



Dans ce numéro

~ # Expropriation

~ # Urbanisme

~ # Société

#EXPROPRIATION

• Constitutionnalité des modalités d'estimation du bien revendu ultérieurement

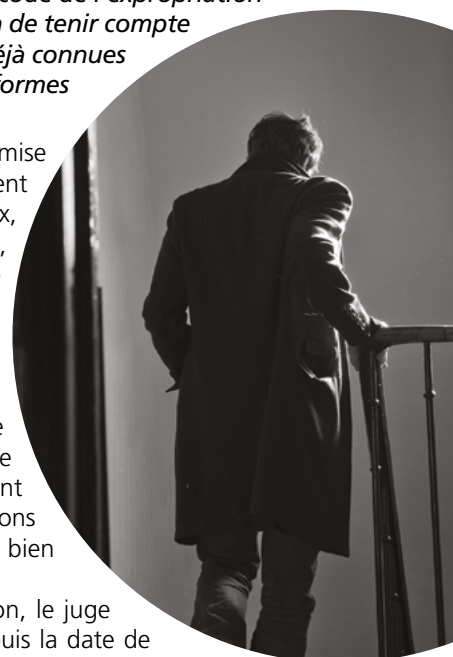
Le Conseil constitutionnel a tranché : les dispositions de l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui n'autorisent pas le juge de l'expropriation de tenir compte du prix auquel l'expropriant entend revendre le bien dans des conditions déjà connues et lui permettant de réaliser une plus-value substantielle certaine, sont conformes à la Constitution.

La question était posée par plusieurs propriétaires qui, à la suite de la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, contestaient la fixation par le juge de l'expropriation des indemnités leur revenant. À leurs yeux, les dispositions précitées porteraient une atteinte injustifiée au droit de propriété, en ce qu'elles ne permettent pas au juge « d'accorder une juste et intégrale indemnité dès lors qu'elles lui imposent d'évaluer ce bien en considération de son seul usage effectif à une date située très en amont de celle à laquelle il fixe le montant de l'indemnité ».

Le Conseil rétorque cependant qu'en « interdisant au juge de l'expropriation, lorsqu'il fixe le montant de l'indemnité due à l'exproprié, de tenir compte des changements de valeur subis par le bien exproprié depuis la date de référence lorsqu'ils sont provoqués par l'annonce des travaux ou opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée par l'expropriant, les dispositions contestées visent à protéger ce dernier contre la hausse de la valeur vénale du bien résultant des perspectives ouvertes par ces travaux ou opérations ».

Autre élément mentionné par les Sages : pour fixer l'indemnité d'expropriation, le juge peut tenir compte des changements de valeur subis par le bien exproprié depuis la date de référence à la suite de circonstances autres que celles prévues au dernier alinéa de l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; à ce titre, il peut notamment prendre en compte l'évolution du marché de l'immobilier pour estimer la valeur du bien exproprié à la date de sa décision.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



.....
→ Cons. const.
11 juin 2021, décis.
n° 2021-915/916 QPC
.....

#URBANISME

• Permis de construire tacite : compétence du juge administratif

La juridiction judiciaire est incompétente pour statuer sur l'existence d'un permis de construire tacite né du silence gardé par l'administration à l'expiration du délai de confirmation de la demande de permis, formée par le pétitionnaire sur le fondement de l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme.

La Cour de cassation rappelle ici les règles de séparation des compétences entre les juridictions administratives et les juridictions judiciaires, selon lesquelles « lorsque la solution d'un litige dépend d'une question soulevant une difficulté sérieuse et relevant de la compétence de la juridiction administrative, la juridiction judiciaire initialement saisie la transmet à la juridiction administrative compétente » (art. 49, al. 2, du code de procédure civile).

La haute juridiction en déduit que « s'il n'appartient qu'à la juridiction judiciaire de statuer sur l'action d'une commune tendant, sur le fondement de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme, à la démolition d'une construction irrégulièrement édifée sur une propriété privée, il appartient à la juridiction administrative de statuer sur l'existence d'un permis de construire tacite, conformément auquel la construction aurait été édifée, né du silence gardé par l'administration à l'expiration du délai d'instruction de la confirmation de

.....
→ Civ. 3^e, 27 mai
2021, n° 20-23.287
.....

↳ la demande de permis de construire formée par le pétitionnaire sur le fondement de l'article 600-2 du code de l'urbanisme, avant que le jugement d'annulation de la décision qui a refusé de délivrer le permis de construire ne soit définitif ».

En l'occurrence, le propriétaire d'un domaine viticole avait déposé, le 3 septembre 2011, une demande de permis de construire en vue de l'édification d'une maison à usage d'habitation. Par un arrêté du 30 mars 2012, le maire de la commune a refusé de délivrer le permis. Cet arrêté de refus de permis de construire a été annulé par un jugement du tribunal administratif de Nîmes rendu le 21 décembre 2012. Alors même que la commune avait fait appel, le propriétaire a confirmé le 2 janvier 2013 sa demande de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L. 600-2 précité. Par un arrêt du 19 décembre 2014, la cour administrative d'appel de Marseille a annulé le jugement du 21 décembre 2012. L'intéressé ayant construit sa maison dans le courant de l'année 2013, la commune l'a assigné en démolition sur le fondement de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme, demande à laquelle la cour d'appel de Nîmes a répondu favorablement. Cette décision d'appel est cassée. Selon la Cour de cassation, les juges nîmois ont excédé leurs pouvoirs en condamnant le propriétaire à procéder à la démolition de sa maison, alors qu'il y avait une question soulevant une difficulté sérieuse - l'existence ou non d'un permis de construire tacite -, pour laquelle la juridiction administrative était seule compétente.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#SOCIÉTÉ

● Faute de gestion et *quitus* des associés de la SCI

Le quitus donné par l'assemblée des associés ne peut avoir d'effet libératoire au profit du gérant pour les fautes commises dans sa gestion.

Une société civile immobilière (SCI) avait assigné son ancien gérant en réparation de ses préjudices, invoquant des fautes commises dans sa gestion. Condamné par les juges d'appel à verser la somme de 120 000 € en réparation du préjudice financier, le gérant se pourvut en cassation.

Il arguait de ce que l'assemblée des associés lui avait donné *quitus* en « pleine connaissance » des actes de vente qui lui ont été ensuite reprochés au titre des fautes de gestion. Selon lui, les actes ont été ainsi « ratifiés » puisque les associés ont pu prendre connaissance des modalités de vente (numéros de lots vendus ainsi que grille tarifaire des prix de vente) avant d'autoriser les ventes. Il estimait que sa responsabilité ne pouvait donc plus être recherchée.

La troisième chambre civile n'est pas convaincue. Il ressort en effet des dispositions de l'article 1843-5, alinéa 3, du code civil qu'aucune décision de l'assemblée des associés ne peut avoir pour effet d'éteindre une action en responsabilité contre les gérants pour les fautes commises dans l'accomplissement de leur mandat. Autrement dit, le *quitus* donné par l'assemblée des associés ne peut avoir d'effet libératoire pour les fautes de gestion du gérant. Dès lors, la cour d'appel n'avait pas à rechercher si les associés avaient été spécialement informés.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

.....
→ Civ. 3^e, 27 mai
2021, n° 19-16.716
.....



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.