

URBANISME & AMENAGEMENT : ACTUALITES LEGISLATIVES ET JURISPRUDENTIELLES

ACTUALITE REGLEMENTAIRE

Prolongation de la validité des autorisations d'aménagement cinématographique

Décret n° 2021-181 du 18 février 2021 prolongeant les délais de validité des autorisations d'aménagement cinématographique

Pour mémoire, l'article R. 212-7-20 du code du cinéma et de l'image animée encadre la validité des autorisations d'aménagement cinématographique de la manière suivante :

- lorsque **la réalisation d'un projet autorisé ne nécessite pas de permis de construire**, l'autorisation est périmée pour les salles et pour les places de spectateurs qui n'ont pas été mises en exploitation dans un **délai de trois ans à compter de la notification de l'autorisation ou de la date à laquelle celle-ci est réputée accordée** ;
- lorsque **la réalisation d'un projet autorisé est subordonnée à l'obtention d'un permis de construire**, l'autorisation est périmée :
 - o si un dossier de demande de permis de construire considéré comme complet n'est pas déposé dans un **délai de deux ans à compter de la notification de l'autorisation ou de la date à laquelle celle-ci est réputée accordée** ;
 - o l'autorisation est périmée pour les salles et pour les places de spectateurs qui n'ont pas été mises en exploitation dans un **délai de trois ans à compter de la date à laquelle le permis de construire est devenu définitif**. Toutefois, ce délai est porté à **cinq ans** dans le cas où le projet a vocation à s'intégrer dans un ensemble commercial de plus de 6 000 mètres carrés, situé sur le même terrain.

Le décret n° 2021-181 du 18 février 2021 prolongeant les délais de validité des autorisations d'aménagement cinématographique, entré en vigueur le lendemain de sa publication, soit le 20 février 2021, prévoit de proroger de douze mois les délais de mise en œuvre des autorisations d'aménagement cinématographique en cours de validité, afin de neutraliser les retards pris dans les projets de construction ou d'extension des établissements de spectacles cinématographiques dus à la crise sanitaire.

Une mesure similaire aurait pu être opportunément décidée s'agissant des autorisations d'exploitation commerciale.

CHANGEMENT D'USAGE

Précisions de la Cour de cassation relatives au champ d'application de la réglementation sur le changement d'usage des locaux d'habitation

Cass. civ. 3^{ème} 18 février 2021, n° 17-26.156

Cass. civ. 3^{ème} 18 février 2021, n° 19-13.191

Cass. civ. 3^{ème} 18 février 2021, n° 19-11.462

La Cour de cassation précise, par trois arrêts du 18 février 2021, le champ d'application de la réglementation sur le changement d'usage des locaux d'habitation, régie par les articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation :

- les deux premiers (n° 17-26.156 et n° 19-13.191) portent spécifiquement sur l'alinéa 6 de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, aux termes duquel « *le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage* ».

D'une part, la Cour (n° 17-26.156) juge - à la suite de l'arrêt rendu par la Cour de Justice de l'Union Européenne le 22 septembre 2020 (Cali Apartments SCI et HX contre procureur général près la cour d'appel de Paris et Ville de Paris, C-724/18 et C-727/18) - que les dispositions précitées sont conformes à la directive 2006/123/CE dite « *directive services* » du 12 décembre 2006, notamment en ce que l'autorisation préalable requise est justifiée « *par une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location et [proportionnée] à l'objectif poursuivi* ».

D'autre part, la Cour précise que « *le fait de louer, à plusieurs reprises au cours d'une même année, un local meublé pour une durée inférieure à un an, telle qu'une location à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle qui n'y fixe pas sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 constitue un changement d'usage d'un local destiné à l'habitation et, par conséquent, est soumis à autorisation préalable* ».

La Cour de cassation réserve toutefois les hypothèses suivantes, ne relevant pas du champ d'application de la réglementation sur le changement d'usage de locaux d'habitation :

- la location consentie à un étudiant pour une durée d'au moins neuf mois ;
- la conclusion d'un bail mobilité d'une durée de un à dix mois ; et,
- la location du local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur pour une durée maximale de quatre mois.

