

# CNEI NEWS

## NOVEMBRE 2015



NOTRE DOSSIER DU MOIS :

## LES APPORTS DE LA LOI "MACRON" AU DROIT DE L'URBANISME

14

Le chauffage doit chauffer !

20

La plancher laisser passer les odeurs  
de tabac du café du coin

31

Le Conseil d'Etat élargit le périmètre  
du permis de construire modificatif

# AU SOMMAIRE CE MOIS-CI

## 04. LE MOT DU PRESIDENT

Tiores alitatum resanda earit occabo. Nequas elit utatFicit abore vendam, sequi omnihicime iunt quisFereprovidus, cus venias nit que comnis eosaeXereicim res voluptatem que sunt, volor molupta

## 06. LES APPORTS DE LA LOI MACRON AU DROIT DE L'URBANISME

La loi « Macron » contient un volet urbanisme à l'incidence non négligeable pour les praticiens, en particulier concernant les modifications apportées aux articles L 480-13 (aspect pénal de l'urbanisme), L 123-1-5 (constructions admises en zone agricole) et L 424-3 (motivation de la décision de refus) du code de l'urbanisme.

## 14. LE CHAUFFAGE DOIT CHAUFFER

Le fait, pour un système de chauffage inclus dans un contrat de construction de maison individuelle, de ne pas assurer les fonctions habituelles de chauffage qui lui sont normalement dévolues rend l'immeuble impropre à sa destination d'habitation.

## 16. LES PENALITES DE RETARD PREVUES AU CCMI SONT DUES JUSQU'A LA LIVRAISON

Les pénalités de retard prévues au CCMI sont dues jusqu'au jour de livraison de l'ouvrage, c'est à dire la mise à disposition de l'accédant du bien édifié par le professionnel, et non pas en considération de la réception avec ou sans réserves.

## 19. LA DEMATERIALISATION DES DOCUMENTS DE COPROPRIETE

Le Décret n° 2015-1325 du 21 octobre 2015 relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis a été publié.

## 20. LA PLANCHER LAISSER PASSER LES ODEURS DE TABAC DU CAFÉ DU COIN

Des nuisances olfactives et sonores constituent des défauts cachés pour des acquéreurs qui ne peuvent pas en relever l'existence à l'occasion de simples visites dans le cadre de leur recherche de logement.

## 22. LA CREDIRENTIERE NE PEUT PAS SE PREVALOIR DE LA CLAUSE RESOLUTOIRE

La crédièntière, qui est une tierce personne à l'acte de vente, n'est pas recevable à agir en résolution de cette vente.

24. REDEVANCE EN CAS DE RESEAU RECEVANT LES EAUX PLUVIALES DANS LEQUEL S'ECOULENT EGALEMENT LES EAUX USEES

26. LE TERRAIN A VOCATION AGRICOLE DANS LA CARTE COMMUNALE

Il a été demandé au ministre de l'Agriculture de préciser si, en présence d'une carte communale, sont considérés comme à vocation agricole, les terrains situés dans les secteurs où les constructions ne sont pas admises.

28. L'ESPACE URBANISE AU SENS DE LA LOI LITTORALE

Un espace urbanisé au sens des dispositions de l'article L. 146-4 du Code de l'Urbanisme s'entend d'un espace caractérisé par une densité significative des constructions

31. LE CONSEIL D'ETAT ELARGIT LE PERIMETRE DU PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Une cour d'appel doit apprécier l'ampleur de la modification à apporter pour qu'il soit remédié à l'illégalité.



# Le mot du Président

Lorem Ipsumis sinti omnis que voluptant estrunt. Aquae. Nonse dolorem sedicitus etus cus dibeatia natibus ius-citaBoremodi velliqui te nis et litas qui reic tem sit aut as voloriodeltoresembh

**A**orem Ipsumis sinti omnis que voluptaNonsequam deeseque nitinum dolerstrum faccaectem corenda ritas ea perionem qui dolupis velendam facearum quae offic te ruptat dolo qui viducie nditaectem. ic ipsaerias enieni beat doluptas ut quatia ea as atibus sum ende liatione nem que eUt etur rero de dipsa dolenducit hic to molo doluptatios quunt enihillam, occus essus ma debit, aut reptatur moloreperum aut restis venimus amusam aut ut quam deligentia plicatu

Ad exereped ullaccus ipsapicabo. Nem. Itas dellis aut at quiam quae ex eos dolorep rerupturisite volore si corit eos eum rat.Mus, consed acepele ndaniaecum eror autatio quo que volupta pre que laborumquas etur, ipidel el iducien ihAxim comnimi llique cone est, que ommollam, tem restiss itiaeped quis nobis doluptium voluptae net eostrum qui solupta spere, ut mo evel exeruntus milloriatum que nis rerati di queMinias por aut harios ex experae cerumque netu

Ad exereped ullaccus ipsapicabo. Nem. Itas dellis aut at quiam quae ex eos dolorep rerupturisite volore si corit eos eum rat ut alias elenihitem sintur am renimin et quidit et lab ipsae nossin conse ipsam andam, consecab id qui aut faccae nus, totatarciatur, voluptatur? Pudante volupta non rem quassed eossit moloreFerem nes exceate molutate non re poreribus, quiate volore voluptatius con etustrumenislmeri quis doluptae pario. Mus, consed acepele ndaniaecum eror autatio quo que volupta pre que laborumquas etur, ipidel el iducien ih

