



# IMMOBILIER

## Dans ce numéro

- # Urbanisme
- # Copropriété et ensembles immobiliers
- # Construction

## #URBANISME

### ● Recours contre les autorisations d'urbanisme et délai raisonnable

*Un permis de construire dont l'affichage est incomplet ne saurait être contesté indéfiniment : le requérant doit agir dans un délai raisonnable.*

Selon le Conseil d'État, « dans le cas où l'affichage du permis [de construire, d'aménager ou de démolir] ou de la déclaration [préalable], par ailleurs conforme aux prescriptions de l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme, n'a pas fait courir le délai de recours de deux mois prévu à l'article R. 600-2, faute de mentionner ce délai conformément à l'article A. 424-17, un recours contentieux doit néanmoins, pour être recevable, être présenté dans un délai raisonnable à compter du premier jour de la période continue de deux mois d'affichage sur le terrain ».

En l'espèce, cette exigence de respect d'un délai raisonnable justifiait ainsi de rejeter un recours introduit plus de six ans après la délivrance d'un permis de construire dont l'affichage incomplet n'avait pas permis de faire courir le délai de recours de deux mois prévu à l'article R. 600-2 précité.

Le Conseil d'État précise « qu'en règle générale et sauf circonstance particulière dont se prévaudrait le requérant, un délai excédant un an ne peut être regardé comme raisonnable ». En outre, ajoute-t-il, il résulte de l'article R. 600-3 du code de l'urbanisme « qu'un recours présenté postérieurement à l'expiration du délai qu'il prévoit n'est pas recevable, alors même que le délai raisonnable [...] n'aurait pas encore expiré ».

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

→ CE 9 nov. 2018,  
req. n° 409872

## #COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

### ● Défaut de mesurage d'un lot dans l'avant-contrat

*Seule la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédée et qui ne précisait pas cette superficie.*

Le vendeur de deux appartements et d'une cave dépendant d'une copropriété avait assigné son cocontractant en paiement d'une clause pénale, en l'absence de réitération de la vente par acte authentique. Quant à l'acheteur, il demandait reconventionnellement la nullité de la promesse de vente, faute pour celle-ci de mentionner la superficie des lots.

Les juges du fond ont rejeté cette demande de nullité, au motif que le certificat de mesurage signé par les parties et sur lequel elles ont porté la mention « pris connaissance » vaut régularisation conventionnelle de l'avant-contrat, lequel forme, avec le certificat signé, un ensemble manifestement indissociable et un même contrat. En outre, il importerait peu que la signature du certificat de mesurage ne soit pas datée et que ce certificat ne soit pas mentionné comme constituant une annexe à la promesse de vente.

→ Civ. 3e, 22 nov. 2018,  
FS-P+B+I, n° 17-23.366



- ↳ La Cour de cassation censure cette solution pour violation de la « Loi Carrez » du 10 juillet 1965, et plus précisément de son article 46. Cet article dispose en effet, en son cinquième alinéa, que c'est « [la] signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot qui entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie ».

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

## #CONSTRUCTION

### ● Gare aux « oublis » de la police d'assurance !

*Le défaut de déclaration de l'activité de construction de maison individuelle prive le maître de l'ouvrage de ses demandes en garantie formées à l'encontre de l'assureur de la société de construction, laquelle avait souscrit un contrat d'assurance garantissant uniquement les travaux de techniques courantes.*

Dès lors que l'activité de construction de maison individuelle n'a pas été déclarée, les demandes en garantie formées, sur ce fondement, à l'encontre de l'assureur du constructeur ne peuvent aboutir. La Cour de cassation l'a rappelé dans un arrêt en date du 18 octobre 2018.

Le constructeur avait en l'occurrence abandonné le chantier et son cocontractant l'avait alors assigné en réparation des désordres et inexécutions. Le maître de l'ouvrage avait par la suite assigné l'assureur de la société de construction en paiement d'indemnités. Il est néanmoins débouté de ses demandes par la cour d'appel et la haute juridiction rejette son pourvoi.

La société de construction avait en effet souscrit un contrat d'assurance garantissant uniquement les travaux de techniques courantes correspondant aux activités déclarées de gros œuvre, plâtrerie - cloisons sèches, charpentes et ossature bois, couverture - zinguerie, plomberie - installation sanitaire, menuiserie - PVC, et le particulier avait conclu avec cette société un contrat de construction de maison individuelle, garage, piscine, mur de clôture et restauration d'un cabanon en pierre. Il pouvait donc en être déduit que, l'activité construction de maison individuelle n'ayant pas été déclarée, les demandes en garantie devaient être rejetées.

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

.....  
→ Civ. 3e, 18 oct. 2018,  
FS-P+B+R+I, n° 17-23.741  
.....



#### 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.