



LETTRE

DES DEPARTEMENTS DROIT PUBLIC DES AFFAIRES, DROIT DE L'IMMOBILIER ET DROIT DE LA CONSTRUCTION

MAI 2009

- P.2 CONSTRUCTION**
Les défauts de conformité apparents désormais assimilés aux vices de construction apparents.
- P.2 ADMINISTRATIF**
Opposabilité des circulaires et instructions publiées sur le site Internet relevant du Premier Ministre
- P.3 ENVIRONNEMENT**
Décret n°2009-468 du 23 avril 2009 relatif à la prévention et la réparation de certains dommages causés à l'environnement.
- P.4 ACTION FONCIERE**
- L'action contentieuse dirigée contre un arrêté de cessibilité n'est recevable qu'en ce qu'il concerne la parcelle du demandeur (TA de Versailles, 13 mars 2009).
- La loi de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures a été adoptée
- P.5 URBANISME & AMENAGEMENT**
- Exception d'illégalité et Charte des Parcs Naturels Régionaux (CE, 29 avril 2009, Commune de Manzat).
- Compatibilité de l'article 11 de la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement avec les règles communautaires de publicité et mise en concurrence préalable en cas d'impérieux motifs d'intérêt général (CAA Versailles, 12 mars 2009, Commune de Clichy-La-Garenne).
- Aperçu des principales dispositions de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi Boutin ou loi MOLLE) en matière d'urbanisme et d'action foncière.
- P.9 COMMANDE PUBLIQUE**
- Les décrets n° 2009-243 et n° 2009-244, relatifs respectivement à l'Etat et ses établissements publics, d'une part, et aux collectivités locales, d'autre part, apportent des précisions relatives à la procédure de passation des contrats de partenariat.
- L'arrêté du 2 mars 2009 fixe les éléments que doivent comporter l'évaluation préalable à la mise en oeuvre d'une procédure de passation d'un contrat de partenariat.
- Le décret n°2009-242 fixe quant à lui le contenu du rapport annuel à remettre chaque année à la collectivité territoriale cocontractante par l'opérateur privé.
- Le décret n°2009-245 définit la notion de petites et moyennes entreprises (PME) dans la réglementation applicable à l'ensemble de la commande publique.
- Ordonnance n° 2009-515 du 7 mai 2009 relative aux procédures de recours applicables aux contrats de la commande publique.
- P.12 IMMOBILIER**
La loi relative à la vente d'immeubles à rénover est entrée en vigueur le 19 décembre 2008, suite à la publication du décret d'application de la loi ENL du 13 juillet 2006.

CONSTRUCTION

Les défauts de conformité apparents désormais assimilés aux vices de construction apparents

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, par son article 109, a modifié deux articles du code civil.

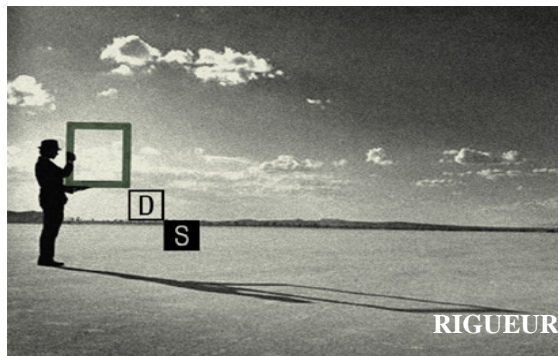
Dans leur nouvelle rédaction, les articles 1642-1 et 1648 assimilent désormais aux vices de construction apparents les défauts de conformité apparents.

Cette modification avait déjà été consacrée pour les ventes d'immeuble à rénover par l'article L. 262-3 du Code de la construction et de l'habitation, d'ordre public, créé par la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, (art. 80, *JORF* du 16 juillet 2006), entrée en vigueur le 19 décembre 2008, après parution du décret du 16 décembre 2008 au Journal Officiel du 18 décembre 2008.

Ainsi, la loi du 25 mars 2009 uniformise le régime des défauts de conformité apparents et des vices apparents, pour les ventes d'immeubles à construire.

En application de l'article 109 de la loi Boutin, les défauts de conformité apparents devront désormais faire l'objet d'une action dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents.

Autrement dit, l'acquéreur aura pour agir en justice un délai d'un an à compter de la plus tardive des deux dates suivantes : soit le jour de la réception, soit le jour de l'expiration du délai d'un mois suivant la prise de possession.