Compte tenu de ce qui précède et dans la mesure où, dans l'une de ces affaires, l'appartement avait fait l'objet de deux locations conclues, entre mars 2016 et janvier 2017, pour des durées respectives de quatre et six mois avec deux sociétés pour y loger le même salarié, la Cour de cassation (n° 17-26.191) censure l'arrêt de la Cour d'appel de Paris, laquelle avait considéré que le dernier alinéa de l'article L. 631-7 précité « *ne recouvre pas toute location d'une durée inférieure à un an ou à neuf mois lorsque le local meublé est loué à un étudiant* ».

- dans un troisième arrêt (n° 19-11.462), la Cour précise par ailleurs les modalités de détermination de l'usage du bien au 1^{er} janvier 1970. En effet, conformément à l'article L. 631-7 alinéa 3 du code de la construction et de l'habitation, « *un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés* ».

Dans cette affaire, la Ville de Paris se fondait sur un formulaire de l'administration fiscale « H2 » renseigné en juin 1978 pour établir l'usage d'habitation des locaux. Sur le fondement des dispositions précitées, la Cour de cassation casse et annule l'arrêt de la Cour d'appel de Paris, pour les motifs ci-après :

- « *le formulaire « déclaration H2 » comporte, à la date de sa souscription, les renseignements utiles à l'évaluation de chaque propriété ou fraction de propriété, à l'exception du montant du loyer qui est celui du 1^{er} janvier 1970* », de sorte que la Cour d'appel aurait dû expliquer en quoi la déclaration remplie en juin 1978 était « *de nature à établir l'usage du bien au 1^{er} janvier 1970* » ;
- la circonstance que le relevé cadastral ne mentionne pas de travaux postérieurement au 1^{er} janvier 1970 n'est pas de nature à établir que le local était affecté à usage d'habitation à cette date.

Par ces trois arrêts attendus, la Cour de cassation met un terme au débat sur la conformité au droit de l'Union européenne et les modalités d'application concrète de la réglementation issue des lois dites « ALUR » et « ELAN » tendant à protéger la fonction résidentielle, en milieu urbain, des locaux loués pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile - pour autant que l'usage d'habitation desdits locaux soit établi dans les conditions définies à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

CAHIER DES CHARGES D'UNE ZAC

Un cahier des charges devenu caduc par l'effet de la suppression d'une ZAC peut conserver un caractère contractuel si telle est la volonté des parties

Cass. civ. 3^{ème} 4 mars 2021, n° 19-22.987

Pour mémoire, la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 *relative à la solidarité et au renouvellement urbains* dite « loi SRU » a introduit l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme prévoyant notamment la caducité des CCCT à la date de suppression de la ZAC, cette disposition n'étant pas applicable aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU, soit avant le 1^{er} avril 2001.

La Cour de cassation avait déjà retenu qu'un cahier des charges établi avant le 1^{er} avril 2001 n'était pas devenu caduc malgré la suppression de la ZAC et demeurait donc opposable aux propriétaires dans leurs relations contractuelles, à défaut de stipulations contraires (Cass. civ. 3^{ème} 5 janvier 2017, n° 15-28.150).

Avec son arrêt du 4 mars 2021, elle tranche la question de savoir si un CCCT signé après le 1^{er} avril 2001 est susceptible de demeurer opposable aux propriétaires dans leurs relations contractuelles, malgré la caducité du CCCT à la suite de la suppression de la ZAC.

En l'espèce, des particuliers ont acquis une parcelle par acte du 1^{er} juillet 2014, située dans une ZAC créée le 30 mai 2005 et supprimée le 17 décembre 2013. Durant l'été 2014, ils ont fait construire une piscine ainsi qu'un local technique de 4 m² implanté en limite de propriété.

Les propriétaires de la parcelle voisine les ont assignés en référé en vue d'obtenir la démolition du local technique au motif que celui-ci méconnaissait le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) de la ZAC et le PLU.

La Cour d'appel de Nîmes, par un arrêt du 27 juin 2019 (n° 18/03872), a rejeté cette demande au motif que l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, dans sa version applicable à l'espèce, prévoit que le CCCT des ZAC, qui peut fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone, devient caduc à la date de sa suppression.

Elle précise que la ZAC a été supprimée par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2013, soit avant la date d'acquisition de leur bien par les particuliers, et que le seul rappel par leur acte notarié de certaines clauses et conditions dudit CCCT, caduc par l'effet de la loi, ne crée pas à leur charge une obligation de nature contractuelle dont leurs voisins seraient susceptibles de se prévaloir pour poursuivre, au motif du trouble manifestement illicite résultant de la méconnaissance des prescriptions de ce cahier des charges, la démolition d'un abri technique de piscine contrevenant à celles-ci.

