



## Dans ce numéro

- ~~~~~ #Bail
- ~~~~~ # Construction
- ~~~~~ # Urbanisme

### #BAIL

#### ● Location meublée touristique : les visites domiciliaires sont-elles conformes à la Constitution ?

*L'alinéa 6 de l'article 651-6 du code de la construction et de l'habitation prévoyant que les agents du service municipal du logement peuvent procéder à une visite des locaux d'habitation, sans l'accord de l'occupant du local ou de son gardien et sans y avoir été préalablement autorisés par le juge, méconnaît le principe d'inviolabilité du domicile.*

L'article L. 651-6 du code de la construction et de l'habitation autorise les agents assermentés du service municipal de logement à visiter les locaux à usage d'habitation afin de vérifier que les modalités d'occupation respectent les autorisations d'affectation. Deux alinéas de cet article ont fait l'objet d'une question prioritaire de constitutionnalité renvoyée devant les Sages de la Rue de Montpensier, par la Cour de cassation, le 17 janvier 2019.

Le deuxième alinéa permet aux agents de recevoir toute déclaration et de se faire présenter par les propriétaires, locataires ou autres occupants toute pièce ou document établissant les conditions dans lesquelles les lieux sont occupés. Sur ce point, le Conseil constitutionnel estime que le texte ne contrevient ni aux droits de la défense ni au droit à un procès équitable. Le Conseil relève par ailleurs que la remise des documents ne tend pas à l'obtention d'un aveu, mais seulement à la présentation d'éléments nécessaires à la conduite d'une procédure de contrôle du respect de l'autorisation d'affectation d'usage du bien.

Est en revanche jugé inconstitutionnel le sixième alinéa, qui permet aux agents, en cas de refus ou d'absence de l'occupant du local ou de son gardien, de se faire ouvrir les portes et de visiter les lieux en présence du maire ou d'un commissaire de police. En effet, cette visite n'ayant pas à être préalablement autorisée par le juge judiciaire, le principe d'inviolabilité du domicile s'en trouve méconnu.

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*



### #CONSTRUCTION

#### ● Trouble manifestement illicite : condamnation des auteurs et du bénéficiaire

*Pour sanctionner le trouble manifestement illicite résultant de la réalisation de travaux sur une parcelle classée en zone agricole, la Cour de cassation condamne in solidum le locataire de la parcelle, en tant que commanditaire des travaux illégaux, le nu-propriétaire, en tant que bailleur, ainsi que l'usufruitier, en tant que bénéficiaire des loyers et des travaux irréguliers.*

L'arrêt rapporté concerne une parcelle végétalisée, classée en zone A du plan local d'urbanisme, en zone Natura 2000 et en zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation, et dont une SCI et un particulier sont respectivement nu-propriétaire et usufruitier. En 2013, le nu-propriétaire donne à bail la parcelle à une société de BTP qui procède à des travaux irréguliers d'exhaussement de terre et à l'implantation de constructions. La commune diligente alors une action en référé devant le juge judiciaire, contre l'ensemble des parties, afin d'obtenir la suspension des travaux et la remise en état des lieux.

Les juges du fond donnent raison à la commune, condamnant *in solidum* le nu-propriétaire, l'usufruitier et le locataire à procéder à la suspension immédiate des travaux et à la remise en état du terrain. Mais le locataire (en l'occurrence la société de BTP) ne devait-il pas être seul condamné en tant qu'auteur direct du trouble ?

→ Cons. const. 5 avr. 2019, n° 2019-772 QPC

→ Civ. 3e, 4 avr. 2019, FS-P+B+I, n° 18-11.207

- ↳ La Cour de cassation répond par la négative : le trouble est bien imputable aux trois demandeurs, qui doivent donc être condamnés *in solidum*. En premier lieu, la condamnation de la société de BTP se justifie par sa qualité de locataire, ainsi qu'implicitement par son rôle de commanditaire des travaux irréguliers. En deuxième lieu, le nu-proprétaire avait consenti, en parfaite connaissance de cause, un bail portant sur une activité de transformation de matériaux et de concassage, incompatible avec le classement de la parcelle en zone agricole. En dernier lieu, puisque l'usufruitier perçoit les revenus tirés de la location de la parcelle et bénéficie par là même des travaux irréguliers, il doit également être condamné à supporter les travaux de remise en état.

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

## #URBANISME

### ◆ Règlement du lotissement : volonté non équivoque de contractualisation

*Lorsqu'ils exercent la faculté que leur offre l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme de maintenir le règlement du lotissement pour échapper à sa caducité décennale automatique, les colotis doivent manifester leur volonté non équivoque de donner aux règles qu'il contient une valeur contractuelle.*

Le propriétaire d'une maison individuelle située dans un lotissement fait réaliser des travaux d'extension de son bien, après obtention d'un permis de construire. Deux de ses voisins contestent la conformité de la construction au règlement du lotissement. Après expertise, ils l'assignent en démolition et en indemnisation. L'action contractuelle diligentée contre le propriétaire de l'ouvrage litigieux est rejetée au fond, au motif que les dispositions du règlement de lotissement n'ont pas été contractualisées. Les voisins forment alors un pourvoi en cassation, en se prévalant de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme. Celui-ci octroie aux colotis la faculté de conserver le règlement du lotissement, en lui conférant un caractère contractuel, afin d'échapper à la caducité automatique qui le frappe après un délai de dix ans. Les demandeurs reprochent à la cour d'appel de n'avoir pas tenu compte du fait que les colotis avaient manifesté leur volonté de contractualiser les règles d'urbanisme, comme cela ressortait notamment des termes d'un procès-verbal d'assemblée générale et de l'adoption d'un cahier des charges complémentaire qui avait amendé les règles ainsi maintenues.

La Cour de cassation rejette le pourvoi et approuve les juges du second degré d'avoir considéré que les colotis n'avaient pas expressément manifesté leur volonté de contractualiser les règles contenues dans le règlement du lotissement. La haute juridiction note à ce titre que l'existence d'une clause dans l'acte de vente stipulant que l'acquéreur avait reconnu avoir pris connaissance de tous les documents du lotissement et qu'il s'engageait à s'y conformer « ne suffisait pas à caractériser une volonté non équivoque des colotis de contractualiser le règlement du lotissement ou certaines de ses dispositions ». Par conséquent, la contractualisation alléguée par les demandeurs n'était pas établie et leur recours ne pouvait prospérer sur le fondement de la responsabilité contractuelle.

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

Civ. 3e, 21 mars 2019,  
FS-P+B+, n° 18-11.424



#### 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.