ADMINISTRATIF

Opposabilité des circulaires et instructions publiées sur le site Internet relevant du Premier Ministre : Décrets n° 2008-1281 du 8 décembre 2008 et n°2009-471 du 28 avril 2009

Le décret n°2008-1281 du 8 décembre 2008 relatif aux conditions de publication des instructions et circulaires, qui prend effet à compter du 1^{er} mai 2009, prévoit l'ouverture d'un site Internet, mis à la disposition du public, sur lequel seront classées et répertoriées des circulaires et instructions adressées par les ministres aux services et établissements de l'Etat. L'article 1^{er} dispose qu'une "*circulaire ou une instruction qui ne figure pas sur le site mentionné [...] n'est pas applicable. Les services ne peuvent en aucun cas s'en prévaloir à l'égard des administrés*".

L'article 2 du décret prévoit en outre que "*les circulaires et instructions déjà signées sont réputées abrogées si elles ne sont pas reprises sur le site Internet*".

Toutefois, un décret n°2009-471 du 28 avril 2009 est venu assouplir cette précédente disposition jugée trop sévère par les praticiens et l'Administration fiscale. L'article 2 est par conséquent complété par un deuxième alinéa qui précise que l'abrogation tacite ne s'applique pas aux circulaires et instructions publiées avant le 1^{er} mai 2009 dont la loi permet à un administré de se prévaloir.

Le site Internet peut être consulté à l'adresse suivante :

<http://circulaires.gouv.fr>



ENVIRONNEMENT

Décret n°2009-468 du 23 avril 2009 relatif à la prévention et la réparation de certains dommages causés à l'environnement

La loi relative à la responsabilité environnementale (*L.n°2008-757 du 1^{er} août 2008, JO 2 août 2008, p.12361*) qui repose sur une approche novatrice du concept de responsabilité a fait tout récemment l'objet d'un décret d'application n°2009-468 du 23 avril 2009. Précisant les conditions de la loi, ce décret prévoit les conditions et l'autorité administrative compétente pour la mise en oeuvre de la responsabilité des exploitants en raison des dommages causés à l'environnement modifiant de manière substantielle le code de l'environnement qui est complété dans le livre 1^{er} de la partie réglementaire d'un titre VI.

Les articles R. 162-1 et R. 161-2 du code de l'environnement précisent les conditions d'appréciation de la gravité du dommage affectant l'environnement ou du risque d'atteinte à la santé humaine.

L'article R. 162-1 prévoit une énumération des activités professionnelles qui peuvent être à l'origine d'un dommage causé à l'environnement. Des mesures de réparation ou de prévention sont notamment envisagées.

Le décret définit de manière précise le demandeur à une action en responsabilité environnementale. Il peut s'agir d'association de protection de l'environnement mentionnée à l'article L. 142-1 du code de l'environnement ou "*toute personne directement concernée ou risquant de l'être par un dommage ou une menace immi-*

nente de dommage qui [dispose] d'éléments sérieux".

Le décret organise également les mesures de prévention ou de réparation que doivent prendre les exploitants à leurs frais en cas de site endommagé. Un dialogue entre l'autorité administrative compétente et l'exploitant est privilégié tout au long de la mise en oeuvre desdites mesures.

Lorsqu'il apparaît toutefois que l'exploitant n'a pas mis en oeuvre les mesures qui lui incombent ou n'a pas informé l'autorité compétente de la menace ou de la nature du dommage, celle-ci peut obliger l'exploitant à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des mesures prescrites, voire faire d'office les travaux au frais de l'exploitant.

En cas d'urgence et lorsque l'exploitant, tenu de prévenir le dommage ou de le réparer, n'a pas pu être identifié, les collectivités territoriales ou leurs groupements, les établissements publics, les groupements d'intérêt public, les associations de protection de l'environnement, les syndicats professionnels, les fondations, les propriétaires de biens affectés par les dommages ou leurs associations peuvent proposer à l'autorité compétente de réaliser eux-mêmes des mesures de prévention ou de réparation conformes aux objectifs définis par le code de l'environnement. En cas d'avis favorable de l'autorité compétente, celle-ci fixe par arrêté les conditions de cette intervention notamment en ce qui concerne les mesures nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes concernés.

Enfin, le décret prévoit à son article R. 163-1 une contravention de 5^{ème} classe pour l'exploitant qui ne communique pas à l'autorité administrative compétente les informations prévus dans certaines situations instituées par le code et en cas d'absence de mise en oeuvre des mesures de réparation prescrites.

ACTION FONCIERE

L'action contentieuse dirigée contre un arrêté de cessibilité n'est recevable qu'en ce qu'il concerne la parcelle du demandeur (TA de Versailles, 13 mars 2009, n°0901420).