La Cour de cassation censure cette analyse et considère qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la reproduction, dans l'acte de vente, des stipulations du cahier des charges, qui prévoyaient que tant les règles de droit privé s'ajoutant aux dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme que les conditions générales des ventes consenties par l'aménageur devraient être reprises dans tous les actes de revente et s'imposeraient dans les rapports des propriétaires successifs entre eux et que le cahier des charges serait opposable à quiconque détiendrait tout ou partie du territoire de la ZAC, ne caractérisait pas la volonté des parties de conférer à ces obligations, par une stipulation pour autrui, un caractère contractuel, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Autrement dit, le CCCT d'une ZAC, même caduc par l'effet de la suppression de la ZAC, peut présenter un caractère contractuel demeurant opposable aux propriétaires dans le périmètre de la ZAC dès lors qu'il résulte des actes de vente qu'il s'agit de la volonté des parties.

CONTENTIEUX DE L'URBANISME

Régularisation en cours d'instance de la recevabilité d'une requête d'une ASL ayant mis à jour ses statuts

CE 24 février 2021, n° 432417, mentionné aux tables

Par une décision du 24 février 2021, le Conseil d'Etat précise que la mise en conformité des statuts d'une association syndicale libre (ASL) en cours d'instance lui permet de récupérer sa capacité à agir et régularise ainsi sa requête.

Le cadre juridique des associations syndicales de propriétaires (ASP) - dont font partie les ASL - a été profondément réformé par l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance précitée.

En vue d'harmoniser leur régime, l'article 60-I de l'ordonnance précitée prévoyait la mise en conformité des statuts de ces ASP, dans un délai de deux ans à compter de la publication du décret précité, à savoir avant le 5 mai 2008. A défaut de mise en conformité desdits statuts dans ce délai, les ASP perdaient notamment leur capacité d'agir en justice.

Toutefois, l'article 59 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR », a prévu que les ASL ayant mis leurs statuts en conformité après le 5 mai 2008 recouvreraient leurs droits mentionnés à l'article 5 de ladite ordonnance, et notamment celui d'agir en justice, dès la publication de la loi ALUR, sans toutefois que puissent être remises en cause les décisions passées en force de chose jugée.

Cette disposition a permis aux ASL de recouvrer, une fois leurs statuts mis à jour et les mesures de publicité accomplies, leur capacité à agir.

Le Conseil d'Etat, se fondant sur cette disposition, admet que, bien que l'ASL ne disposait pas de la capacité à agir au moment de l'introduction de sa requête, la mise en conformité en cours d'instance de ses statuts suffit à régulariser la requête.

Ainsi, après avoir rappelé le texte de l'article 60-I dans sa rédaction issue de la loi ALUR, le Conseil d'Etat juge que « *le législateur a entendu que les associations syndicales libres puissent recouvrer les droits mentionnés à l'article 5 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, au-delà du délai prévu au deuxième alinéa du I de l'article 60 de cette ordonnance, dès la mise de leurs statuts en conformité avec les dispositions de celle-ci, sous la seule réserve de l'absence de remise en cause des décisions passées en force de chose jugée. Il en est ainsi même si l'association syndicale libre recouvre ces droits en cours d'instance, de sorte que sa requête se trouve, le cas échéant, régularisée* ».

Le Conseil d'Etat annule ainsi le jugement du Tribunal administratif de Nantes ayant rejeté la requête de l'ASL en raison de son irrecevabilité, et renvoie l'affaire au fond.

Précisions sur l'articulation entre un sursis à statuer pour régularisation d'un permis de construire et le recours contre la mesure de régularisation

CE 5 février 2021, n° 430990, mentionné aux Tables

Le Conseil d'Etat vient de préciser l'articulation entre les articles L. 600-5-1 et L. 600-5-2 du code de l'urbanisme dans le cadre de la contestation d'un permis modificatif de régularisation délivré après un sursis à statuer.

Par un jugement du 21 décembre 2017, le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie avait sursis à statuer sur la légalité d'un permis de construire pour permettre au titulaire de le régulariser en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Un permis de construire modificatif tendant à régulariser le vice relevé dans ce jugement avant dire droit a ainsi été délivré le 13 mars 2018. Les requérants ont également contesté cette autorisation.

