



LETTRE

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

OCTOBRE 2009

P.2 ACTION FONCIERE

La seule constatation d'une voie de fait ouvre droit à réparation (Cass. 3^{ème} civ., 9 septembre 2009, n° 08-11154, à paraître au Bulletin)

L'intérêt à agir d'une association de contribuables locaux et du titulaire d'un droit de préférence contre une décision de préemption (CE, 1^{er} juillet 2009, association « La Fourmi Vouvrillonne » et M.F., n° 319238)

Conditions de prorogation du délai pour exercer le droit de préemption (CE, 24 juillet 2009, n° 316158)

P.5 IMMOBILIER

La résiliation judiciaire du bail commercial pour défaut d'exploitation du fonds de commerce : Cass. 3^{ème} Civ. 10 juin 2009 n°07-18.618 et n°08-14.422

Condition de validité de la convention d'occupation précaire (Cass. 3^{ème} Civ. 29 avril 2009 n°08-10.506 et n°08-13.308)

De la nullité du congé pour vendre (Cass. 3^{ème} Civ. 28 avril 2009 n°08-14.037)

Décret n°2009-753 du 22 juin 2009 relatif au droit de préemption sur les terrains à vocation commerciale :

P.6 URBANISME

Sur le nouveau cas de recours à la procédure de révision simplifiée d'un POS (article 52 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009).

La possibilité de délivrer plusieurs permis de construire pour un ensemble immobilier unique complexe (CE, 17 juillet 2009, n° 3011615)

ACTION FONCIERE

La seule constatation d'une voie de fait ouvre droit à réparation (Cass. 3^{ème} civ., 9 septembre 2009, n° 08-11154, à paraître au Bulletin)

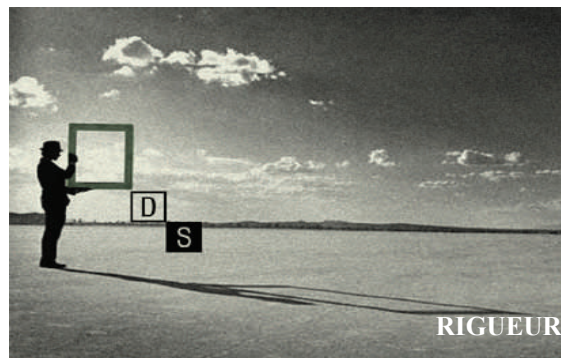
La Société d'Équipement du Département de La Réunion (la SEDRE) était en charge de la réalisation des opérations d'aménagement relatives à la ZAC du Moulin Joli sur la commune de La Possession.

Tandis que l'arrêté de cessibilité n'avait été signé que le 26 septembre 2002, et l'ordonnance d'expropriation rendue le 10 décembre suivant, l'un des expropriés visés avait fait établir par un huissier de justice que des travaux avaient été entrepris sur l'une de ses parcelles, et ce dès le mois de Février 2002.

La voie de fait, qui en la matière se définit comme une prise de possession sans titre manifestement insusceptible de se rattacher à l'exercice d'un pouvoir appartenant à l'Administration, était particulièrement caractérisée.

En effet, il convient de rappeler que, sauf cas particuliers, la possession d'un bien exproprié ne peut en principe intervenir qu'à l'expiration d'un délai de un mois à compter du paiement ou de la consignation de l'indemnité, fixée amiablement ou par le juge de l'expropriation.

Pour tenter d'échapper à sa responsabilité, la SEDRE avait soutenu que l'existence d'un préjudice du seul fait d'une prise de possession



anticipée n'était pas démontré en l'espèce, et ce d'autant plus que l'opération de promotion immobilière était apparue fortement compromise à la suite d'avis négatifs émis par la Compagnie générale des eaux et par la Direction de l'agriculture.

Et les juges d'appel ont validé ce raisonnement.

L'arrêt ne pouvait faire l'objet que d'une cassation certaine.

Ce qu'il convient de souligner n'est point tant la cassation elle-même que la manière avec laquelle la Haute Juridiction la prononce.

Au visa, fort, de l'article 545 du Code civil, et après avoir rappelé dans un attendu de principe que « *nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité* », la Cour de cassation énonce de manière concise et suffisante que « *la seule constatation d'une voie de fait ouvre droit à réparation* ».