Le Tribunal administratif de Versailles, dans le cadre d'une procédure de référé n° 0901420 du 13 mars 2009, a estimé "qu'il ressort de l'instruction que M XX n'est propriétaire que de la parcelle cadastrée O n°24 et ne dispose d'un intérêt lui donnant qualité pour agir contre l'arrêté de cessibilité du 23 janvier 2007 du préfet des Hauts-de-Seine qu'en tant que cet arrêté de cessibilité porte sur cette parcelle". La requête du demandeur tendant à l'annulation de cet arrêté de cessibilité est par conséquent irrecevable en ce qui concerne les autres parcelles.

Cette jurisprudence inédite, et tout à fait innovante, marque une avancée dans le contentieux des opérations d'aménagement. Alors que les effets d'une suspension d'un arrêté de cessibilité paralysent en principe l'ensemble du foncier, cette décision, qui est certes provisoire, permet de limiter les effets d'une suspension d'un arrêté en tant qu'il concerne uniquement la parcelle du demandeur à l'instance.

Cette décision fait écho à une jurisprudence de la Cour administrative d'appel de Nantes qui juge que "les dispositions d'un arrêté de cessibilité sont divisibles en tant qu'elles concernent des propriétaires différents"(CAA de Nantes, 7 mai 1997, M et Mme Brunet-Beaumel, n° 94NT00558).

La loi de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures a été adoptée (LOI n° 2009-526 du 12 mai 2009)

Nous avons fait état, dans la Lettre du mois de Décembre 2008, de l'adoption en première lecture par l'Assemblée



Nationale d'une proposition de loi relative à la simplification et la clarification du droit et l'allègement des procédures.

Cette proposition a fait l'objet d'une adoption définitive : il s'agit de la Loi n° 2009-526 du 12 mai 2009.

Véritable loi fourre-tout, touchant de très nombreux domaines, elle contient quelques dispositions intéressant l'action foncière, parmi lesquelles :

- création d'un nouveau cas d'aliénation forcée par licitation d'un bien indivis (nouvel article 815-5-1 du Code civil) ;
- afin de favoriser le développement du foncier dans les agglomérations, l'article 35 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété est modifié (ajout d'un troisième alinéa) afin d'abaisser la majorité requise pour l'adoption de la décision d'aliéner le droit de surélever un bâtiment.

La majorité de l'article 26 (majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix) est remplacée par la majorité prévue à l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires). Cet assouplissement n'est prévu que pour les immeubles situés « dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme ».

En revanche, la décision exige l'accord unanime des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assem-

blée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité des voix des copropriétaires concernés.

URBANISME ET AMENAGEMENT

Exception d'illégalité et Charte des Parcs Naturels Régionaux (CE, 29 avril 2009, Commune de Manzat, req. n° 293896, mentionné au Recueil Lebon)

L'arrêt du Conseil d'Etat « *Commune de Manzat* » du 29 avril 2009 apporte d'utiles précisions sur le régime contentieux des Parcs Naturels Régionaux (PNR) codifié aux articles L. 333-1 et suivants du code de l'environnement.

En l'espèce, une commune située dans le périmètre d'un PNR voulait exproprier des terrains pour réaliser un lotissement industriel. Le préfet refusa cependant de déclarer le projet d'utilité publique au motif que les modifications du POS, nécessaires à la réalisation du projet, étaient contraires aux dispositions de la charte du PNR.

Saisi de la question de la légalité de la décision préfectorale, le Conseil d'Etat a estimé qu'« *un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme doit être compatible avec la charte du parc naturel régional dont la commune fait partie ; qu'une opération ne peut légalement être déclarée d'utilité publique si la modification du document d'urbanisme nécessaire pour sa réalisation aurait pour effet de rendre ce document incompatible avec la charte ; que si, ni le document d'urbanisme, ni la déclaration d'utilité publique, ne constitue une mesure d'application de la charte, et si les moyens tirés par voie d'exception de l'illégalité de la charte seraient par suite inopérants à l'encontre d'une décision approuvant un plan d'occupation des sols ou déclarant d'utilité publique un projet, il en va autrement s'agissant d'un refus de modifier le document d'urbanisme et de déclarer d'utilité publique*

