



SOMMAIRE

PARIS - NANTES
MONTPELLIER - PERPIGNAN

Bureaux intégrés

AIX-EN-PROVENCE
BORDEAUX - CAEN
CLERMONT-FERRAND
LE HAVRE - LYON
MARSEILLE - METZ - ROUEN
SAINT-DENIS (La Réunion)
SAINT-ETIENNE

Réseau SIMON Avocats

ALGÉRIE - ARGENTINE
ARMÉNIE - AZERBAÏDJAN
BAHAMAS - BAHREÏN
BANGLADESH - BELGIQUE
BIRMANIE - BOLIVIE - BRÉSIL
BULGARIE - CAMBODGE
CAMEROUN - CHILI - CHINE
CHYPRE - COLOMBIE
COREE DU SUD - COSTA RICA
CÔTE D'IVOIRE - ÉGYPTÉ
EL SALVADOR
ÉMIRATS ARABES UNIS
ESTONIE - ÉTATS-UNIS
GUATEMALA - HONDURAS
HONGRIE - ÎLE MAURICE
ÎLES VIERGES BRITANNIQUES
INDE - INDONÉSIE - IRAN
ITALIE - LUXEMBOURG
MALTE - MAROC
NICARAGUA - OMAN
PANAMA - PARAGUAY
PÉROU - PORTUGAL
RD CONGO
RÉPUBLIQUE DOMINICAINE
SENEGAL - SINGAPOUR
THAÏLANDE - TUNISIE
URUGUAY - VENEZUELA
VIETNAM

Conventions transnationales

www.simonassociés.com
www.lettredelemobilier.com



<p>ACTIFS / PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE</p> <p>Action en élagage : application aux seuls fonds contigus</p> <p>Cass. civ. 3^{ème}, 20 juin 2019, n°18-12.278</p> <p>Primauté du droit de propriété sur le droit au logement : absence de disproportion de la mesure d'expulsion eu égard à la gravité de l'atteinte au droit de propriété</p> <p>Cass. civ. 3^{ème}, 4 juillet 2019, n° 18-17.119</p>	<p>p. 2</p> <p>p. 2</p>
<p>AMÉNAGEMENT / URBANISME</p> <p>Contrôle juridictionnel des dérogations L.142-4 du Code de l'urbanisme</p> <p>CAA Douai, 25 avril 2019, société Pajou, req. n°17DA01027-17DA01147</p> <p>Comment déclencher le délai de 4 mois en cas de réexamen d'un projet par la CNAC</p> <p>CAA Marseille, 20 mai 2019, req. n°18MA03561</p> <p>Conditions de légalité d'un refus de permis de construire pour des raisons de salubrité ou de sécurité</p> <p>CE, 26 juin 2019, <i>M. B.</i>, n°412429</p> <p>Qui est le débiteur de la taxe d'aménagement en cas de pétitionnaires multiples ?</p> <p>CE, 19 juin 2019, <i>Ministère de la cohésion des territoires</i>, n°413967</p>	<p>p. 3</p> <p>P. 4</p> <p>p. 5</p> <p>p. 6</p>
<p>COPROPRIÉTÉ GESTION IMMOBILIÈRE / PROFESSIONS IMMOBILIÈRES</p> <p>Charges d'ascenseur : Répartition par parts égales entre des lots situés à des étages différents jugée contraire au critère d'utilité</p> <p>Cass. civ. 3^{ème}, 1^{er} février 2018, n°17-13.980</p>	<p>p. 7</p>

ACTIFS / PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Action en élagage : application aux seuls fonds contigus

Cass. civ. 3^{ème}, 20 juin 2019, n°18-12.278

Ce qu'il faut retenir :

Les dispositions de l'article 673 du Code civil, conférant au propriétaire du fonds, sur lequel s'étendent les branches d'un arbre implanté sur le fonds de son voisin, le droit imprescriptible de contraindre celui-ci à les couper, ne sont applicables qu'aux fonds contigus, mais pas aux fonds séparés par une voie publique.

Pour approfondir :

Un couple de propriétaire a assigné son voisin, propriétaire d'un fonds sur lequel se trouvait un cèdre dont les branches surplombaient leur propriété, en élagage des branches et en paiement de dommages et intérêts sur le fondement du trouble anormal de voisinage. Le terrain du voisin était séparé de celui des demandeurs par une voie publique.

Les demandes ont été rejetées par le tribunal d'instance et ils ont formé un pourvoi en cassation.

Au soutien de leur pourvoi, ils relevaient que le tribunal avait violé l'article 673 du Code civil en analysant l'étendue de l'avancée des branches, alors que la faculté, pour le propriétaire sur le fonds duquel avancent les branches d'un arbre appartenant au propriétaire du fonds voisin, de contraindre celui-ci à les élaguer, ne dépend pas de l'importance de cette avancée.

La Cour de cassation a rejeté ce moyen, et estimé que :

« Les dispositions de l'article 673 du Code civil, conférant au propriétaire du fonds, sur lequel s'étendent les branches d'un arbre implanté sur le fonds de son voisin, le droit imprescriptible de contraindre celui-ci à les couper, ne sont applicables qu'aux fonds contigus ».