Axim comnimi llique cone est, que ommollam, tem restiss itiaeped quis nobis doluptium voluptae net eostrum qui solupta spere, ut mo evel exeruntus milloriatum que nis rerati di quellat od magnat. Nihitiaie de vellam esedit enecest undendis aute dollaci digentionsed ex eosam que vendit laccae nim aut eos susape prati comnim res et ea sunt ima nobitas vent es isPient quis erias dit faccaborero enda



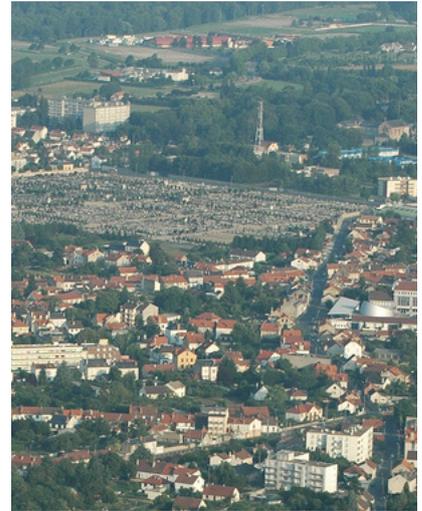
Ad exereped ullaccus ipsapicabo. Nem. Itas dellis aut at quiam quae ex eos dolorep rerupturisiite volore si corit eos eum rat ut alias elenihitem sintur am renimin et quidit et lab ipsae nossin conse ipsam andam, consecab id qui aut faccae nus, totatarciatur, voluptatur? Pudante volupta non rem quassed eossit moloreFerem nes exceate molutate non re poreribus, quiate volore voluptatius con etustrumenisImperi quis doluptae pario. Mus, consed acepele ndaniaecum eror autatio quo que volupta pre que laborumquas etur, ipidel el iducien ih

Axim comnimi llique cone est, que ommollam, tem restiss itiaeped quis nobis doluptium voluptae net eostrum qui solupta spere, ut mo undendis aute dollaci digentionsed ex eosam que vendit laccae nim aut eos susape prati comnim res et ea sunt ima nobitas vent es is

Ad exereped ullaccus ipsapicabo. Nem. Itas dellis aut at quiam quae ex eos dolorep rerupturisiite volore si corit eos eum rat ut alias elenihitem sintur am renimin et quidit et lab ipsae nossin conse ipsam andam, caniaecum eror autatio quo que volupta pre que laborumquas etur, ipidel el iducien ihAxim comnimi llique cone est, que ommollam, tem restiss itiaeped quis nobis doluptium voluptae net eostrum qui solupta spere, ut mo evel exeruntus milloriatum que nis rerati di que



Lorem Ipsumis sinti omnis que voluptant aut od estrunt. Aq-uae. Nonse dolorem sedicitius etus cus doloribeatia natibus iuscita tessit exerumquodi coritaquo piciat ullatibea eos mo mos quaturvid ut lati necus aut



# Les apports de la loi “Macron” du 6 Août 2015 au droit de l’urbanisme.

La loi « Macron » contient un volet urbanisme à l’incidence non négligeable pour les praticiens, en particulier concernant les modifications apportées aux articles L 480-13 (aspect pénal de l’urbanisme), L 123-1-5 (constructions admises en zone agricole) et L 424-3 (motivation de la décision de refus) du code de l’urbanisme.

**L**a Loi « Macron » (n° 2015-990 du 6 août 2015) contient un volet urbanisme digne d’intérêt et présentant une incidence non négligeable pour les praticiens.

Trois points me paraissent mériter un commentaire plus approfondi, à savoir les modifications apportées aux articles L 480-13 (aspect pénal de l’urbanisme), L 123-1-5 (constructions admises en zone agricole) et L 424-3 (motivation de la décision de refus) du code de l’urbanisme.

1/ La Loi « Macron » a tout d’abord modifié la rédaction de l’article L 480-13 du code de l’urbanisme.

Ce texte s’inscrit dans la rubrique relative aux infractions pénales commises en matière d’urbanisme et concerne plus particulièrement les sanctions envisageables (démolition ou indemnisation) dans l’hypothèse d’une construction édifiée conformément à un permis de construire ultérieurement annulé.

Dans sa version antérieure, cet article prévoyait que :

« Lorsqu’une construction a été édifiée conformément à un permis de construire :

a) Le propriétaire ne peut être con-

damné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative.

L'action en démolition doit être engagée au plus tard dans le délai de deux ans qui suit la décision devenue définitive de la juridiction administrative ».

Les deux conditions tenant à l'annulation du permis et à la mise en œuvre de l'action en démolition dans les deux ans de ladite annulation sont maintenues.

En revanche, dans sa nouvelle rédaction, cet article est dorénavant extrêmement restrictif quant aux possibilités d'obtenir la démolition puisqu'il limite une telle mesure aux constructions situées dans une zone protégée ou sauvegardée telle que les espaces protégés au titre de la Loi « Montagne », la bande littorale des 100 mètres protégée par la loi « littoral », le cœur des parcs nationaux, les sites inscrits, classés et Natura 2000, les réserves naturelles, les zones qui figurent dans les plans de prévention des risques technologiques, etc.

Soulignons que ne sont concernées que les démolitions des constructions édifiées conformément à un permis de construire (c'est à dire respectant, d'une part, ce qui a été



autorisé conformément aux plans et indications du dossier de demande et, d'autre part, les prescriptions éventuelles de l'arrêté accordant le permis de construire), ce qui exclut par voie de conséquence celles réalisées sans autorisation ou en méconnaissance de l'autorisation éventuellement délivrée.

