



IMMOBILIER

Dans ce numéro

#Urbanisme

#Bail - Vente

#Responsabilité - Droit rural

#URBANISME

• L'exercice du droit de délaissement ne permet pas au cédant de solliciter la rétrocession du bien

Le propriétaire qui a fait usage de son droit de délaissement ne peut, quand bien même le bien n'aurait pas été utilisé aux fins envisagées par la collectivité dans un délai de cinq ans, en demander la rétrocession.

M. B... s'était vu refuser un certificat d'urbanisme sur un terrain dont il était propriétaire, situé dans un espace réservé par le plan local d'urbanisme. Il avait alors fait usage du droit de délaissement prévu à l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme qui prévoit qu'un propriétaire s'étant vu opposer un sursis à statuer fondé sur les dispositions des articles L. 111-9 et L. 111-10 peut solliciter l'acquisition de son bien par la collectivité (et non, curieusement, de celui de l'art. L. 123-17 qui traite des terrains inclus dans un emplacement réservé).

Constatant que, plus de cinq ans après le transfert de propriété ordonné par le juge de l'expropriation, le bien n'était toujours pas utilisé aux fins envisagées par la collectivité, le requérant en avait demandé la rétrocession sur le fondement de l'article L. 12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Aux termes de cet article en effet, « si les immeubles expropriés en application du présent code n'ont pas reçu dans le délai de cinq ans la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique ».

La demande de rétrocession du requérant semblait difficilement pouvoir prospérer au regard de la décision du Conseil constitutionnel du 21 juin 2013, qui se prononce sur la conformité à la Constitution de l'absence de droit à rétrocession reconnu au propriétaire ayant fait usage de son droit de délaissement sur le fondement de l'article L. 123-17, les Sages ayant estimé que le droit de délaissement « constitue une réquisition d'achat à l'initiative des propriétaires de ces terrains » et non une expropriation.

Dans l'arrêt rapporté, la Cour de cassation transpose ce raisonnement au droit de délaissement fondé sur les dispositions de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme et juge que, l'exercice de ce droit constituant une « réquisition d'achat à l'initiative des propriétaires de ce terrain », ne permet pas au cédant de solliciter la rétrocession du terrain sur le fondement de l'article L. 12-6 du code de l'expropriation.

→ Civ. 3^e, 26 mars 2014, FS-P+B+R, n° 13-13.670

#BAIL - VENTE

• Bail commercial : limite à l'efficacité d'un pacte de préférence

La clause par laquelle le bailleur accorde au preneur un droit de préemption en cas de vente des locaux ne saurait imposer aux propriétaires de diviser leur bien en vue de le céder à des personnes distinctes.

Par l'arrêt rapporté, la Cour de cassation interprète strictement une clause octroyant au preneur à bail commercial un droit de préemption en cas de vente du local loué.

En l'occurrence, le preneur entendait obtenir l'annulation de la transaction conclue avec un tiers sur l'intégralité de l'immeuble, motif pris de la connaissance que l'acquéreur avait de la stipulation aux termes de laquelle le bailleur s'engageait à lui accorder un droit de préemption en cas de « vente des locaux faisant l'objet du bail ».

Il est débouté par le juge du droit, lequel estime que la cour d'appel a pu déduire que la demande en annulation devait être rejetée, après avoir relevé que le preneur entendait exercer son droit de préemption sur



↳ les seuls locaux objets du bail et retenu que l'application de la clause querellée ne saurait conduire à imposer aux propriétaires de diviser leur bien en vue de le céder à des personnes distinctes.
Ce refus de reconnaître toute efficacité à la stipulation en raison de la différence d'assiette entre l'objet du droit de préemption et celui sur lequel a porté la vente, alors même que le second est plus vaste que le premier, est sous-tendu par l'idée (énoncée par les premiers juges et reprise par le juge d'appel) qu'une limitation contractuelle au droit de librement contracter doit s'appliquer strictement.

→ Civ. 3^e, 9 avr. 2014,
FS-P+B, n° 13-13.949

#RESPONSABILITÉ - DROIT RURAL

• La victime d'un préjudice n'a pas à faire l'avance des frais

Le Conseil d'État estime que si un préjudice peut être indemnisé, la victime n'a pas à avancer les frais de réparation.

La reconnaissance du caractère indemnisable d'un préjudice n'est pas subordonnée, selon le Conseil d'État, à l'avance préalable par la victime des frais correspondant à la réparation des dommages.

Des parcelles appartenant à M. B..., situées sur le territoire de la commune de Forcalquier, ont été inondées à la suite d'un orage et ont subi un ravinement les rendant impropres à un usage agricole. Attribuant le dommage au sous-dimensionnement du réseau communal d'évacuation des eaux pluviales, M. B... a recherché la responsabilité de la commune en demandant qu'elle soit condamnée à verser une indemnité couvrant les frais qu'il devrait engager pour faire recouvrir les parcelles de terre végétale. Le tribunal administratif de Marseille, tout en retenant que l'inondation était de nature à engager la responsabilité sans faute de la commune en sa qualité de maître d'ouvrage du réseau, a rejeté la demande de M. B... après avoir relevé qu'il n'avait pas exposé les frais qu'il sollicitait en vue de la réfection de ces parcelles.

Le Conseil d'État juge que le tribunal a commis une erreur de droit. Le préjudice du requérant, imputable au réseau communal, était bien certain. Il justifiait comme le précise le Conseil d'État, « la condamnation de la commune à verser une indemnité mettant le propriétaire à même d'assumer les frais des travaux de réfection, sans qu'il puisse être exigé de lui qu'il fasse l'avance de ces frais ».

→ CE 31 mars 2014,
req. n° 360603



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.