



IMMOBILIER

#IOI
MAI
2021

Dans ce numéro

~~~~~ # Construction

~~~~~ # Vente

~~~~~ # Propriété

## #CONSTRUCTION

### ● Notification du refus et permis tacite

*Lorsqu'une demande de permis de construire est présentée par plusieurs personnes, le rejet exprès notifié à un seul des pétitionnaires empêche en principe la naissance d'un permis tacite à l'égard des autres.*

Le Conseil d'État énonce ici que « lorsqu'une demande de permis de construire est présentée par plusieurs personnes et que l'autorité administrative compétente prend une décision de rejet fondée sur l'impossibilité de réaliser légalement la construction envisagée, la notification de ce refus exprès à l'un des demandeurs avant l'expiration du délai d'instruction fait obstacle à la naissance d'un permis de construire tacite au terme de ce délai, y compris à l'égard des demandeurs auxquels ce refus n'a pas été notifié avant l'expiration du délai ».

Seule exception à ce principe : lorsque la décision expresse de refus, notifiée avant l'expiration du délai d'instruction à l'un des demandeurs, ne rejette la demande de permis qu'en tant qu'elle émane de cette personne et pour des motifs propres à son projet de construction, notamment pour le motif qu'elle ne dispose pas d'un titre l'habilitant à construire ; une telle décision ne fait alors, par elle-même, pas obstacle à la naissance éventuelle d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction au profit des autres demandeurs pour leur propre projet de construction.

Dans le présent cas, la société Forénergie et la société Serpe avaient conjointement déposé, le 12 février 2015, auprès du maire de Mauguio (Hérault) une demande de permis de construire sur laquelle la société Forénergie était désignée comme « demandeur » et la société Serpe comme « autre demandeur ». Avant le terme du délai d'instruction, le maire a refusé de délivrer le permis sollicité par une décision expresse du 9 mars 2015, notifiée à la seule société Forénergie. La société Serpe a alors sollicité, une fois expiré le délai d'instruction, la délivrance d'un certificat de permis tacite, lequel a été implicitement refusé. À juste titre, estime le Conseil d'État, au vu de la notification du refus à la société Forénergie.

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

→ CE 2 avr. 2021,  
req. n° 427931



## #VENTE

### ● En cas de résolution, la restitution des loyers n'est pas automatique !

*Si la restitution des fruits générés par l'immeuble depuis la vente de celui-ci constitue une conséquence légale de l'anéantissement du contrat, le juge ne peut la prononcer d'office dès lors qu'une telle restitution est subordonnée à la bonne foi du possesseur.*

Après la vente d'un immeuble à usage d'habitation par une société, l'acheteur l'avait assigné en résolution pour vices cachés. La cour d'appel prononça la résolution de la vente et, en conséquence, ordonna la restitution du prix par la société vendeuse et la restitution de l'immeuble par l'acheteur. Elle refusa cependant d'ordonner la restitution des loyers perçus par l'acquéreur avant le prononcé de la résolution à la société vendeuse, au motif que la société vendeuse n'avait formé dans le dispositif de ses conclusions aucune demande à ce titre. Les hauts magistrats approuvent : si la restitution des fruits générés par le bien depuis la vente constitue une conséquence légale de l'anéantissement du contrat, cette restitution est cependant subordonnée à la bonne foi du possesseur ; en conséquence, le juge ne peut la prononcer d'office.

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 11 févr.  
2021, n° 20-11.037

## ↳ #PROPRIÉTÉ

### • Droit de passage et indemnité de désenclavement

*L'exercice du droit de passage n'est pas subordonné au paiement préalable de l'indemnité de désenclavement.*

Une servitude de passage avait été constituée sur un immeuble au profit de trois parcelles enclavées. Les propriétaires des fonds dominants n'ayant payé qu'une partie de l'indemnité de désenclavement fixée par le juge, le propriétaire du fonds servant les assigna en cessation des travaux permettant l'exercice de la servitude. Selon lui, le propriétaire du fonds dominant ne peut entreprendre des travaux sur l'assiette de la servitude de passage dont il s'est vu reconnaître le bénéfice par une décision de justice sans s'acquitter préalablement de l'indemnité de désenclavement corrélativement mise à sa charge par le juge.

Ni les juges du fond, ni la Cour de cassation ne se rangent à sa cause. En effet, « l'exercice du droit de passage n'est pas subordonné au paiement préalable de l'indemnité de désenclavement », relèvent les magistrats. Dès lors, le propriétaire du fonds servant ne pouvait prétendre à la démolition de l'accès consenti aux propriétaires du fonds dominant, ni obtenir qu'il leur soit fait interdiction de pénétrer sur sa propriété.

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

.....  
→ Civ. 3<sup>e</sup>, 25 mars  
2021, FS-P,  
n° 20-15.155  
.....



#### 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.