Cette modification du Code de l'urbanisme permet d'assurer une meilleure sécurité juridique des personnes ayant construit de bonne foi sur la base d'un permis de construire, ce qui est compréhensible.

Elle aura néanmoins pour effet de favoriser certaines pratiques consistant à construire en vertu d'un permis de construire non affiché, dont les tiers ignorent éventuellement l'existence, et qui n'a donc pas pu faire l'objet d'un recours.



Il convient donc de rester très vigilant lorsque des travaux sont entrepris par un voisin sans affichage d'autorisation d'urbanisme et de se renseigner immédiatement auprès de la Commune sur l'existence d'une telle autorisation, dont la suspension devra sans délai être sollicitée auprès du Juge des référés du Tribunal administratif.

Le Juge a en effet le pouvoir de prononcer la suspension des effets de l'autorisation, ce qui implique que les travaux ne peuvent être régulièrement poursuivis.

Si c'est le cas, une infraction pénale sera caractérisée et le Maire ou le Préfet prescriront l'interruption des travaux.

**2** / La Loi Macron a ensuite pour effet d'assouplir les conditions de constructibilité en zone agricole par la modification des dispositions de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme.

Nous le savons, les zones agricoles font traditionnellement l'objet d'une protection renforcée qui ne permet en général que l'édification de bâtiments liés et/ou nécessaires à une activité agricole ou au fonctionnement d'une exploitation agricole (selon la rédaction du règlement du plan d'occupation des sols ou du plan local d'urbanisme applicable).

Les permis de construire délivrés dans une telle zone font de surcroît l'objet d'un contrôle renforcé des services préfectoraux dans le cadre du contrôle de légalité.

Dans ce contexte, il était devenu quasiment impossible pour un non agriculteur, sauf fraude ou collusion, d'obtenir un permis de construire une habitation en zone agricole, sans parler des difficultés pour voir autoriser une extension ou une piscine.

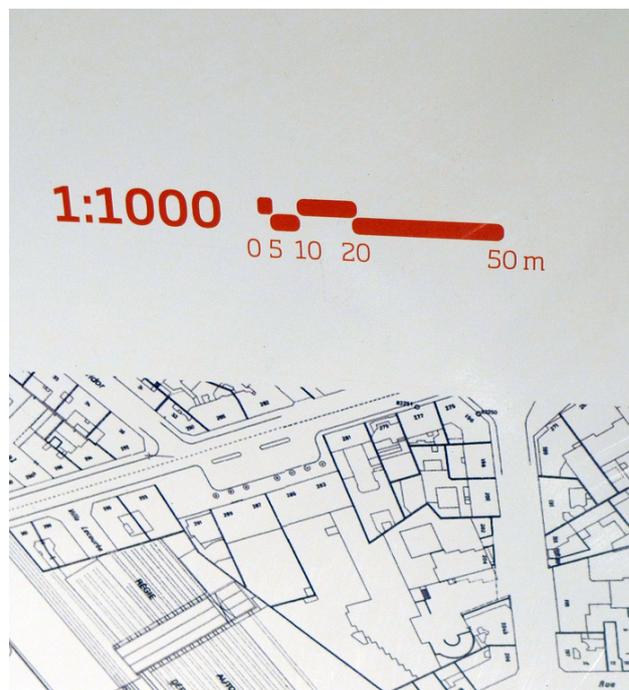
Il est d'ailleurs notable que, souvent, les agriculteurs eux-mêmes rencontrent des difficultés (anormales) à bâtir en zone agricole, que ce soit une maison d'habitation ou de simples bâtiments à usage agricole, dans la mesure où la condition de nécessité évoquée ci-avant est appréciée de manière très stricte.

Il est ainsi difficile pour un jeune agriculteur de s'installer en créant son exploitation ou pour un agriculteur locataire de construire les bâtiments de sa propre exploitation sur des terrains qu'il a acquis.

A titre d'illustration, la Cour administrative d'appel de Marseille considère que l'activité viticole ne justifie pas le logement sur place de l'exploitant.

Cela étant précisé, la situation semble s'acheminer vers un assouplissement bienvenu.

Dans le cadre d'un bref historique, il sera noté que tout a commencé avec la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, laquelle a créé un article L 123-3-1 disposant que « dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».







Ensuite, la loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010, complétée ultérieurement par la loi « ALUR » du 24 mars 2014, a autorisé les communes à délimiter en zone agricole, à titre exceptionnel, des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés, notamment, des constructions.

Le règlement du PLU doit définir précisément les conditions applicables notamment au niveau de l'implantation et de l'intégration du bâti, qui doit être compatible avec le caractère agricole du secteur.

L'évolution s'est poursuivie avec la loi d'avenir pour l'agriculture intervenue le 13 octobre 2014, qui autorise l'extension des habitations en dehors de toute désignation dans le règlement du PLU telle qu'exigée précédemment, toujours sous certaines réserves tenant notamment à la préservation de l'activité agricole et à la rédaction du règlement du PLU.

Le même article L 123-1-5 modifié par la loi « Macron » prévoit désormais, toujours dans des conditions strictement définies par le PLU (dont les dispositions sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime), que « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

La nouveauté consiste ici en l'autorisation des annexes.

Cette modification peut sembler mineure sur le papier puisque seuls quelques mots ont été ajoutés, mais elle est susceptible d'avoir des conséquences non négligeables en pra-

tique puisque les annexes peuvent consister en une piscine, un garage ou encore un abri de jardin non contigus au bâti existant.

