

Un logement de moins de 9 m² peut être décent si son volume habitable est réglementaire

Un bailleur, après avoir délivré congé à son locataire, l'assigne en expulsion. Il invoque, au soutien de sa demande, le fait que le logement ne répond pas aux normes d'un logement décent puisqu'il présente une surface de 7,5 mètres carrés seulement.

La cour d'appel accueille sa demande, au motif que le logement ne répond pas aux normes minimales de surface et d'habitabilité prescrites par l'article 4 du décret du 30 décembre 2002, qu'il n'est pas possible d'y remédier et que le locataire ne peut demeurer dans un logement qui ne saurait faire l'objet d'un bail au sens réglementaire.

L'arrêt est cassé : la cour d'appel ne pouvait pas retenir que le logement n'était pas conforme aux normes d'habitabilité sans rechercher si le logement ne disposait pas d'un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

Le bailleur a l'obligation de délivrer un logement « décent », les caractéristiques correspondantes étant définies par le décret du 30 janvier 2002. Ce décret impose notamment des conditions de surface ou de volume minimales. Il prévoit à ce titre deux conditions alternatives. Le logement doit ainsi disposer :

- soit d'une pièce principale d'au moins 9 mètres carrés avec une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres ;
- soit d'un volume habitable d'au moins 20 mètres cubes.

Cf. Cass. 3e civ. 23-1-2020 n° 19-11.349

Un projet éolien peut être de nature à perturber la perception visuelle des lignes paysagères environnantes

Pour rappel, lorsque des constructions portent atteinte aux paysages naturels avoisinants, l'autorité administrative compétente peut refuser de délivrer le permis de construire sollicité ou l'assortir de prescriptions spéciales. Pour rechercher l'existence d'une atteinte à un paysage naturel de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, il lui appartient d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site naturel sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site.

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que le site du « Bois Brûlé » est situé à une hauteur assez élevée (plus de 600 mètres d'altitude), sur un éperon de relief dont la perception est accentuée par la présence, en contrebas, d'une vallée.

Le parc éolien projeté serait donc implanté sur un site faisant office de repère visuel dans le paysage local.

Conclusions du juge : « Si la société soutient que l'impact visuel des éoliennes sera limité en raison de leur implantation en un alignement régulier et respectueux des courbes paysagères, **il n'en demeure pas moins que ces dernières, du fait de leur hauteur de 135 mètres et de leur positionnement sur un site culminant à 631 mètres, seront visibles de loin et depuis de nombreux points, ainsi que l'établissent les photomontages joints au volet paysager, et sont ainsi de nature à perturber la perception visuelle des lignes paysagères environnantes, caractéristiques de la campagne limousine.**

Dans ces conditions, le préfet de la Creuse a pu légalement se fonder sur les dispositions précitées de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme pour rejeter la demande de permis de construire. »

Cf. CAA de BORDEAUX, 5ème chambre, 18 février 2020, 18BX00738.

Précisions sur la prorogation d'un certificat d'urbanisme

Le juge rappelle qu'en vertu de l'article R. 410-17 du code de l'urbanisme, l'autorité administrative, saisie dans le délai réglementaire d'une demande de prorogation d'un certificat d'urbanisme par une personne ayant qualité pour la présenter, ne peut refuser de prolonger d'une année la durée de cette garantie que si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres ou le régime des taxes et participations d'urbanisme qui étaient applicables au terrain à la date du certificat ont changé depuis cette date.

Constitue en principe un tel changement l'adoption, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme couvrant le territoire dans lequel se situe le terrain, **à moins, pour la révision ou la modification de ce plan, qu'elle ne porte que sur une partie du territoire couvert par ce document dans laquelle ne se situe pas le terrain.**

En l'espèce, l'évolution du document d'urbanisme qui avait justifié le refus de prorogation du certificat d'urbanisme n'apportait aucun changement sur le terrain d'assiette objet de la demande.

Cf. CE 5 février 2020, n°426573.

Construction et trouble anormal du voisinage : quel délai d'action pour le tiers voisin ?

Dans un arrêt du 16 janvier 2020, la troisième chambre civile de la Cour de cassation opère un rappel utile quant au délai d'action encadrant le recours du tiers voisin contre le maître d'ouvrage et les différents intervenants à la construction.

Les faits : une société civile immobilière fait procéder à des travaux de construction de logement après avoir démoli d'anciens bâtiments. En cours de travaux, des dommages sont occasionnés aux propriétés voisines en raison d'une décompression des terrains. Les voisins victimes sollicitent qu'une nouvelle expertise soit ordonnée, et qu'une provision leur soit allouée. Leurs demandes sont rejetées. Par suite, ils assignent le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre, la Société en charge de l'ensemble des travaux, le sous-traitant chargé du terrassement et des voiles périmétriques, ainsi que leurs assureurs en indemnisation au fond de leurs préjudices sur le fondement des troubles anormaux du voisinage.