Le régime juridique des autres préjudices pouvant être soufferts par l'exproprié, et que la Cour qualifie de « *particuliers* », est tout autre puisque la Cour prend le soin de



rappeler qu' « il appartient aux demandeurs d'en justifier ».

L'intérêt à agir d'une association de contribuables locaux et du titulaire d'un droit de préférence contre une décision de préemption (CE, 1^{er} juillet 2009, association « La Fourmi Vouvril-lonne » et M.F., n° 319238).

Dans cet arrêt, le Conseil d'Etat apporte d'intéressantes précisions sur l'intérêt à agir contre une décision de préemption.

S'agissant de l'intérêt à agir d'une association de défense des contribuables locaux :

Il considère, en premier lieu, que la circonstance que les statuts de cette association aient été déposés postérieurement à la décision de préemption attaquée est sans incidence sur la recevabilité de sa demande, puisque les dispositions de l'article L. 600-1-1 du Code de l'urbanisme ne s'appliquent qu'aux décisions relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols.

Il estime, en deuxième lieu, que dans la mesure où une décision de préemption engage, par nature, les finances d'une commune, une association de défense de contribuables

locaux a intérêt à agir contre une telle décision.

S'agissant de l'intérêt à agir du titulaire d'un droit de préférence :

Il rappelle que l'intérêt à agir contre une décision de préemption ne se limite pas au seul titulaire d'une promesse de vente mais peut être également reconnu à ceux qui bénéficient d'un droit suffisamment certain et direct sur le bien préempté. Tel est le cas en l'espèce du titulaire d'un droit de préférence sur un immeuble, reconnu par acte sous seing privé, dans la mesure où ce droit de préférence fait de lui l'acquéreur finalement évincé de la préemption.

Cette jurisprudence mérite d'être soulignée car, jusqu'à récemment, la jurisprudence appréciait de façon plutôt restrictive l'intérêt à agir des tiers contre les décisions de préemption.

En effet, comme l'a souligné Christine MAUGÜE, « la raison de cette limitation est double : d'une part les décisions de préemption n'ont par elles-mêmes aucune incidence sur les tiers, puisqu'elles se traduisent par un simple changement de propriétaire ; d'autre part, elles ne font l'objet d'aucune publicité à l'égard des tiers. Dans ces conditions, admettre la recevabilité des recours formés par des tiers reviendrait à rendre indéfiniment contestable ce type de décisions » (Conclusions sur CE, 6 octobre 1999, Association Tendances Nationale Union Islamique en France et Société Civile Immobilière Tendances Nationale Union Islami-

que en France, BJDU, n° 5/1999, page 388).

Cette jurisprudence pourrait ainsi conduire à fragiliser fortement toutes les décisions de préemption prises par les collectivités publiques dans la mesure où une association de défense des contribuables locaux, même constituée ultérieurement aux dites décisions de préemption, pourrait contester celles-ci sans délai dès lors qu'il ne serait pas possible de justifier d'une publication ou d'un affichage.

Dans ces conditions, il est fortement recommandé aux collectivités d'afficher leurs décisions de préemption et de les notifier à toutes personnes susceptibles de justifier d'un intérêt à agir à leur encontre.

Sur les conditions de prorogation du délai pour exercer le droit de préemption (CE, 24 juillet 2009, n° 316158)

Le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de l'avis de réception ou de la décharge de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), pour notifier sa décision de préemption au vendeur (ou à son mandataire) et la transmettre au contrôle de légalité.

Passé ce délai, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption (article L. 213-2, alinéa 3 du Code de l'urbanisme).

Le Conseil d'Etat précise dans cet



arrêt les deux cas dans lesquels ce délai peut être prorogé :

- lorsque la DIA est incomplète ;
- ou lorsqu'elle comporte une erreur substantielle portant sur la consistance du bien, son prix, ou les conditions de son aliénation.

En l'espèce, le Conseil d'Etat a estimé qu'une erreur portant sur la surface habitable du bien constituait bien une erreur substantielle nécessitant l'envoi d'une seconde DIA et rouvrant le délai de deux mois pour exercer le droit de préemption.

En revanche, il a estimé que la commune ne pouvait solliciter l'envoi d'une troisième DIA dès lors que la seconde n'était ni incomplète, ni entachée d'une irrégularité substantielle.