Cela pourrait avoir pour effet de modifier la physionomie de certaines zones agricoles et de favoriser l'acquisition d'habitations à l'origine en lien avec une exploitation par des particuliers qui, hier fortement contraints par les règles d'urbanisme ne permettant quasiment aucune évolution du bâti existant, peuvent aujourd'hui envisager un confort bien accru.

Ainsi, en caricaturant un peu (encore que...), le petit cabanon existant au milieu des vignes acquis il y a quelques années pour un prix dérisoire pourrait rapidement se transformer en villa disposant de sa piscine et de son garage. Plutôt sympathique...

Il conviendra néanmoins de surveiller la jurisprudence pour déterminer avec quelle rigueur le Juge administratif appliquera ces différentes dispositions sur lesquelles nous n'avons pour l'heure que peu de recul, mais aussi de s'intéresser à la pratique des services instructeurs communaux.

3/ Enfin, la Loi « Macron » modifie la rédaction de l'article L 424-3 du code de l'urbanisme relatif à la motivation des décisions de refus.

Celui-ci exigeait antérieurement sans précisions particulières que :

« Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée.

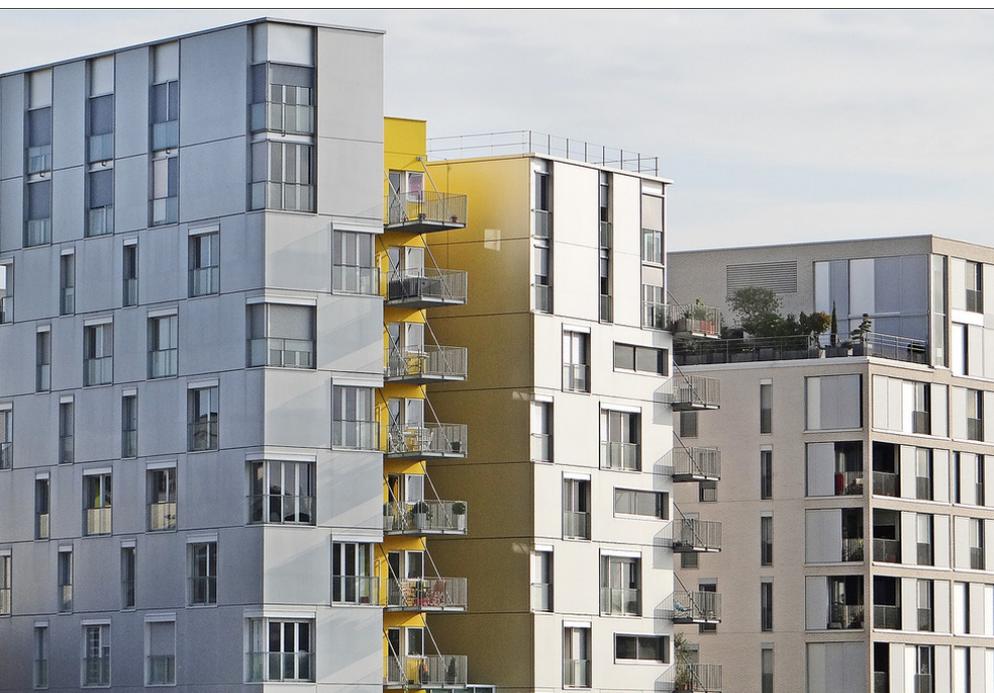
Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables ».

La nouvelle rédaction prévoit en complément que :

« Cette motivation doit indiquer l'intégralité des motifs justifiant la décision de rejet ou d'opposition, notamment l'ensemble des absences de conformité des travaux aux dispositions législatives et réglementaires mentionnées à l'article L. 421-6 ».

L'objectif du législateur est simple : éviter les refus multiples lorsque l'ensemble des motifs justifiant le rejet de la demande de permis pouvait être opposés au pétitionnaire dès la première décision de refus.

Par exemple, nous savons que lorsqu'une Commune ne veut vraiment pas d'un projet sur son territoire, elle fera preuve de beaucoup d'imagination pour trouver encore et toujours de nouveaux motifs pour refuser la demande réinstruite après l'annulation judiciaire d'un précédent refus.



U telle situation peut être dramatique pour l'intéressé, qui risque d'abandonner son projet compte tenu de la lenteur des procédures administratives et des frais occasionnés à leur occasion, même s'il peut parfois (dans l'idéal) espérer obtenir à terme non seulement la réalisation de son projet mais de surcroît la reconnaissance de la responsabilité de l'administration donnant lieu à indemnisation.

Quoi qu'il en soit, l'idée de cet article est de mettre un terme à de telles pratiques et, par suite, de renforcer la protection des pétitionnaires face à la toute puissante administration, objectif particulièrement louable.

Il est néanmoins permis d'être déçu de la rédaction de cet article qui aurait à mon sens gagné à être plus précis et donc plus explicite, notam-

ment en indiquant expressément que le refus opposé sur le fondement d'un motif qui aurait pu motiver un précédent refus est illégal.

Cela étant, compte tenu de l'objectif difficilement contestable de ce texte (dont les nouvelles dispositions résultent d'ailleurs d'un amendement à la Loi), nous pouvons supposer que la jurisprudence se fera un devoir de l'interpréter dans un sens favorable au pétitionnaire, ce qui conduirait en pratique à l'illégalité de la décision négative fondée sur un motif non opposé à l'occasion d'un précédent refus.

En toute logique, cela n'empêchera pas toutefois d'opposer un motif qui n'existait pas à la date de la précédente décision de refus.

En toute hypothèse, il conviendra ici également de suivre de très près les premières décisions du Juge administratif.

