limitent au recours lui-même, à l'exclusion des pièces qui pourraient être jointes (cour administrative d'appel de Marseille, 31 mars 2011, n° 09MA01499).

Rép. Minsit. 30 Septembre 2014, P. 8284

