

## DANS CE NUMÉRO

Construction

Copropriété

Logement social

Transaction immobilière

Urbanisme

## #CONSTRUCTION

**■ Études de faisabilité des approvisionnements en énergie des bâtiments nouveaux**

Le décret n° 2013-979 du 30 octobre 2013 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie des bâtiments nouveaux modifie la liste des projets pour lesquels, préalablement au dépôt d'une demande de permis de construire, le maître d'ouvrage est tenu de réaliser une étude de faisabilité des diverses solutions d'approvisionnement en énergie du bâtiment, afin notamment de favoriser le recours aux énergies renouvelables (CCH, art. R. 111-22).

Auparavant, étaient soumis à cette obligation les bâtiments nouveaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'exception des catégories de bâtiments listées par l'article R. 111-22 du code de la construction et de l'habitation (constructions provisoires d'une durée inférieure à 2 ans ; bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les bâtiments servant à l'habitation ; bâtiments servant de lieux de culte et extensions des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire).

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, cette obligation concernera les bâtiments neufs dont la surface de plancher est supérieure à 50 m<sup>2</sup>. Une nouvelle exception s'ajoute à la liste précitée : les bâtiments auxquels la réglementation thermique impose le recours à une source d'énergie renouvelable.

Un arrêté du même jour modifie en conséquence l'arrêté du 18 décembre 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs et parties nouvelles de bâtiments et pour les rénovations de certains bâtiments existants en France métropolitaine.

Le décret n° 2013-979 entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et les demandes de permis de construire déposées avant cette date resteront soumises aux dispositions du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure.

**■ Étendue du préjudice indemnisable en cas d'absence d'ouvrage**

*Le préjudice indemnisable regroupe tous les travaux nécessaires à la réparation de l'ouvrage, y compris ceux dont le coût aurait dû être supporté par le maître de l'ouvrage s'ils avaient été prévus dans le devis initial.*

Le principe de la réparation intégrale postule que la victime soit replacée dans la situation dans laquelle elle aurait été si le sinistre ne s'était pas produit, sans perte ni profit pour elle. Appliqué au droit de la construction, cela implique que le locateur d'ouvrage qui se voit imputer la responsabilité du dommage doit financer l'ensemble des travaux nécessaires à la suppression des désordres.

La mise en œuvre de ce principe soulève des difficultés lorsque le dommage est dû à l'absence d'un ouvrage qui n'a pas été inclus dans le marché ou par l'emploi de matériaux en quantité ou qualité insuffisante. La mise en œuvre de tels travaux engendre, en effet, une amélioration de l'ouvrage dont va bénéficier le maître de l'ouvrage. Or ce dernier aurait eu à supporter le coût de ces travaux, s'ils avaient été prévus dans le devis initial. Dès lors, à défaut de dégrèvement dans le montant des indemnités allouées, ne faut-il pas considérer que la condamnation du locateur d'ouvrage enrichit le maître de l'ouvrage ?

La jurisprudence judiciaire rejette avec constance cette théorie en estimant que le maître de l'ouvrage n'a pas à supporter la charge des travaux qui sont nécessaires pour supprimer les désordres, éviter leur réapparition ou, encore, rendre l'ouvrage conforme à sa destination.

La Cour de cassation justifie sa position en expliquant que la réalisation de tels travaux n'est pas de nature à procurer au maître de l'ouvrage des avantages autres que ceux qui leur étaient



Décr. n° 2013-979,  
30 oct. 2013,  
JO 3 nov.

Arr. 30 oct. 2013, JO 3 nov.





contractuellement dus, à savoir disposer d'un immeuble définitivement exempt de vice. Il ne s'agit donc pas d'une amélioration, mais de la suppression d'un défaut qui aurait dû être évité par une conception conforme aux règles de l'art. Si les travaux prescrits sont les seuls propres à remédier au dommage, cette solution paraît fondée puisque, comme le rappelle un auteur, « l'indemnité ne doit pas se contenter de compenser une perte patrimoniale. Elle doit tendre à effacer le dommage en donnant à la victime les moyens pour ce faire ».

Les juridictions administratives retiennent une position différente, en pratiquant un abattement lorsque les travaux de réparation apportent une plus-value au maître de l'ouvrage. L'arrêt commenté confirme que la Cour de cassation n'entend pas se rallier à cette position.

En l'espèce, une société confie à un locataire d'ouvrage la réalisation d'un ouvrage en vue de l'exploitation d'une carrière de ciment. Après réception, en raison de la survenue d'inondations, de coulées de boues et de fortes dégradations, il s'avère nécessaire de procéder à la mise en place de dispositifs complémentaires. Le maître de l'ouvrage obtient devant la cour d'appel la condamnation de l'entrepreneur à financer ces travaux.