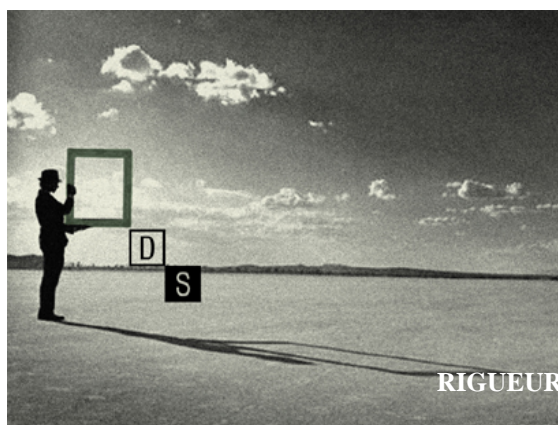
une opération pris au motif d'une incompatibilité avec la charte (...) »

Il apparaît dès lors que le moyen tiré de l'illégalité d'une charte de PNR, soulevé par voie d'exception, à l'appui de conclusions dirigées contre une décision administrative approuvant un plan d'occupation des sols est inopérant. En revanche, un tel moyen serait opérant à l'égard d'une décision de refus de modifier le POS ou de prononcer la déclaration d'utilité publique.

Compatibilité de l'article 11 de la loi de validation n° 2005-2005 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement avec les règles communautaires de publicité et mise en concurrence préalable en cas d'impérieux motifs d'intérêt général (CAA Versailles, 12 mars 2009, Commune de Clichy-La-Garenne, n°07VE02221).

La Commune de Clichy-La-Garenne a conclu une convention de concession le 13 mai 1998 avec la société SEMERCLI pour une restructuration urbaine d'une partie de la ville, sans que le contrat fasse l'objet de mesure de publication.

Les juges, tout en rejetant de l'appliquer au cas d'espèce, admettent le principe de compatibilité des dispositions législatives de la loi du 20 juillet 2005, qui valident les actes contractuels conclus en méconnaissance des obligations de publicité et transparence, avec les stipulations du traité communautaire du 25 mars 1957 "dans l'hypothèse où la conti-



nuité des relations contractuelles seraient justifiées par d'impérieux motifs d'intérêt général".

Cette reconnaissance, bien que strictement encadrée, permet donc de se prévaloir de "*motifs impérieux d'intérêt général*" pour maintenir en vigueur une convention qui serait passée en méconnaissance des règles minimales de publicité d'origine communautaire. Toutefois, l'application d'une telle notion - de surcroît prétorienne - semble difficile.

En effet, le juge écarte jusqu'ici des motifs tirés du risque de pertes financières, de la remise en cause d'opérations d'acquisition foncière, de l'annulation d'actes en cascade ou du coût excessif des travaux.

Toutefois, la Cour rejette les conclusions aux fins de nullité de la convention en estimant que "*la COMMUNE DE CLICHY-LA-GARENNE et la société Semercli ont pu être en droit d'estimer, le 13 mai 1998, avoir été dispensées de respecter les obligations de mise en concurrence et de publicité résultant de l'application du traité instituant la Communauté européenne dès lors, d'une part, que l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors en vigueur, dispensait la conclusion des conventions en question de toute procédure de publicité et de mise en concurrence et, d'autre part, que l'application rétroactive de ces règles, directement issues du traité, n'a été révélée que par une décision de la Cour de justice des Communautés européennes en date du 7 décembre 2000 [CJCE, 7 décembre 2000, affaire C-324/98, Telaustria et Telefondress] ; que, dans ces conditions, [elles]*

sont fondées à se prévaloir du principe de sécurité juridique pour demander que l'annulation de la décision de signature de la convention publique d'aménagement du 13 mai 1998 entraîne non la résolution du contrat mais sa seule résiliation".

La Cour accepte ainsi au nom du principe de sécurité juridique de privilégier la résiliation au lieu de la résolution de la convention en question. On peut cependant craindre que les conventions postérieures au 7 décembre 2000 ne bénéficient pas d'une telle clémence.

Aperçu des principales dispositions de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi Boutin ou loi MOLLE) en matière d'urbanisme et d'action foncière

Le renforcement des Plans Locaux de l'Habitat (PLH)

Les articles 28 et suivants de la loi modifient de nombreux aspects du PLH. Notamment, ils fixent la durée des PLH à six ans, insèrent la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, augmentent le degré de précision de ce document, qui doit contenir une typologie des logements ainsi qu'un programme d'actions détaillé.

Ce texte étend également le champ d'application de l'obligation d'élaboration d'un tel document aux communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, aux communautés d'agglomérations et aux communautés urbaines (art. L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH)), ainsi qu'aux communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'un EPCI (art. L. 302-4-1 CCH).