La question posée à la Cour de cassation était donc : l'action en indemnisation du tiers voisin, fondée sur le trouble anormal du voisinage, est-elle une action réelle ou une action personnelle ? Quel est le délai de prescription applicable à l'action sur ce fondement ?

La Cour de cassation répond en précisant que l'action en responsabilité fondée sur un trouble anormal du voisinage constitue non une action réelle immobilière mais une action en responsabilité civile extra-contractuelle, personnelle donc, soumise à un délai de prescription de 5 ans depuis 2008. La Cour rappelle, en outre, que l'action en responsabilité dirigées contre les constructeurs et leurs sous-traitants n'est pas ouverte aux tiers à l'opération de construction agissant sur le fondement du trouble anormal de voisinage.

Le tiers voisin dispose donc contre les intervenants du chantier situé à proximité de chez lui d'une action personnelle sur le fondement de la théorie des troubles anormaux du voisinage lui permettant d'agir dans un délai de 5 ans à compter du jour où il a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Cf. Civ.3, 16 janvier 2020, n°16-24352

Assurance dommage ouvrage et contrat de construction de maison individuelle

Le point de départ du délai biennal de mobilisation de l'assurance dommage ouvrage avant réception et pour les désordres intervenus après réception court à compter de la mise en demeure de l'entrepreneur ou si cette mise en demeure est impossible, notamment en cas de cessation de l'activité de l'entreprise, à compter de l'ouverture de la procédure collective, constituant ainsi l'évènement donnant naissance à l'action.

La Cour de cassation rappelle :

- d'une part les dispositions de l'article L. 114-1 du Code des assurances selon lesquelles toute action dérivant d'un contrat d'assurance est prescrite par 2 ans à compter de l'évènement qui y donne naissance ;

- d'autre part celles du 9e alinéa de l'article L. 242-1 du Code des assurances selon lesquelles l'assurance dommage ouvrage prend effet, avant la réception, après mise en demeure infructueuse de l'entrepreneur dont le contrat est résilié pour inexécution.

Elle casse et annule l'arrêt de la cour d'appel en jugeant que **le point de départ du délai de 2 ans est intervenu au jour de la liquidation judiciaire de l'entreprise, faute pour les requérants d'avoir été en mesure de mettre en demeure l'entreprise défaillante et d'avoir pu résilier son contrat.**

Cet arrêt constitue ainsi une protection supplémentaire des acquéreurs ayant conclu un contrat de CCMI puisqu'il leur permet de bénéficier de l'assurance dommage ouvrage et de garantir le paiement des réparations nécessaires lorsqu'il leur a été impossible de mettre l'entrepreneur en demeure ou de résilier son contrat pour inexécution. L'ouverture de la procédure collective visant l'entrepreneur pouvant ainsi constituer le point de départ d'une telle action.

Cf. Cass. 3e civ., 13 févr. 2020, n° 19-12.281

Contrat de construction de maison individuelle et prescription de l'action en paiement du solde par le constructeur

La Cour de cassation précise que le point de départ de la prescription biennale de l'action en paiement du solde de prix de vente d'une maison construite par contrat de construction de maison individuelle (CCMI), est la date de la levée des réserves des acquéreurs, et non la date de l'expiration de la garantie de parfait achèvement.

La Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel en jugeant que le solde du prix n'est dû au constructeur qu'à la levée des réserves et non à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement. Cet arrêt renforce la protection accordée aux acquéreurs de maison individuelle ayant conclu un CCMI dans la mesure où il exclut toute possibilité d'action du constructeur en recouvrement du prix des travaux tant que les réserves des acquéreurs n'ont pas été levées.

Cf. Cass. 3e civ., 13 févr. 2020, n° 18-26.194

Littoral : un projet en discontinuité à cause d'une seule parcelle

Le requérant a demandé l'annulation du certificat d'urbanisme négatif qui lui a été délivré par le maire pour un projet de construction d'une maison d'habitation. Le maire rejetait ce projet parce que dans cette commune littorale, il ne s'inscrit pas en continuité avec un village ou une agglomération au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Le juge se penche donc sur les plans et les photographies. Le terrain est entouré à l'ouest, au nord et à l'est, de parcelles non bâties formant un vaste espace à vocation agricole. Au sud, ce terrain jouxte une parcelle qui supporte une maison d'habitation.