4/ Pour terminer, il peut être fait mention des évolutions suivantes, que je ne détaillerai pas dans cet article, en matière de droit de préemption :

- Extension du champ des délégataires du droit de préemption urbain en faveur du logement (article L 211-2 du code de l'urbanisme), notamment aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux et aux organismes HLM, l'aliénation devant ici porter sur un des biens ou droits affectés au logement ;

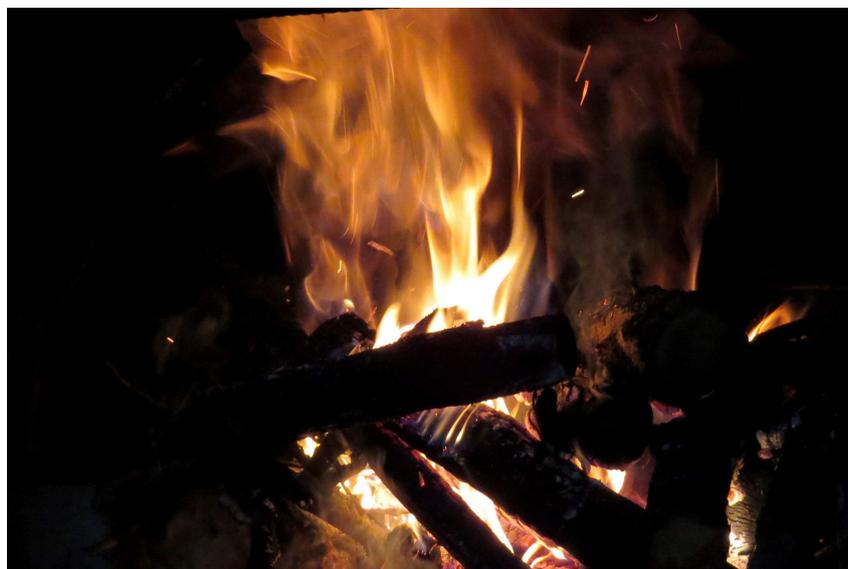
- Exclusion du champ du droit de préemption des biens acquis par le preneur d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction conclu lors d'une opération d'accession (article L 211-3 du code de l'urbanisme) ; c'est notamment l'hypothèse de la location d'un terrain avec engagement d'acquisition par le preneur au terme du bail.

Par Maître Victor de CHANVILLE  
Avocat au Barreau de Marseille  
[www.dechanville-avocat.fr](http://www.dechanville-avocat.fr)



# Le chauffage doit chauffer

Le fait, pour un système de chauffage inclus dans un contrat de construction de maison individuelle, de ne pas assurer les fonctions habituelles de chauffage qui lui sont normalement dévolues rend l'immeuble impropre à sa destination d'habitation.



**P**ar acte notarié, une société commerciale a vendu à un couple un terrain à bâtir sur une commune au prix de 70.126,55 €.

Préalablement à cette vente, suivant contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan (CCMI), ce couple confié à cette même société la construction de leur maison, moyennant le prix total de 197.055,60 €.

Il était prévu au descriptif de l'opération l'installation d'un chauffage de type thermodynamique combinant un plancher chauffant à eau chaude basse température et une pompe à chaleur air/eau avec appoint électrique centralisé.

Pour la mise en oeuvre de cette installation, la société de construction a fait appel à un sous-traitant.

Dans le cadre des travaux dont ils s'étaient réservés l'exécution, les époux ont effectué la pose d'une sous-couche isolante sous le parquet.

La maison a été réceptionnée, suivant procès-verbal, avec des réserves concernant les façades.

Les époux, par la suite, devaient déplorer un dysfonctionnement du système de chauffage avec insuffisance de température et consommation électrique excessive.

L'impropriété à destination doit être appréciée au regard de la destination première de l'immeuble et non pas de l'élément d'équipement en cause.

Le fait, pour un système de chauffage inclus dans un contrat de construction de maison individuelle, de ne pas assurer les fonctions habituelles de chauffage qui lui sont normalement dévolues rend l'immeuble impropre à sa destination d'habitation.

Les désordres affectant le système de chauffage par pompe à chaleur air/eau et plancher chauffant du sol, relevés dès sa mise en service, et caractérisés d'une part, par l'obtention de températures insuffisantes dans les chambres de l'étage, notamment inférieures à 19 degrés, et par des consommations énergétiques supérieures à ce qui était nécessaire au regard de la performance de l'installation choisie relèvent de la garantie décennale de l'art. 1792 du Code civil et non de la garantie de bon fonctionnement prévue à l'art. 1792-3 du même Code.

Si le déficit de température résulte majoritairement du dysfonctionnement de l'installation de chauffage lui-même et si l'initiative prise par les époux maîtres d'ouvrage (mise

en oeuvre, à leur initiative d'une couche isolante sous le parquet) ne répond nullement aux critères de l'immixtion du maître de l'ouvrage dans l'opération de construction, il n'en demeure pas moins, que cette initiative, à l'insu des professionnels intervenants, est constitutive d'une faute qui a contribué partiellement à la production du dommage.

Cette faute est de nature à exonérer partiellement l'entrepreneur de la garantie légale pesant sur elle, dans une proportion qu'il y lieu de fixer à 30%.

