

### Les extensions de constructions existantes sur le littoral sont facilitées

Dans cette affaire, se posait notamment la question de la légalité d'un permis de construire autorisant, sur la commune de l'Île-de-Batz, l'extension de 42 m<sup>2</sup> d'une habitation de 105 m<sup>2</sup>. Le premier argument du requérant était fondé sur la méconnaissance du dispositif selon lequel l'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des agglomérations et des villages existants ou, depuis la loi ELAN et sous certaines conditions, des secteurs déjà urbanisés.

**Le Conseil d'État tranche sans ambiguïté en ce sens en indiquant que "le simple agrandissement d'une construction existante ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation au sens de ces dispositions".**

Pour le même motif, la loi Littoral ne fait pas non plus obstacle aux agrandissements projetés dans les espaces proches du rivage, soumis à la règle de l'extension limitée de l'urbanisation. Aucune restriction tenant à l'ampleur de l'agrandissement ou à la nature des constructions existantes concernées ne vient tempérer cette solution. Demeure toutefois le risque de voir une demande d'agrandissement requalifiée en demande portant sur la réalisation d'une construction nouvelle, si le projet, par ses caractéristiques, remet en cause la conception générale du bâti.

Le terrain d'assiette du projet ne se situant pas, en l'espèce, dans la bande littorale de 100 m, le Conseil d'État en reste là de son analyse et, réglant l'affaire au fond, confirme la légalité du permis en litige.

*Cf. Conseil d'Etat, 3 avr. 2020, n° 419139*

### Permis de construire : effet de la baisse d'ensoleillement sur les maisons voisines

Dans cette affaire, la question posée était : la baisse d'ensoleillement sur une maison voisine produite lors de la construction d'un ensemble immobilier peut-elle justifier l'annulation du permis de construire afférent ?

Des voisins demandent l'annulation du permis de construire pour l'édification d'un immeuble collectif. Le 29 novembre 2018, le tribunal administratif de Lyon annule le permis de construire. Il décide que l'implantation de l'immeuble causerait une altération des conditions de fonctionnement selon les principes architecturaux dits bioclimatiques selon laquelle a été réalisée la maison voisine, en raison la baisse d'ensoleillement.

Mais le 13 mars 2020, le Conseil d'Etat annule le jugement au visa de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme. Selon ce dernier, peuvent être interdits les projets de constructions qui portent une atteinte visible à leur environnement naturel ou urbain par leur caractéristiques ou aspect extérieur.

Il considère donc qu'**une baisse de l'ensoleillement qui altère le fonctionnement des principes bioclimatiques d'une maison voisine ne constitue pas une atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ou à la conservation des perspectives monumentales, susceptible de justifier un refus de délivrance d'une autorisation de construire.**

Le tribunal administratif a donc violé cet article en décidant l'annulation du permis de construire.

*Cf. Conseil d'Etat, 13 mars 2020, pourvoi n° 427408*

## **Non-conformité des travaux réalisés par l'entrepreneur : le maître d'œuvre est responsable**

En l'espèce, une société de construction immobilière, maître d'ouvrage, fait appel aux services d'une société d'architectes, maître d'œuvre, pour la construction d'un atelier d'agencement. Cette dernière charge un entrepreneur des travaux de terrassement, VRD et espaces verts en juillet 2012, alors même qu'il est placé en redressement judiciaire depuis un an. Le maître d'ouvrage reproche à l'entrepreneur de ne pas avoir respecté les prescriptions du marché lors de la réalisation des travaux de terrassement et résilie ses contrats. L'entrepreneur est placé en liquidation judiciaire dans l'année qui suit. Le maître d'œuvre est également assigné en réparation des préjudices découlant de la non-conformité et des désordres apparus avant réception.

La cour d'appel le déboute de ses demandes. Il se pourvoit alors en cassation.

Le maître d'ouvrage invoque une stipulation contractuelle selon laquelle « *l'architecte déconseille le choix d'une entreprise si elle lui paraît ne pas présenter les garanties suffisantes ou ne pas justifier d'une assurance apte à couvrir ses risques professionnels* ». L'architecte, le maître d'œuvre, connaissait pertinemment la situation financière compromise de l'entrepreneur et s'est abstenu de son devoir de conseil envers le maître d'ouvrage. L'entrepreneur ne présentait donc pas les « garanties suffisantes » dès l'ouverture du chantier par manque de solidité financière. Mais cet argument est réfuté par les juges de cassation qui rappellent au maître d'ouvrage que l'alinéa 3 du même article dispose que « *le maître de l'ouvrage s'assure de la bonne situation financière et juridique de l'entrepreneur susceptible d'être retenu pour réaliser tout ou partie des travaux* ». Ainsi, ils précisent « *qu'il n'incombait pas à l'architecte de vérifier la solvabilité des entreprises qu'il choisissait* ».