Dans ces conditions la décision de préempter prise à compter de la réception de la troisième DIA est illégale car tardive.

IMMOBILIER

Résiliation judiciaire d'un bail commercial pour défaut d'exploitation du fonds de commerce : Cass. 3^{ème} Civ. 10 juin 2009 n°07-18.618 et n°08-14.422

Par deux arrêts du même jour, la Cour de Cassation a jugé que l'obligation d'exploiter le fonds de commerce était une condition d'application du statut des baux commerciaux dont l'inexécution ne peut entraîner la résiliation du bail en l'absence d'une clause dans ledit bail imposant l'exploitation effective et continue du fonds de commerce dans les lieux loués.

Convention d'occupation précaire (Cass. 3^{ème} Civ. 29 avril 2009 n°08-10.506 et n°08-13.308)

La convention d'occupation précaire est une création jurisprudentielle qui permet notamment d'échapper aux statuts des baux d'habitation et des baux commerciaux.

Toutefois, et comme le rappelle la Cour de Cassation par deux arrêts du 29 avril 2009, la validité d'une convention d'occupation précaire est conditionnée par l'existence, au moment de sa signature, de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties.

Nullité du congé pour vendre (Cass. 3^{ème} Civ. 28 avril 2009 n°08-14.037)

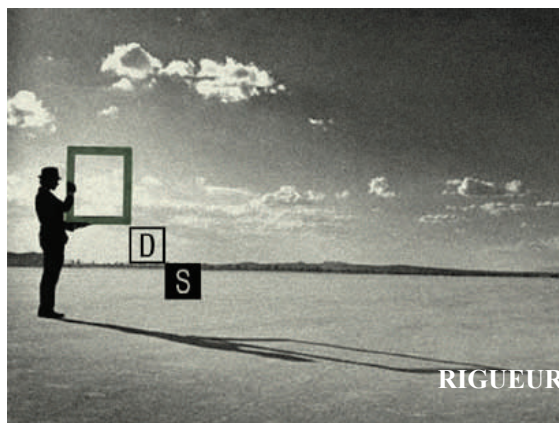
Le propriétaire de locaux d'habitation peut, en vertu de l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989, donner congé au locataire pour le terme du bail aux fins de vendre lesdits locaux.

Le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée, le congé valant offre de vente au profit du locataire.

La Cour de Cassation, par une décision du 28 avril 2009, a confirmé sa position stricte quant au contenu du congé pour vendre, en cassant un arrêt ayant déclaré un congé pour vendre valable alors même qu'il ne faisait pas mention du parking et de la cave donnés en location.

Décret n° 2009-753 du 22 juin 2009, droit de préemption sur les terrains à vocation commerciale :

La loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises et son décret d'application du 26 décembre 2007 ont créé un nouveau

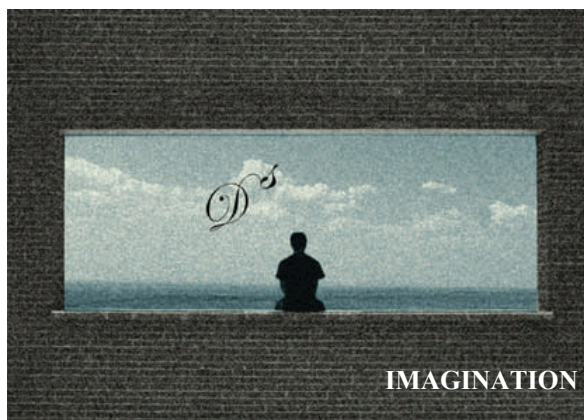


droit de préemption au profit des communes portant sur les cessions à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux, situés dans une zone où le conseil municipal a institué, par délibération motivée, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

La loi de Modernisation de l'économie dite LME n°2008-776 du 4 août 2008 a étendu le champ d'application de ce droit de préemption aux cessions de terrains « *portant ou destiné à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés* ».

Un décret du 22 juin 2009 vient préciser les modalités d'application du droit de préemption sur ces cessions de terrains.

Sont ainsi concernés par le droit de préemption, « *les terrains portant des commerces ou destinés à porter des commerces dans un délai de cinq ans à compter de leur aliénation, dès lors que ces commerces sont des magasins de vente au détail ou des centres commerciaux au sens de [l'article L. 752-3 du code de commerce](#)* ». ».