La loi confère aussi à l'État des moyens d'intervention par le biais des conven-



tions de délégation des aides à la pierre, en octroyant au préfet le pouvoir de refuser de conclure ou de renouveler de telles conventions, ou de les dénoncer s'il estime qu'elles ne permettent pas de répondre aux objectifs du PLH.

Par ailleurs, une fois le PLH adopté, il ne deviendrait exécutoire qu'à l'expiration d'un délai de deux mois après sa transmission au préfet. Si, dans ce délai, le préfet notifie des demandes de modifications, le PLH ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au préfet de la délibération apportant les modifications demandées (art. L. 302-2 CCH).

La loi réduit de trois à un an le délai de mise en compatibilité du PLU avec le PLH pour permettre la réalisation de programmes de logements prévus dans un secteur de la commune et nécessitant une modification du PLU (art. L. 123-1 du code de l'urbanisme (c. urb.)) et prévoit, si la commune ne respecte pas ce délai, un nouveau cas de révision ou de modification du PLU à l'initiative du préfet (art. L. 123-14 c. urb.).

Enfin, lorsqu'ils sont élaborés et approuvés par des EPCI dont ils couvrent l'intégralité du territoire, les PLU intègrent les dispositions des PLH et tiennent lieu de PLH (art. L. 123-1 c. urb.).

La possibilité d'imposer des obligations en terme de taille et de type de logements dans les plans locaux d'urbanisme (PLU)

L'article 31 énonce que les PLU pourront désormais délimiter, dans les zones urbai-

nes ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent (article L. 123-2, 15° c. urb.).

L'article 32 abroge le d de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme mais insère ce dispositif au 16° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme en autorisant les PLU à délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. En revanche, il supprime la possibilité de délaissement des terrains concernés qui était prévue à l'article L. 230-4-1.

La majoration des règles de construction dans les PLU

L'article 40 entend favoriser la densité urbaine en assouplissant les règles de construction de façon à augmenter la constructibilité des terrains déjà bâtis (art. L. 123-1-1 c. urb.). Ainsi, dans les zones urbaines des PLU ou du document en tenant lieu, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols (COS) peut être autorisé, par délibération motivée, pour la construction ou l'agrandissement de bâtiments à usage d'habitation, dans la limite de 20 % pour chacune des règles concernées. Il est donc possible de cumuler ces majorations des règles de construction à condition qu'au final le COS ou la surface habitable ne soit pas majorée de plus de 20 %.

Par ailleurs, la commune peut désormais, par délibération motivée et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du POS ou du PADD, délimiter des secteurs dans lesquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, bénéficie d'une majoration du volume constructible, dans une limite de 50 %. La partie en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du PLD.

La loi prévoit que ce mécanisme peut être



combiné avec celui qui autorise un dépassement du COS dans la limite de 20 % pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas entraîner une majoration supérieure à 50 % (art. L. 128-3 c. urb.).

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

Aux termes de l'article 25 du nouveau texte, le PNRQAD « vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale de ces quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique ».

Les quartiers visés par le PNRQAD présentent « soit une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, soit une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements ». Il fixe la liste non exhaustive des actions pouvant être conduite dans le cadre du programme parmi lesquelles la revalorisation des îlots d'habitat dégradé par l'acquisition du foncier et sa revente, le relogement des habitants, leur accompagnement social, etc. La liste des quartiers doit être fixée par décret.

La notion d'habitat indigne

L'article 84 du nouveau texte insère une définition légale de cette notion : « constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ». La notion d'installations permet de prendre en considération des logements non construits en dur.

Le second aspect de la définition concerne les logements exposant leurs

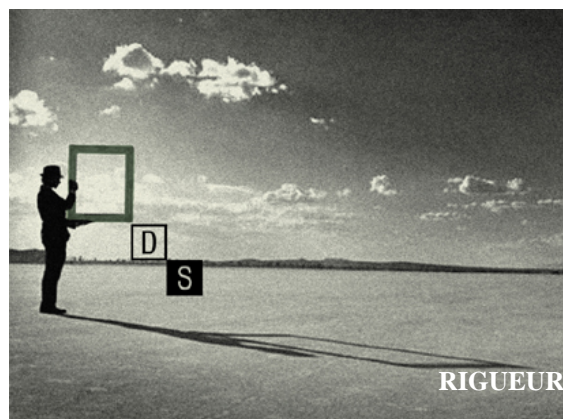
occupants « à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité ». Il s'agit ici de l'ensemble des risques liés à la solidité et à la stabilité des structures, aux conditions de promiscuité, à la présence de plomb, d'humidité excessive, de développements de champignons toxiques, etc.