Cependant, les juges de cassation donnent finalement raison au maître d'ouvrage et condamnent en conséquence l'architecte maître d'œuvre au motif qu'**un maître d'œuvre, qui décide de poursuivre le chantier alors même qu'il constate l'absence de conformité des travaux réalisés, est responsable devant le maître d'ouvrage au titre de l'interruption du contrat.**

S'appuyant sur l'article L.1231-1 du code civil relatif à l'indemnité contractuelle d'interruption du contrat, elle donne ainsi tort aux juges d'appel : *En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que le maître d'œuvre avait accepté la poursuite du chantier malgré l'absence de conformité des travaux réalisés, laquelle avait motivé la résiliation du marché par le maître d'ouvrage, la cour d'appel a violé le texte susvisé* ».

*Cf. Cass. 3e civ., 19 mars 2020, n° 18-25.585*

## Les travaux dans le Denormandie dans l'ancien précisés

La réduction d'impôt s'applique au logement que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2022 et qui fait ou a fait l'objet de travaux d'amélioration ainsi qu'au local affecté à un usage autre que l'habitation et donnant lieu à des travaux de transformation en logement. Les logements concernés sont ceux exclusivement situés dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire.

A compter du 1er janvier 2020, les travaux éligibles sont les travaux d'amélioration et non plus de rénovation, afin de les aligner sur ceux éligibles au prêt à taux zéro (PTZ).

Le ministère chargé de la ville et du logement définit **les travaux éligibles au dispositif Denormandie ancien comme tous travaux**, à l'exception de ceux portant sur des locaux ou des équipements d'agrément, **ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie pour l'ensemble de ces surfaces.**

**Les travaux de démolition totale suivie d'une reconstruction ne peuvent être assimilés à des travaux d'amélioration ou de transformation.**

*Cf. Décret n° 2020-426, 10 avr. 2020 : JO, 15 avr. ; réponse ministérielle n° 22077 : JOAN Q, 31 mars 2020*

## POS ressuscités : pour 2 ans, mais à partir de quand ?

L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un PLU ou d'une carte communale a pour effet de remettre en application le document immédiatement antérieur. De ce fait, d'anciens POS, souvent obsolètes, peuvent redevenir applicables. Une survie que la loi ELAN a encadré strictement, d'une part, en la limitant dans le temps, d'autre part, en empêchant toute procédure d'évolution de ce document.

Ainsi, aux termes de l'article L. 174-6 du code de l'urbanisme, le POS immédiatement antérieur redevient applicable pour une durée de 24 mois à compter de la date de l'annulation ou de la déclaration d'illégalité et ne peut, durant cette période, faire l'objet d'aucune procédure d'évolution.

Une circulaire ministérielle présentant les dispositions d'application immédiate de la loi ELAN a commenté cette mesure en précisant que les POS remis en vigueur depuis plus de 2 ans étaient caducs à la date de promulgation de la loi, c'est-à-dire au 23 novembre 2018.

Une interprétation aujourd'hui remise en cause par le Conseil d'Etat qui précise que ce texte ne prévoit aucune rétroactivité. Le délai de 24 mois est donc immédiatement applicable aux situations en cours, y compris lorsque la décision prononçant l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un document d'urbanisme est intervenue avant son entrée en vigueur.

Toutefois, **la Haute juridiction précise que dans une telle hypothèse, le délai de 24 mois nouvellement institué ne commence à courir qu'à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi qui l'institue, soit le 25 novembre 2018. Autrement dit, un POS redevenu applicable en 2017 est susceptible de le rester jusqu'au 25 novembre 2020.**

*Cf. CE, 3 avr. 2020, n° 436549*

## **Demande de permis dans une copropriété : l'attestation sur l'honneur du pétitionnaire est suffisante**

Pour le Conseil d'Etat, la question de savoir si l'assemblée générale des copropriétaires a bien autorisé ces travaux (voire même si elle devait les autoriser) est étrangère à la vérification du respect de la règle d'urbanisme. Dès lors, **la déclaration du pétitionnaire attestant sur l'honneur qu'il dispose des droits à construire suffit et les services instructeurs ne peuvent pas refuser le permis au motif que l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas autorisé les travaux**, quand bien même existerait-il un litige à ce sujet.

Il en ira différemment en cas de fraude, c'est-à-dire lorsque le pétitionnaire a commis des agissements dans le but de tromper sciemment l'administration sur la réalité de ses droits à construire et/ou sur l'ampleur de son projet.

Mais le fait que la copropriété ait effectué un recours gracieux contre le permis délivré pour informer le services instructeur qu'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires aurait dû être obtenue par le pétitionnaire et que ce n'était pas le cas ne caractérise pas l'existence d'une fraude. **Même informée de la contestation par le syndicat des copropriétaires de la validité des travaux, la collectivité ne peut revenir sur sa décision de délivrer le permis.**

Sauf cas de fraude manifeste, les services instructeurs ne peuvent donc pas remettre en cause les droits à construire que le pétitionnaire a déclaré détenir dans sa demande et ce, même s'ils sont informés que ces droits sont contestés dans le cadre d'un litige privé.

*Cf. CE, 3 avril 2020, Ville de Paris, req., n° 422802*