Le décret indique en outre notamment les conditions d'établissement et de dépôt de la déclaration préalable lorsque le terrain se situe dans un périmètre soumis à préemption.

URBANISME

Sur le nouveau cas de recours à la procédure de révision simplifiée d'un POS (article 52 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009).

Aux termes de l'article L. 123-19 du Code de l'urbanisme, il est possible de mettre en œuvre une procédure de révision simplifiée des POS sans les mettre en forme de plan local d'urbanisme (PLU), sous réserve que son approbation intervienne avant le 1^{er} janvier 2010.

Cependant, la loi de programmation dite « Grenelle I » insère une nouvelle disposition dans cet article permettant, en cas d'annulation contentieuse du PLU, de mettre en œuvre une ou plusieurs procédures de révision simplifiée pour adapter l'ancien POS, et ce dans un délai de 2 ans à compter de la décision définitive du juge administratif.

Cette disposition permet ainsi aux collectivités de procéder aux adaptations nécessaires du POS remis en vigueur en application des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, à la suite de l'annulation du PLU en attendant l'adoption d'un nouveau PLU.

La possibilité de délivrer plusieurs permis de construire pour un ensemble immobilier unique complexe (CE, 17 juillet 2009, n° 3011615)

Une opération indivisible doit normalement faire l'objet d'un permis de construire unique afin de permettre à l'autorité compétente de pouvoir appréhender le projet dans son ensemble.

Dans cette espèce, le maire de Grenoble avait concomitamment délivré deux permis de construire : l'un à la Communauté d'Agglomération Grenoble Alpes Métropole en vue de la réalisation d'un stade de 20.000 places et l'autre à la commune de Grenoble pour édifier un parking situé sous les tribunes.

La Cour Administrative d'Appel de Lyon avait annulé ces permis estimant qu'il s'agissait là d'un seul ensemble immobilier, tant sur le plan architectural et fonctionnel, qui nécessitait que les deux maîtres d'ouvrage déposent une seule demande de permis de construire.

Après avoir rappelé le principe selon lequel une construction constituée de plusieurs éléments formant, en raison des liens physiques ou

fonctionnels entre eux, un ensemble immobilier unique, doit faire l'objet d'un seul permis de construire, le Conseil d'Etat y a apporté une importante nuance : *« lorsque l'ampleur et la complexité du projet le justifie, notamment en cas d'intervention de plusieurs maîtres d'ouvrages, les éléments de la construction ayant une vocation fonctionnelle autonome peuvent faire l'objet de permis de construire distincts sous réserve que l'autorité administrative ait vérifié, par une appréciation globale, que le respect des règles et la protection des intérêts généraux que garantirait un permis unique sont assurés par l'ensemble des permis délivrés ».*

Des projets complexes peuvent donc faire l'objet de permis distincts sous réserve que l'administration puisse être mise à même d'appréhender le projet dans son ensemble.

En l'espèce, le Conseil d'Etat a donc annulé l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Lyon précité en considérant que les conditions qu'il venait de poser étaient remplies.

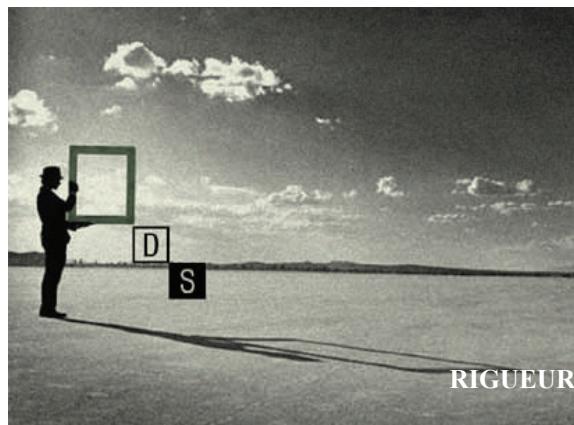


**Sont également disponibles sur
notre site:**

- 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



[**www.dsavocats.com**](http://www.dsavocats.com)

**PARIS
LYON
BRUXELLES
BARCELONE
MILAN
TUNIS
BUENOS AIRES
SHANGHAI
PEKIN
CANTON
HANOI
HO CHI MINH VILLE
SINGAPOUR**