Référence:

- Cour d'appel de Lyon, Chambre 8, 6 oct. 2015, RG N° 14/04436

## Les pénalités de retard prévues au CCMI sont dues jusqu'à la livraison

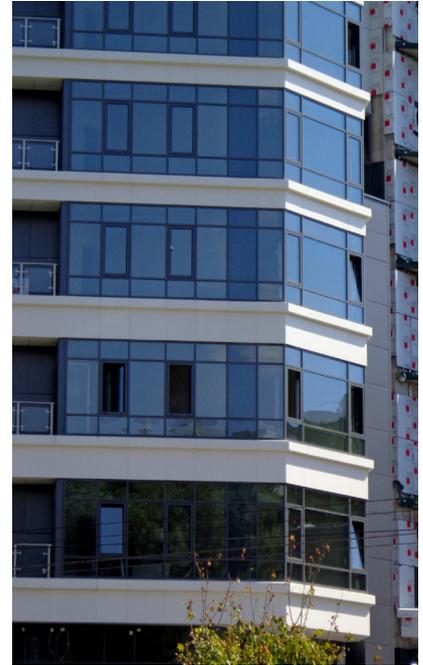


Les pénalités de retard prévues au CCMI sont dues jusqu'au jour de livraison de l'ouvrage, c'est à dire la mise à disposition de l'accédant du bien édifié par le professionnel, et non pas en considération de la réception avec ou sans réserves.

**P**ar un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) avec fourniture de plan, une société s'est engagée à édifier pour le compte d'époux, une construction à usage d'habitation de type F9, sur demi sous-sol, à Varennes-sur-Allier, moyennant un prix convenu forfaitaire de 264.499,05 EUR, le délai d'exécution des travaux ayant été fixé à 11 mois, excepté le mois d'août, à compter de la date d'ouverture du chantier par le maçon.

Dans un CCMI, le point de départ du délai d'exécution des travaux est la date d'ouverture du chantier, faisant courir le début de la garantie de livraison.

Aucun retard en l'espèce ne résulte d'un fait imputable au maître de l'ouvrage et une prolongation de dix jours du délai de livraison étant justifiée pour intempéries, il s'ensuit que des pénalités de retard sont dues jusqu'au jour de livraison de cet ouvrage, c'est à dire la mise à disposition de l'accédant du bien édifié par le professionnel, et non pas en con-



sidération de la réception avec ou sans réserves.

Et, en application de l'art. L. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), en cas de défaillance du constructeur, le garant, caution d'achèvement des travaux doit prendre en charge les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison supérieur à trente jours.

Toutefois en l'espèce, il convient de condamner le seul constructeur au versement de ces pénalités pour les 170 jours de retard car il n'y a pas eu de défaillance mais contestation par ce dernier.

Référence:

- Cour d'appel de Riom, Ch. civ. 1, 8 juill. 2015, RG N° 14/0119



# La dématérialisation des documents de copropriété

Le Décret n° 2015-1325 du 21 octobre 2015 relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis a été publié.

**C**e décret a pour objet la mise en œuvre de la dématérialisation des notifications et des mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis

Le texte est entré en vigueur le lendemain de sa publication, soit le 23 octobre 2015.

Le formalisme du droit de la copropriété génère des coûts importants, liés notamment aux frais d'envoi des convocations d'assemblée générale, de notifications de procès-verbaux d'assemblées générales et de mises en demeure.

Le décret a pour objet d'adapter le droit de la copropriété à l'évolution des moyens de communication en ouvrant la possibilité de procéder à des notifications et mises en demeure par voie électronique.

Le décret complète l'article 32 du décret no 67-223 du 17 mars 1967 afin que le syndic dispose d'une adresse électronique actualisée des copropriétaires qui souhaitent bénéficier de la dématérialisation des envois.

Il modifie l'article 64 de ce décret afin de préciser que les notifications et mises en demeure sont valablement faites par voie électronique et supprime la référence à la télécopie, cette technique de notification n'offrant qu'un faible niveau de sécurité juridique.

Il crée quatre articles, 64-1 à 64-4, afin de préciser les conditions et les modalités de mise en œuvre de la dématérialisation.

Il modifie l'article 65 afin que les copropriétaires, ayant au préalable manifesté leur accord pour recevoir des notifications et mises en demeure par voie dématérialisée, notifient au syndic leur adresse électronique.

# Le plancher laissait passer les odeurs de tabac du café du coin

Des nuisances olfactives et sonores constituent des défauts cachés pour des acquéreurs qui ne peuvent pas en relever l'existence à l'occasion de simples visites dans le cadre de leur recherche de logement.

Les acquéreurs d'un appartement au premier étage d'un immeuble dont le rez-de-chaussée est occupé par un local commercial où est exploitée une activité de café-comptoir restaurant sont fondés à se prévaloir de la garantie des vices cachés en raison des nuisances sonores et olfactives.

Ces nuisances olfactives consistant en des odeurs de tabac s'infiltrant par le plancher des pièces de l'appartement étaient antérieures à la vente et les vendeurs ne pouvaient pas méconnaître leur subsistance au jour de celle-ci nonobstant les travaux de colmatage préconisés.

Les nuisances olfactives et sonores constituaient des défauts cachés pour les acquéreurs qui ne pouvaient pas en relever l'existence à l'occasion de simples visites dans le cadre de leur recherche de logement.





En effet, les acquéreurs ne pouvaient soupçonner que le plancher du logement laissait passer les odeurs de tabac du café situé en rez de chaussée, spécialement en soirée, sauf à se livrer à un examen olfactif particulièrement minutieux, ce type de nuisance n'étant pas de ceux auquel un acquéreur peut légitimement devoir être confronté.

Les vendeurs ne peuvent objecter que les nuisances trouvent leur origine dans l'exploitation du café, donc dans un fait extérieur à l'appartement vendu, sauf à ajouter au texte de l'art. 1641 du Code civil une restriction qu'il ne comporte pas.