Arrêté de carence et droit de préemption

L'article 39 modifie la combinaison entre droit de préemption et arrêté de carence. Jusqu'à présent, le préfet pouvait, lorsqu'une commune ne respectait pas les engagements figurant dans le PLH ou, à défaut de PLH, n'atteignait pas les 20 % de logements locatifs sociaux, adopter un arrêté de carence lui permettant de se substituer aux communes tant pour l'acquisition du foncier que pour la conclusion de contrats de construction. Le droit de préemption était alors paralysé pendant la durée d'application de l'arrêté de carence.

Désormais, pendant la durée d'application d'un arrêté de carence, le droit de préemption est exercé par le préfet lorsque l'aliénation porte sur un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement. Ce pouvoir pourra être délégué à un établissement public foncier ou à un organisme HLM (art. L. 210-1 c. urb.).

Le préfet pourra par ailleurs, pendant la mise en oeuvre de son arrêté de carence, décider d'instituer ou de rétablir par arrêté ce droit de préemption urbain (art. L. 211-1 c. urb.).





Droit de préemption renforcé sur la majorité des parts d'une société civile immobilière

L'article 34 modifie l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme relatif à la possibilité d'exercer le droit de préemption, en zone dite de droit de préemption renforcé, sur la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur deux point.

D'une part, le droit de préemption peut désormais s'opérer pour la cession de la majorité des parts, et non plus seulement de la totalité.

D'autre part, ce droit de préemption ne s'applique plus aux parts d'une SCI constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

La convention de projet urbain partenarial (PUP)

L'article 43 de la loi introduit le PUP. Ce nouvel instrument juridique de nature contractuelle a vocation à remplacer le programme d'aménagement d'ensemble (PAE). Toutefois, la possibilité de recourir au PAE a été maintenue.

Le nouveau PUP constitue donc en réalité une alternative supplémentaire aux participations contractuelles prévues dans le cadre d'une concession de zone d'aménagement concertée, à la participation forfaitaire constituée par la taxe locale d'équipement (TLE), et à la participation unilatéralement prescrite par un PAE.

L'assujettissement au PUP écarte ainsi l'application des autres modes de participation, pour une durée qui ne peut excéder dix ans dans la convention en ce qui concerne la TLE.

Des conventions de PUP peuvent être mises en œuvre uniquement dans les zones urbaines des PLU et POS, pour la réalisation d'opérations d'aménagement et de constructions. Le Parlement a expressément écarté la possibilité de recourir au PUP dans les zones constructibles des cartes communales, ou dans les parties actuellement urbanisées des communes non dotées d'un document d'urbanisme. Son objet est de financer les équipements publics destinés à satisfaire les besoins des futurs habitants du site. La détermination du montant dans la convention de PUP est d'ailleurs limitée : elle ne peut dépasser la proportion du coût de chacun des équipements répondant à ces besoins.

L'expropriation comme mesure de sauvegarde

L'article 23 a introduit de nouvelles dispositions dans le code de la construction et de l'habitation (articles L. 615-5 à L. 615-7) permettant, en cas d'incapacité des propriétaires, du syndicat des copropriétaires ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, d'assurer la conservation d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation ou la sécurité de ses occupants, de mettre en œuvre une procédure d'expropriation particulière après la déclaration d'un état de carence par le président du TGI.

Cette procédure d'expropriation doit avoir pour finalité soit la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit la démolition partielle ou totale de l'immeuble.

COMMANDE PUBLIQUE

Plusieurs décrets du 2 mars 2009 sont venus préciser les conditions d'application de la loi du 28 juillet 2008 relative aux contrats de partenariat.

Les décrets n° 2009-243 et n° 2009-244, relatifs respectivement à l'Etat et ses établissements publics, d'une part, et aux collectivités locales, d'autre part, apportent des précisions relatives à la procé-

dure de passation des contrats de partenariat.

