

La responsabilité du syndic en cas de défaut d'assurance de l'entrepreneur réalisant des travaux au sein de la copropriété

Lorsque le syndic commande des travaux de construction dans l'intérêt de la copropriété, il lui appartient d'être particulièrement vigilant et notamment de solliciter de l'entrepreneur choisi au moins une copie de son attestation d'assurance décennale à effet au jour du début de l'ouverture du chantier (la date de commencement des travaux) afin de vérifier :

- d'une part, qu'il a bien souscrit une assurance couvrant les conséquences de sa responsabilité décennale ;
- d'autre part, et surtout, que les travaux commandés rentrent bien dans le champ de sa garantie. En effet, la garantie de l'assureur décennal ne concerne que le secteur d'activité professionnelle déclarée par l'entrepreneur à son assureur.

Ainsi, si le syndic commande des travaux de charpente, il doit vérifier que l'entrepreneur est bien assuré pour cette activité.

A défaut, il est susceptible de voir sa responsabilité engagée si des désordres apparaissent sur les travaux réalisés et si le défaut d'assurance prive la copropriété de toute possibilité d'indemnisation.

Cf. Cour de cassation chambre civile 3, 3 novembre 2016, Pourvoi n°15-21705

Comment abroger une carte communale pour adopter un PLU ?

L'abrogation d'une carte communale diffère, dans ses modalités, selon que l'abrogation s'accompagne ou non de l'élaboration d'un PLU.

Si l'abrogation de la carte communale ne s'accompagne pas de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, il convient de suivre la procédure utilisée pour son élaboration. L'abrogation impliquera alors notamment le recours à l'enquête publique, compte-tenu des conséquences qu'elle entraîne sur la constructibilité des parcelles, ainsi qu'une décision du préfet, ce dernier approuvant la carte communale lors de son élaboration.

A l'inverse, si l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un PLU, il suffira de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU, et de veiller notamment à ce que la délibération

finale emporte à la fois approbation du PLU et abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet.

Cela permet de sécuriser la procédure sans coûts ni difficultés supplémentaires pour les communes, la décision du préfet ne créant pas de charges pour ces dernières et l'enquête publique devant en tout état de cause être réalisée pour l'élaboration d'un PLU.

Cf. Question écrite de Guy Bricout, n° 22989, JO de l'Assemblée nationale du 18 février.

Dans un site inscrit, pas de permis de construire tacite si le projet comprend une démolition préalable

Lorsqu'une démolition est nécessaire à une opération de construction, le permis de construire porte à la fois sur la démolition et sur la construction si la demande a été formulée en ce sens. Alors qu'en principe le silence de l'administration au terme du délai d'instruction vaut permis de construire ou permis de démolir tacite, le Code de l'urbanisme prévoit des exceptions. Parmi elles, dans les sites inscrits, la non-réponse de l'administration à une demande de permis de démolir vaut refus tacite de permis.

Pour le Conseil d'État, lorsque la demande de permis de construire porte sur une démolition soumise à permis en site inscrit, y compris lorsque cette demande porte également sur une construction, le silence de l'administration fait naître une décision implicite de rejet.

Les démolitions dans les sites inscrits exigent l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF), d'où la disposition du Code de l'urbanisme excluant une autorisation implicite. Dans cette affaire, la cour administrative d'appel avait estimé que cette disposition ne concernait que les demandes de permis ou les déclarations préalables portant uniquement sur des travaux de démolition et en avait déduit que le silence sur une demande de permis de construire faisait naître un permis tacite même si le projet comportait une démolition. Son arrêt a été censuré pour erreur de droit par le Conseil d'État.

Cf. CE 12-2-2020 n° 421949, Ville de Paris

Pour délivrer un permis, pas de prise en compte de règles relatives aux nuisances sonores

Une société qui exploite un restaurant a obtenu, par un arrêté du maire, un permis de construire pour la réalisation, à l'arrière du bâtiment, d'une terrasse extérieure, l'édification d'une clôture et la création d'un logement de fonction. Alors que les requérants, dont la maison d'habitation est située au voisinage immédiat de ce projet, avaient saisi le tribunal administratif d'une demande d'annulation de ce permis, la société a obtenu du maire un permis de construire modificatif ayant notamment pour objet de décaler l'emprise de la terrasse projetée à l'arrière du bâtiment.

Les requérants contestent ce second permis sur les fondements d'un arrêté municipal relatif à la lutte contre le bruit et les nuisances sonores.

Cependant, l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors applicable dispose que : « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique (...). »

Le juge rappelle donc que les règles relatives au bruit et aux nuisances sonores ne sont pas au nombre de celles dont il appartient à l'administration d'assurer le respect lors de la délivrance d'un permis de construire.

Alors le moyen tiré de ce que les permis de construire litigieux méconnaîtraient les dispositions de l'arrêté municipal relatif à la lutte contre le bruit et les nuisances sonores doit être écarté comme inopérant, alors même que les permis de construire litigieux comportent un simple rappel à la réglementation applicable, invitant les pétitionnaires à respecter, le moment venu, cet arrêté municipal.

Cf. CAA de Nancy, 21 novembre 2019, req. n° 18NC01833.