Devant la Cour de cassation, ce dernier contestait cette condamnation au motif que le maître de l'ouvrage ne peut obtenir, à titre de réparation, le montant de travaux non prévu dans le marché initial et dont il aurait dû supporter le coût même si le constructeur avait rempli ses obligations en prévoyant dès l'origine la bonne tenue de l'ouvrage.

Cette argumentation ne convainc pas la Cour de cassation qui rappelle que le préjudice indemnisable regroupe tous les travaux nécessaires à la réparation de l'ouvrage.

Civ. 3<sup>e</sup>, 20 nov. 2013,  
FS-P+B+I, n° 12-29.259



## #COPROPRIÉTÉ

### ■ Copropriété : un mandataire ne peut présider l'assemblée générale

La question était, jusqu'à présent, débattue tant en doctrine qu'en jurisprudence. Les juridictions favorables à la possibilité, pour un mandataire, de présider l'assemblée motivaient leurs décisions par l'absence de prohibition par les textes et par le fait que le mandataire d'un copropriétaire détient les mêmes prérogatives que son mandant.

Les magistrats tenants de la thèse opposée relevaient, quant-à-eux, que si l'article 22 de la loi de 1965 (L. n° 65-557, 5 juill 1965) permet à un copropriétaire de déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat, aucun texte n'autorise une personne extérieure à la copropriété à aller au-delà de l'expression des voix de son mandant et concluaient à l'impossibilité, pour un « simple mandataire » d'être élu président de séance, contrôler la régularité des pouvoirs, diriger les débats, certifier exacte la feuille de présence et signer le procès-verbal. C'est, à notre connaissance, la première fois que la haute juridiction tranche cette question.

Civ. 3<sup>e</sup>, 13 nov. 2013,  
FS-P+B+I, n° 12-25.682



## #LOGEMENT SOCIAL

### ■ Réquisition avec attributaire : modalités de réalisation des travaux en vue d'une mise en location

*Le décret n° 2013-1052 du 22 novembre 2013 précise les modalités de réalisation des travaux visant à mettre fin à la vacance d'un logement ayant fait l'objet d'une réquisition avec attributaire.*

Conformément aux dispositions de l'article L. 642-1 du code de la construction et de l'habitation, le représentant de l'État dans le département peut réquisitionner, pour une durée d'un an au moins et de six ans au plus, des locaux sur lesquels une personne morale est titulaire d'un droit réel conférant l'usage de ces locaux et qui sont vacants depuis plus de douze mois (délai ramené à 12 mois par la loi « Duflot I » n° 2013-61, 18 janv. 2013), dans les communes où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logement au détriment de personnes à revenus modestes et de personnes défavorisées. La réquisition donne la jouissance des locaux à un attributaire qui peut notamment être l'État, une collectivité territoriale, un organisme HLM, une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements. À charge pour cet attributaire de les donner à bail à des personnes bénéficiaires visées à l'article L. 642-5 du même code, à savoir les personnes justifiant de ressources inférieures à un plafond fixé par l'article R. 642-11 (60 % du plafond de ressource exigé pour l'attribution d'un logement HLM) et désignées par le représentant de l'État dans le département en raison de leurs mauvaises conditions de logement.

L'article L. 642-10 prévoit qu'avant de procéder à une telle réquisition, le préfet notifie son intention au propriétaire qui dispose de deux mois pour faire connaître :

1° son accord ou son opposition ;

2° son intention de mettre fin à la vacance dans un délai de trois mois au plus à compter de la notification ;





3° son engagement d'effectuer les travaux nécessaires pour mettre fin lui-même à la vacance. Le décret n° 2013-1052 vient préciser les modalités d'application de ce 3°. Il prévoit que, dans le délai d'un mois à compter de la réception par le préfet de l'engagement du titulaire du droit d'usage d'effectuer les travaux nécessaires pour mettre fin à la vacance, ce dernier soumet à son approbation le programme des travaux correspondants, l'échéancier de leur réalisation et la date prévisionnelle de mise en location.

En cas d'accord du préfet sur l'échéancier, le titulaire du droit d'usage lui transmet le ou les devis des travaux nécessaires. À l'issue de ceux-ci, il justifie auprès du préfet de la mise en location des locaux.

Si le titulaire du droit d'usage ne respecte pas ses engagements, le préfet le met en demeure, préalablement à la notification d'un arrêté de réquisition.

Décr. n° 2013-1052,  
22 nov. 2013,  
JO 24 nov.



## #TRANSACTION IMMOBILIERE

### ■ Agent immobilier : validité du contrat d'entremise signé par un seul des époux

*Un contrat d'entremise conclu avec un agent immobilier, signé par un seul des époux commun en bien, est valide dès lors que ce dernier a donné mandat à l'agent immobilier de rechercher des acquéreurs et non celui d'aliéner le bien ou de le représenter pour conclure la vente.*

Un époux avait signé seul un mandat exclusif, en vertu duquel une agence immobilière avait été chargée de rechercher un acquéreur pour un immeuble commun. Une promesse de vente portant sur ce bien avait été établie par cette dernière, mais les époux avaient refusé de la signer. Une cour d'appel les avaient alors condamnés à payer à l'agence immobilière une somme au titre de la clause pénale figurant dans le mandat.