Ces dispositions sont largement inspirées de celles du Code des Marchés Publics. On relèvera que :

- Les modalités de publicité des avis relatifs aux contrats de partenariat ont été précisées : au-delà de 133 000 euros pour l'Etat et ses établissements publics, et de 206 000 euros pour les collectivités locales, l'avis d'appel public à la concurrence doit être publié au BOAMP et au JOUE. En deçà de ces seuils, le contrat doit donner lieu à une publicité adaptée en fonction de ses caractéristiques, « *notamment le montant et la nature des prestations en cause* ».
- La liste (toujours limitative) des documents pouvant être demandés à l'appui des candidatures a été enrichie.
- La possibilité de demander la régularisation des candidatures incomplètes, dans le respect des principes d'égalité des candidats et de transparence, est expressément prévue, les modalités (notamment de délai) de mise en œuvre de cette faculté étant laissées à l'appréciation de la personne publique qui passe le contrat.
- La possibilité de se prévaloir de capacités professionnelles, techniques et financières d'opérateurs économiques qui ne sont ni candidats ni membres du groupement candidat a été étendue des sous-traitants à tous les opérateurs



économiques, quel que soit le lien juridique unissant ce tiers avec le candidat ou le groupement candidat, sous réserve de justifier desdites capacités, d'une part, et d'apporter la preuve d'en disposer pour l'exécution du marché.

- Une procédure négociée, après publication d'un avis d'appel public à la concurrence, est possible, pour les contrats de partenariat ayant pour objet principal l'exécution ou la conception et l'exécution de travaux ou d'un ouvrage, en deçà d'un seuil de 5 150 000 euros. Pour les contrats de partenariat n'ayant pas pour objet principal l'exécution ou la conception et l'exécution de travaux ou d'un ouvrage, le recours à la procédure négociée est autorisée en deçà du seuil de 133 000 euros pour l'Etat et ses établissements publics, et de 206 000 euros pour les collectivités locales.

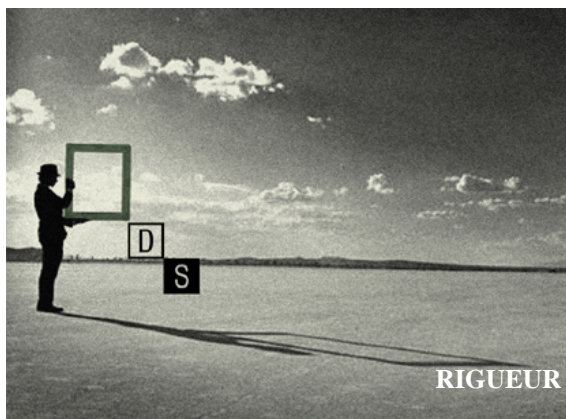
- Enfin, le délai des paiements en exécution des contrats de partenariat est fixé à 30 jours à compter de la réception de la demande de paiement par le titulaire du contrat de partenariat, pour l'Etat.

L'arrêté du 2 mars 2009 fixe les éléments que doivent comporter l'évaluation préalable à la mise en oeuvre d'une procédure de passation d'un contrat de partenariat.

La trame de cette évaluation doit respecter la structuration en trois branches suivante :

- présentation générale du projet et de la personne publique,
- partie juridique démontrant l'urgence, la complexité ou l'efficacité du projet et présentant les schémas juridiques envisageables,
- analyse comparant les divers schémas juridiques retenus (cadrage général, chiffrage en coût complet, actualisation, prise en compte du risque et des performances, ainsi que du développement durable).

Le décret n°2009-242 fixe quant à lui le contenu du rapport annuel à remettre chaque année à la collectivité territoriale co-contractante par l'opérateur privé.



Ce rapport, à transmettre dans les 4 mois qui suivent la période concernée par le rapport, comporte :

- Des données économiques et comptables (au titre desquelles figurent notamment le compte annuel de résultat de l'exploitation de l'opération objet du contrat et la présentation des méthodes et des éléments de calcul économique retenus pour la détermination des produits et charges imputés au compte de résultat de l'exploitation) ;
- Le suivi des indicateurs relatifs aux objectifs de performance, à la part d'exécution du contrat confiée à PME et des artisans, aux recettes annexes perçues par le titulaire du contrat, aux pénalités.

Le décret n°2009-245 définit la notion de petites et moyennes entreprises (PME) dans la réglementation applicable à l'ensemble de la commande publique.

Il s'agit des entreprises "*qui occupent moins de 250 salariés et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas cinquante millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros*".

Cette définition vaut tant au sens du Code des marchés publics, qu'au sens des contrats de partenariat et des marchés publics passés par les pouvoirs adjudicateurs et entités adjudicatrices soumis à l'ordonnance du 6 juin 2005.