Il en résulte que les vendeurs ont manqué à leur obligation de renseignement à l'égard des acquéreurs et ne peuvent en conséquence se prévaloir de la clause d'exclusion

de garantie figurant dans l'acte de vente.

Au vu du prix de vente de l'appartement qui s'est élevé à 397 400 EUR, les vendeurs doivent être condamnés à restituer la somme de 79 480 EUR correspondant à 20% de ce prix de vente.

Référence:

- Cour d'appel de Lyon, Chambre 6, 24 sept. 2015, RG N° 13/05648



# La crédi rentière ne peut pas se prévaloir de la clause résolutoire

La crédi rentière, qui est une tierce personne à l'acte de vente, n'est pas recevable à agir en résolution de cette vente.

Suivant acte authentique en date du 12 mai 1975, les époux A ont vendu aux époux C le lot 34 de l'état de division d'un immeuble sis 21 rue des A à Paris pour un prix d'un montant de 42 000 francs converti en une rente mensuelle viagère, indexée en fonction des variations de l'indice du SMIC, payable d'avance le premier de chaque mois

Suivant acte authentique du 15 novembre 1978 les époux C ont vendu ce bien à Mme Suzanne D, veuve E qui l'a revendu par acte authentique du 8 décembre 1982 aux époux Y qui se sont obligés à servir la rente.

Les différents actes authentiques de vente rappelés ci-dessus stipulaient une clause résolutoire en cas de défaut de paiement d'un seul terme de cette rente à son échéance et 30 jours après un simple commandement de payer.

Mme Yvonne Z épouse A, crédi rentière, forme à l'encontre des époux Y une action en résolution de la vente conclue entre Mme Suzanne D, veuve E et les époux Y par acte

authentique du 8 décembre 1982, l'intimée (crédi rentière) entendant se prévaloir du bénéfice de la clause résolutoire, rappelée dans les différents actes de ventes successifs, et notamment dans l'acte de vente conclu entre les époux Y et Mme Suzanne D, veuve E, suivant acte authentique du 8 décembre 1982.

Mais il ne ressort pas des pièces versées aux débats et en particulier de l'acte authentique du 8 décembre 1982 que Mme Yvonne Z épouse A ait expressément accepté la substitution des époux Y aux débirentiers originaires ; il s'en déduit que Mme Yvonne Z épouse A, qui est tiers à l'acte de vente du 8 décembre 1982, n'est pas recevable à agir en résolution de cette vente à l'encontre des époux Y ; il y a donc lieu d'infirmier le jugement entrepris et statuant de nouveau, de déclarer irrecevables l'action en résolution de la vente litigieuse formée par l'intimée ainsi que toutes ses demandes subséquentes.

Référence:

- Cour d'appel de Paris, chambre 1, 15 oct. 2015, N° de RG: 14/07267



Redevance en cas de réseau recevant les eaux pluviales dans lequel s'écoulent également les eaux usées

**M**. X, soutenant ne pas devoir être assujetti à la redevance d'assainissement collectif qui lui était réclamée, a assigné la communauté des communes du Pays de Bitche en annulation de titres exécutoires et en restitution de l'ensemble de sommes versées

il a fait grief à l'arrêt d'appel de rejeter ses demandes alors, selon lui et en particulier que ne constitue pas un réseau d'assainissement un réseau recevant les eaux pluviales dans lequel s'écoulaient également les eaux usées, en l'absence de traitement collectif des eaux collectées ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les art. L. 2224-7 et L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales.

Mais ayant constaté que la propriété de M. X était reliée à un réseau unitaire d'eaux pluviales et usées qui se déversait dans la rivière, la cour d'appel a exactement retenu que ce réseau relevait d'un service public d'assainissement, au sens des art. L. 2224-7 et L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales, peu important l'absence de raccordement à une station d'épuration, et que M. X était tenu au paiement de la redevance d'assainissement du seul fait du rattachement de sa propriété à ce réseau.

Référence:

- Cour de cassation, chambre civile 3, 29 oct. 2015, N° de pourvoi: 14-24.618, rejet, publié au Bull.



## Le terrain à vocation agricole dans la carte communale

Il a été demandé au ministre de l'Agriculture de préciser si, en présence d'une carte communale, sont considérés comme à vocation agricole, les terrains situés dans les secteurs où les constructions ne sont pas admises.



Le ministre rappelle que :“ L'article L. 143-1 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM) issu de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt sur le droit de préemption des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) définit les terrains nus à vocation agricole.

Il s'agit de terrains qui sont, soit dans une zone agricole protégée, soit dans un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains, soit encore de terrains situés dans une zone agricole ou une zone naturelle et forestière délimitée par un document d'urbanisme.

À défaut de document d'urbanisme, les terrains situés dans les secteurs ou parties non encore urbanisés des communes, à l'exclusion des bois et forêts doivent être regardés comme à vocation agricole.

La carte communale est un document d'urbanisme simplifié qui comporte un zonage et un règlement.

Elle fixe les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, intitulées zones naturelles.

Elles sont indifférenciées entre les usages naturel, agricole et forestier.

Dans ces dernières, seules certaines constructions nécessaires aux exploitations agricoles, aux équipements publics ou pour l'extension des constructions existantes, sont admises.

En présence d'une carte communale, chaque SAFER est donc en mesure d'exercer son droit de préemption dans les zones naturelles, dans les conditions fixées par le décret lui octroyant ce droit et suivant les modalités décrites dans le CRPM, en particulier les priorités et les exclusions précisées aux articles L. 143-2, L. 143-4 et L. 143-6“.