Devant la Cour de cassation, les époux prétendaient qu'il résultait de l'article 1424 du code civil que le mandat de vendre un bien commun est un acte de disposition qui ne peut être accompli sans le consentement de chacun des deux conjoints. La cour régulatrice rejette cet argument en relevant que l'époux avait donné mandat à l'agent immobilier de rechercher des acquéreurs et non celui d'aliéner le bien ou de le représenter pour conclure la vente, de sorte que le contrat d'entremise était valable, quoique signé par un seul des époux.

L'arrêt rapporté pousse à distinguer les différents types de mission qui sont susceptibles d'être confiées à un agent immobilier. L'article 64 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 exige, conformément au droit commun du mandat, que le contrat conclu précise l'étendue des pouvoirs de l'agent mandataire. Ceux-ci peuvent effectivement consister à disposer des biens d'autrui mais peuvent, également, se réduire à la seule mission d'entremise, laquelle se définit comme une opération de courtage comprenant une simple mission de négociation mais sans le pouvoir de disposer des biens. Participe, par exemple, à une telle activité, l'expert immobilier qui recherche par voie d'annonce des acquéreurs éventuels à des propriétés mises en vente par des tiers et qui les fait. Il est à noter que la jurisprudence apprécie de façon restrictive la portée des mandats qui ne précisent pas les pouvoirs de l'agent immobilier. L'acte simplement intitulé « mandat de vendre », sans stipuler que le mandataire avait le pouvoir d'engager ses mandants, a ainsi pu être qualifié de simple mandat de recherche. Ce n'est que si les mandants peuvent justifier que l'agent immobilier a reçu mandat de disposer des biens que la signature des deux époux est nécessaire à la validité de l'acte. L'article 1424 du code civil dispose, en effet, que les époux ne peuvent, l'un sans l'autre, aliéner ou grever de droits réels les immeubles.

La Cour précise qu'il en est autrement lorsque le contrat de mandat ne confère à l'agent immobilier qu'une simple mission d'entremise. La solution se comprend aisément dans la mesure, telle qu'elle est conçue, où cette mission n'entre pas dans le champ d'application de l'article précité, puisqu'elle ne donne aucunement à l'agent un pouvoir d'aliénation du bien.

Civ. 1<sup>re</sup>, 20 nov. 2013,  
F-P+B, n° 12-26.128



## #URBANISME

### ■ Preuve de l'achèvement des travaux et délai de recours contre une autorisation d'urbanisme

Le requérant qui conteste la date d'achèvement de travaux peut, par tous moyens, apporter devant le juge la preuve que ces travaux ont été achevés à une date postérieure à celle de la réception de la déclaration d'achèvement en mairie.

L'article R. 600-3 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, prévoit qu'un recours contentieux contre une autorisation de construire n'est plus recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement et que, sauf preuve contraire, la date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement mentionnée à l'article R. 462-1. Cet article, dans sa rédaction issue du décret précité, prévoit que la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux,





signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte, est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie.

Le Conseil d'État, dans un arrêt du 6 décembre 2013, considère que la tardiveté prévue par l'article R. 600-3 ne peut être opposée à une demande d'annulation que si le bénéficiaire de l'autorisation produit devant le juge l'avis de réception de la déclaration prévue par les dispositions précitées de l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme ; que, pour combattre la présomption qui résulte de la production par le bénéficiaire de cet avis de réception, le demandeur peut, par tous moyens, apporter devant le juge la preuve que les travaux ont été achevés à une date postérieure à celle de la réception de la déclaration.

Conformément aux dispositions du décret du 5 janvier 2007 modifié, les dispositions des articles R. 600-3 et R. 462-1 dans leurs rédactions issues de ce décret ne s'appliquent respectivement qu'aux actions introduites à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2007 et qu'aux constructions achevées à la même date. Or, dans l'espèce soumise au Conseil d'État, l'action contentieuse avait été introduite après cette date, mais visait des travaux achevés en 2006. Dans cette hypothèse, le Conseil d'État juge que, dès lors que les dispositions de l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du décret du 5 janvier 2007, n'étaient pas applicables, le bénéficiaire de l'autorisation de construire pouvait, pour l'application de l'article R. 600-3, établir devant le juge la date d'achèvement des travaux par tous moyens, en l'espèce par la production de factures de téléphone, d'eau et d'électricité et d'une déclaration établie sur le fondement de l'article 1406 du code général des impôts.

CE 6 déc. 2013,  
req. n° 358843



---

**Conditions d'utilisation :**

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur.

Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques.

Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.