Par un nouveau jugement du 17 mai 2018 mettant fin à l'instance, le tribunal administratif a rejeté les conclusions dirigées contre le permis de construire initial et son modificatif.

Déboutés dans leur appel contre le jugement avant-dire droit, les requérants ont formé un pourvoi en cassation.

Le Conseil d'Etat rappelle qu'il résulte des dispositions de l'article L. 600-5-2 du code de l'urbanisme que les requérants ne peuvent contester la légalité du permis de construire de régularisation que dans le cadre de l'instance portant sur le permis initial. La circonstance que les requérants aient formé appel contre le jugement avant dire droit est sans incidence à cet égard.

Le Conseil d'Etat ajoute que lorsque le juge administratif décide de surseoir à statuer pour permettre la régularisation d'un vice affectant le permis, il doit en principe se prononcer sur l'ensemble des moyens qu'il estime non fondés, dans sa décision avant dire droit. L'auteur du recours contre le permis est recevable à faire appel de ce jugement avant dire droit en tant qu'il a écarté comme non fondés les moyens dirigés contre l'autorisation d'urbanisme initiale et également en tant qu'il a fait application des dispositions de l'article L. 600-5-1. Toutefois, à compter de l'intervention de la mesure de régularisation prise dans le cadre du sursis à statuer prononcé par le jugement avant dire droit, les conclusions dirigées contre ce jugement en tant qu'il met en œuvre les pouvoirs que le juge tient de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme sont privées d'objet.

Action d'un syndicat de copropriétaires contre un permis de construire

CE 24 février 2021, n° 432096, mentionné aux Tables

Pour rappel, l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme prévoit qu'une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation.

Dans l'affaire jugée par le Conseil d'Etat, un syndicat de copropriétaires avait demandé au tribunal administratif de Marseille d'annuler le permis de construire de trois immeubles délivré sur le terrain jouxtant celui de la copropriété.

Le tribunal administratif de Marseille avait rejeté cette demande au motif que le syndicat de copropriétaires ne justifiait pas d'un intérêt lui donnant qualité pour agir.

Saisi d'un pourvoi, le Conseil d'Etat a relevé que, en vertu de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndicat a qualité pour agir en justice en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble et que lorsque, sur décision de son assemblée générale, un syndicat de copropriétaires agit en justice, il le fait pour le compte de la collectivité des copropriétaires et non des copropriétaires pris individuellement, en vue de défendre les droits afférents à l'immeuble dans son ensemble.

Il a ensuite rappelé qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien.

Le Conseil d'Etat ajoute que, eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat, justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction et qu'il en va de même lorsque le requérant est un syndicat de copropriétaires.

Relevant que la copropriété jouxtait le terrain du projet et que le syndicat des copropriétaires faisait notamment état de son importance (construction de 74 logements en vis-à-vis de la résidence, entraînant un triplement de la surface bâtie existante sur la parcelle du terrain d'assiette du projet ainsi que la création de 124 places de stationnement), le Conseil d'Etat a considéré que le syndicat de copropriétaires avait intérêt à agir contre le permis de construire litigieux et a annulé le jugement du tribunal administratif de Marseille. L'affaire est renvoyée à ce même tribunal pour être réglée au fond.



Les avocats de notre équipe Urbanisme & Aménagement sont à votre disposition pour répondre à toutes vos questions à ce sujet, notamment :



Alexandre Gauthier

Associé
Paris
T +33 (0)1 40 75 99 78
M +33 (0)6 63 74 42 38
gauthier@gide.com



Emmanuel Vital-Durand

Associé
Paris
T +33 (0)1 40 75 36 77
M +33 (0)6 07 49 81 50
vital-durand@gide.com



Lucie Pernet

Counsel
Paris
T +33 (0)1 40 75 29 09
M +33 (0)6 66 36 04 85
lucie.pernet@gide.com



Alice Le Neel

Collaboratrice
Paris
T +33 (0)1 40 75 99 78
M +33 (0)6 86 16 49 14
alice.leneel@gide.com



Caroline Pineau

Collaboratrice
Paris
T +33 (0)1 40 75 36 77
M +33 (0)6 98 41 68 45
caroline.pineau@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).