Ordonnance n° 2009-515 du 7 mai 2009 relative aux procédures de recours applicables aux contrats de la commande publique

La directive 2007/66/CE chargée d'améliorer l'efficacité des procédures de recours en matière de passation des marchés publics vient d'être transposée par l'ordonnance n° 2009-515 du 7 mai 2009. Cette ordonnance modifie en premier lieu les dispositions des articles L. 551-1 et L. 551-2 du code de justice administrative (CJA) relatives au référé précontractuel. L'ordonnance décompose ainsi plus clairement le régime du référé précontractuel sur plusieurs articles numérotés L. 551-1 à L. 551-12. De plus, les contrats concernés par ce recours ne sont plus strictement énumérés par le code. L'ordonnance a ainsi recours au terme générique de « *contrats administratifs ayant pour objet l'exécution de travaux, la livraison de fournitures ou la prestation de services, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation, ou la délégation d'un service public* ». Hormis ce toilettage, le régime du référé précontractuel ne semble toutefois pas avoir été sensiblement modifié.

L'ordonnance procède en second lieu à une importante innovation en créant un référé contractuel codifié aux nouveaux articles L. 551-13 à L. 551-23 du CJA. Dans les mêmes conditions de recevabilité et de compétence que le référé précontractuel, ce nouveau recours permet de sanctionner, après la signature du contrat, les manquements aux obligations de publicité et de mise en concurrence. L'ordonnance précise cependant que ce référé n'est pas ouvert au demandeur ayant fait usage du référé précontractuel dès lors que le pouvoir adjudicateur ou l'entité adjudicatrice a respecté les mesures de suspension et s'est conformé à la décision juridictionnelle rendue sur ce recours. S'agissant des pouvoirs du juge, ce dernier peut d'abord, avant dire droit, suspendre l'exécution du contrat pour la durée de l'instance. Ensuite, saisi de conclusions dans ce sens, le juge peut au fond non seulement prononcer la nullité du contrat mais également « *sanctionner le manquement soit par la résiliation du*

contrat, soit par la réduction de sa durée, soit par une pénalité financière imposée au pouvoir adjudicateur ou à l'entité adjudicatrice, si le prononcé de la nullité du contrat se heurte à une raison impérieuse d'intérêt général. »

IMMOBILIER

La loi relative à la vente d'immeubles à rénover est entrée en vigueur le 19 décembre 2008, suite à la publication du décret d'application de la loi ENL du 13 juillet 2006.

En vertu de l'article L.262-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, cinq conditions cumulatives doivent être remplies pour que le régime de la vente d'immeubles à rénover s'applique :

L'existence d'un immeuble bâti à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation ou destiné après les travaux à l'un de ces usages ;

Le transfert immédiat du droit de propriété sur le sol et l'immeuble bâti ;

- **La réalisation de travaux par le vendeur** ;

- **La perception d'argent par le vendeur avant la livraison des travaux.**

A défaut de remplir ces conditions, la vente relèvera soit du régime de la vente ordinaire, soit en cas de travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble bâti, du régime de la vente d'immeubles à construire.

La vente d'immeubles à rénover doit prendre la forme d'une promesse de vente, puis d'un acte de vente en la forme authentique.

Dès la signature de la promesse le vendeur doit prendre l'engagement de rénover le bâtiment et de fournir les garanties et assurances obligatoires lors de la signature de l'acte de vente.

La promesse doit en outre comporter les indications essentielles relatives aux ca-

ractéristiques, au descriptif, au délai de réalisation des travaux, au prix, et à la garantie d'achèvement.

Enfin, les principales obligations des parties sont les suivantes :

Pour le vendeur :

La réalisation des travaux conformément à la consistance et aux caractéristiques prévues dans le contrat de vente ;

La remise d'une [garantie extrinsèque](#) d'achèvement provenant d'une banque ou d'une compagnie d'assurance ;

Le vendeur est soumis à la [responsabilité décennale](#) et [biennale](#) pour les travaux de rénovations dès lors qu'ils peuvent être qualifiés d'ouvrages ;

La souscription des assurances construction et professionnelles obligatoires ;

La garantie par le vendeur des vices et ses défauts apparents relatifs aux travaux de rénovation ;

L'obligation de délivrance.

Pour l'acquéreur :

Payer le prix de vente en fonction de l'état d'avancement des travaux ;

Une fois les travaux achevés et réceptionnés, prendre livraison desdits travaux.

Sont également disponibles sur notre site:

- La lettre du droit des affaires en Chine.
- La lettre du département droit économique et échanges internationaux
- La lettre du département droit social
- La lettre du département Sociétés
- La lettre du département droit fiscal
- La lettre du département droit de la propriété intellectuelle et des technologies de l'information.

Vous pouvez les recevoir de façon régulière sur simple demande à :

[**astorg@dsavocats.com**](mailto:astorg@dsavocats.com)