Référence:

- Rép. min. n° 85273, J.O. A.N. Q 13 oct. 2015, p. 7707

# L'espace urbanisé au sens de la loi Littoral

Un espace urbanisé au sens des dispositions de l'article L. 146-4 du Code de l'Urbanisme s'entend d'un espace caractérisé par une densité significative des constructions

Un permis de construire a été accordé pour l'édification d'une maison d'habitation dans la bande des 100 mètres (loi Littoral). Ce permis de construire a été contesté par un tiers et le Tribunal administratif de Rennes a annulé l'autorisation d'urbanisme sur le fondement de l'art. L. 146-4 III du Code de l'urbanisme, au motif que le projet est situé en dehors d'un espace urbanisé de la bande des 100 mètres et méconnaît ainsi le principe d'inconstructibilité, ce projet ne relevant par ailleurs d'aucune exception prévue par cet article.

Devant la cour administrative d'appel, le bénéficiaire du jugement de première instance (le tiers) faisait explicitement le lien entre la notion d'agglomération et de village au sens du I de l'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme et la notion d'espace urbanisé au sens du III du même article.

Après avoir observé que « le Conseil d'État a jugé qu'un espace urbanisé au sens du III de l'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme appartient par nature à une agglomération ou un village existant au sens du I de ce même article », il indiquait que « la zone dans laquelle se situe le terrain... a déjà été qualifiée de zone d'habitat diffus par la cour, confirmée par le Conseil d'État » et qu'ainsi le permis querellé avait été édicté en méconnaissance des dispositions du III de l'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme.

Pour la cour administrative d'appel, un espace urbanisé au sens des dispositions de l'art. L. 146-4 du Code de l'urbanisme s'entend d'un espace caractérisé par une densité significative des constructions.

L'espace à prendre en considération pour déterminer si un projet de construction se situe dans un espace caractérisé par une densité significative des constructions est constitué par l'ensemble des espaces entourant le sol sur lequel doit être édifiée la construction envisagée ou proche de celui-ci.

En l'espèce, le terrain d'assiette du projet est situé à l'intérieur de la bande littorale de cents mètres qui ne comprend que sept constructions, dont l'une a été irrégulièrement maintenue en dépit de l'annulation du permis de construire accordé.

Ces constructions comme celles situées de l'autre côté du chemin, pouvant être regardées comme proches du terrain d'assiette de l'opération, sont édifiées sur de vastes parcelles qui jouxtent des parcelles non construites et sont entourées à l'est et à l'ouest d'espaces naturels.

L'espace constitué par l'ensemble des espaces entourant le sol sur lequel doit être édifiée la construction envisagée ou proche de celui-ci ne peut ainsi être regardé comme un espace caractérisé par une densité significative des constructions.

La circonstance qu'une maison d'habitation et un garage existaient sur le terrain jusqu'à leur démolition n'est pas de nature à exonérer le projet de nouvelle construction de l'interdiction posée par les dispositions de l'art. L. 146-4 du Code précité.

Référence:

- Cour administrative d'appel de Nantes, 1er juin 2015, req. N° 14NT01269, 14NT01346, inédit





# Le Conseil d'Etat élargit le périmètre du permis de construire modificatif

Une cour d'appel doit apprécier l'ampleur de la modification à apporter pour qu'il soit remédié à l'illégalité.

D'après la jurisprudence, le permis modificatif doit être sans influence sur la conception générale du projet initial (C.E., sect., 26 juill. 1982, n° 23604, Le Roy).

La modification de l'implantation d'un bâtiment peut affecter cette conception, mais seulement si elle est importante.

Une décision détachait l'implantation de la conception générale et semblait ainsi mettre par principe toute modification de l'implantation du bâtiment en dehors du permis modificatif et donc de la possibilité d'une annulation partielle de l'autorisation initiale.

Une modification de l'implantation, comme d'ailleurs des dimensions ou de l'apparence du projet, ne suffit pas en elle-même à interdire le procédé du permis modificatif. C'est l'ampleur du changement, outre sa nature, qui peut remettre en cause la conception générale du bâtiment et donc faire obstacle à la délivrance légale d'une autorisation modificative

de construire.

La cour administrative d'appel est censurée pour s'être arrêtée aux caractéristiques architecturales et au caractère indissociable des balcons, dont le surplomb de 44 cm aboutissait à une méconnaissance des prescriptions d'urbanisme sur la distance d'implantation des bâtiments. La cour aurait dû apprécier l'ampleur de la modification à apporter pour qu'il soit remédié à l'illégalité.

Par ailleurs il faut que les travaux autorisés par le permis initial ne soient pas achevés. Mais aucune des parties en cause n'assume la charge de cette preuve, laquelle doit donc résulter des pièces du dossier. Et le juge n'a pas, au cas silence des pièces, à procéder à une mesure d'instruction pour s'assurer que les travaux ne sont pas terminés.

Et la décision de la Haute juridiction administrative rappelle l'apport de l'art. L. 600-5 du Code de l'urbanisme, i Quand les éléments du projet ne sont pas divisibles, le texte permet désormais au juge, si l'illégalité affecte une partie identifiable et si celle-ci peut être régularisée par un permis modificatif, de ne procéder qu'à une annulation partielle. Et, s'il l'estime nécessaire, le juge peut assortir sa décision d'un délai pour le dépôt d'une demande d'autorisation modificative.

Référence:

- C.E., 6e et 1re sous-sect. réunies, 1er oct. 2015, n° 374338, Ville de Toulouse, publié au Rec.