Mais celle-ci est elle-même séparée de l'espace urbanisé par une parcelle dépourvue de toute construction qui constitue une coupure d'urbanisation.

Le juge confirme donc que le projet ne se situe pas en continuité avec un village ou une agglomération.

Ce projet est donc rejeté, même si la parcelle qui doit le supporter est classée en zone urbaine par le plan d'occupation des sols.

Cf. CAA de Nantes, 17 janvier 2020, req. n°19NT00469.

Action publique pour construction en violation du permis de construire

Ni la déclaration d'achèvement de conformité des travaux ni l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée n'ont d'effet sur l'action publique pour construction en violation du permis de construire délivré. Les poursuites pénales pour travaux non conformes au permis sont donc possibles.

M. P. a sollicité et obtenu un permis de construire pour une maison comprenant deux logements. Mais il s'est avéré que cette maison comprenait finalement trois logements et non deux. Après une enquête de gendarmerie, la directrice départementale des territoires a relevé que les agissements de M. P. constituaient, au regard du code de l'urbanisme l'infraction de construction sans respecter le permis de construire et d'exécution de travaux en violation des règles du plan local d'urbanisme, dès lors que le permis de construire obtenu par M. P. n'autorisait la construction que de deux logements, et que la réalisation d'un troisième logement imposait, au regard des dispositions du plan local d'urbanisme, la réalisation d'un total de onze places de stationnement et non six comme réalisées.

La Cour de cassation rejette le pourvoi de M. P., le 3 décembre 2019. Elle estime que la cour d'appel a justifié sa décision en statuant ainsi, dès lors que ni la déclaration d'achèvement de conformité des travaux ni l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, **documents qui n'ont pas d'effet sur l'action publique, ne pouvaient conduire le juge à considérer que l'autorisation donnée avait épuisé ses effets.**

Cf. Cour de cassation, chambre criminelle, 3 décembre 2019 (pourvoi n° 18-86.032)

En zone inondable, aucune reconstruction possible

Le juge a dû se prononcer sur le cas d'une commune qui a requis, sept ans après l'achèvement des travaux, la démolition d'une maison d'habitation, reconstruite sans autorisation après un incendie, dans une zone au fort risque d'inondation.

Il s'agit d'une mère et de ses trois enfants, éligible au revenu de solidarité active et qui est propriétaire de la parcelle sur laquelle est construite sa maison, en zone urbaine. Elle invoque les dispositions du plan de prévention des risques prévisibles d'inondation applicable dans cette commune : selon ce dernier, ne sont interdites dans cette zone à risque que les constructions nouvelles, et non les reconstructions après sinistre.

La requérante invoque son droit au respect de sa vie privée et familiale, et de son domicile, et reproche à la commune une atteinte disproportionnée et une ingérence injustifiée : elle affirme l'absence, de la part de l'autorité publique, d'un examen de la proportionnalité de la demande en démolition au regard de la situation familiale et financière de la requérante. Elle rappelle également que la commune avait toléré cette situation pendant sept ans (mais le délai de l'action civile est de dix ans) et qu'aucun droit de tiers n'est en jeu.

Mais la Cour balaie ces arguments. **Pour le juge, il existe un « besoin social impérieux de préserver la sécurité des personnes exposées à un risque naturel d'inondation et d'éviter toute construction nouvelle ou reconstruction à l'intérieur des zones inondables soumises aux aléas les plus forts ». Et douze ans après l'achèvement des travaux, elle confirme la demande en démolition.**

Cf. Cour de cassation, 3e chambre civile, 16 janvier 2020, pourvoi n°19-13645

Le juge confronte le respect des règles du PLU au droit au domicile

Une commune demande la démolition d'un chalet en bois, à usage d'habitation, construit sur une parcelle classée en zone naturelle par le plan local d'urbanisme.

La cour d'appel avait estimé que le droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile des requérants ne saurait ôter au trouble que constitue la violation réitérée et en toute connaissance de cause des règles d'urbanisme en vigueur, son caractère manifestement illicite et que les mesures de démolition et d'expulsion sollicitées étaient donc proportionnées. Pour cette cour, l'atteinte était effectivement proportionnelle car l'expulsion ne concernait que celle des constructions à vocation d'habitation édifiées sur la parcelle et non de l'ensemble de la parcelle puisque la requérante en est propriétaire.

La Cour de cassation n'admet pas cette explication et casse l'arrêt de la cour d'appel. Il faut rechercher concrètement si les mesures ordonnées étaient proportionnées au regard du droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile.

Cf. Cour de cassation, 16 janvier 2020, req. n°19-10375.