Rappelons que selon les termes de l'article 673 du Code civil, « celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper ». Cet article ne prévoit aucune exception. Le dernier alinéa précise même que ce droit est imprescriptible.

Pourtant, ce droit n'est pas absolu et a déjà fait l'objet de tempéraments jurisprudentiels. Ainsi, le cahier des charges d'un lotissement peut écarter le principe de l'action en élagage (Cass. civ. 3^{ème}, 23 janvier 2002, n°00-17.005). C'est une nouvelle limite qui, par cette décision, est posée à ce droit puisque la Haute Cour précise que le droit de réclamer l'élagage ne s'applique qu'aux fonds contigus et non aux fonds séparés par une voie publique.

Cette solution est à rapprocher de celles qui précisent que les servitudes légales en matière de vue ne s'appliquent également qu'aux fonds contigus. Ainsi, un propriétaire ne peut se plaindre d'une vue ouverte sur son fonds si un sentier appartenant à un tiers sépare son terrain de la vie litigieuse (Cass. civ. 3^{ème}, 22 mars 1989, n°87-16.753).

A rapprocher : Cass. civ. 3^{ème}, 23 janvier 2002, n°00-17.005 ; Cass. civ. 3^{ème}, 22 mars 1989, n°87-16.753

Primauté du droit de propriété sur le droit au logement : absence de disproportion de la mesure d'expulsion eu égard à la gravité de l'atteinte au droit de propriété

Cass. civ. 3^{ème}, 4 juillet 2019, n° 18-17.119

Ce qu'il faut retenir :

L'expulsion étant la seule mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé illicitement, l'ingérence qui en résulte dans le droit au respect du domicile de l'occupant, protégé par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété.

Le droit de propriété ayant un caractère absolu, toute occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite permettant aux propriétaires d'obtenir en référé l'expulsion des occupants.

Pour approfondir :

Dans cette affaire, les occupants sans droit ni titre d'une parcelle ont été assignés en référé expulsion par les propriétaires du terrain. Les juges du fond ont fait droit à leur demande d'expulsion.

La cour d'appel a retenu l'existence d'un trouble manifestement illicite et ordonné l'expulsion des occupants ainsi que l'enlèvement d'ouvrages et de caravanes installés sur le terrain, en considérant que toute occupation sans droit ni titre du bien d'autrui permet aux propriétaires d'obtenir en référé l'expulsion des occupants « *sans que puisse leur être opposée la légitimité du but poursuivi d'atteindre l'objectif de valeur constitutionnelle de disposer d'un logement décent, la nécessité de satisfaire à cet objectif étant opposable, non pas aux particuliers, mais à la personne publique* ».

Les occupants de la parcelle se sont pourvus en cassation. Au soutien de leur pourvoi, ces derniers entendaient se prévaloir des dispositions de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales prévoyant le droit au respect du domicile de l'occupant et soutenaient que la perte d'un logement est une atteinte des plus graves au droit au respect du domicile et que toute personne qui risque d'en être victime doit en principe pouvoir en faire examiner la proportionnalité par un tribunal. Les occupants soutenaient que le juge des référés, retenant l'existence d'un trouble manifestement illicite, aurait dû soupeser les droits fondamentaux invoqués devant lui avant d'ordonner des mesures destinées à y mettre fin. Ainsi, le juge des référés aurait dû mettre le droit de propriété en balance avec le droit au respect du domicile et vérifier si l'expulsion sollicitée n'était pas, par ses conséquences, disproportionnée par rapport au trouble de jouissance allégué par les propriétaires.

La Cour de cassation balaye cet argumentaire aux termes d'une décision très claire et rejette le pourvoi. La Haute juridiction rappelle que le droit de propriété a un caractère absolu. Ainsi, toute occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite permettant aux propriétaires d'obtenir en référé l'expulsion des occupants ; le juge du référé n'étant pas, compte tenu de la gravité de l'atteinte au droit de propriété, tenu de vérifier la proportionnalité entre la mesure sollicitée et le droit au respect du domicile de l'occupant.

La Cour de cassation considère ainsi que l'expulsion étant la seule mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé illicitement, l'ingérence qui en résulte dans le droit au respect du domicile de l'occupant, protégé par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales,

ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété.

A rapprocher : Cass. civ. 3^{ème}, 17 mai 2018, n°16-15.792

AMÉNAGEMENT / URBANISME

Contrôle juridictionnel des dérogations L.142-4 du

Code de l'urbanisme

CAA Douai, 25 avril 2019, société Pajou, req.
N°17DA01027-17DA01147

Ce qu'il faut retenir :

Par un arrêt en date du 25 avril 2019, la Cour administrative d'appel de Douai a censuré un permis de construire délivré pour la réalisation d'un équipement commercial à raison de l'illégalité de la dérogation obtenue pour la création d'un équipement commercial sur le territoire d'une commune non couverte par un Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et sur un terrain ouvert à l'urbanisation après le 2 juillet 2003.

Pour approfondir :

Après avoir estimé que « *le projet contesté doit être regardé comme nuisant à la protection des espaces naturels et agricoles et conduisant à une consommation excessive de l'espace au sens des dispositions de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme* », la cour a ainsi jugé que « *la dérogation prévue à cet article ayant été accordée à tort, la société (...) est fondée à soutenir que le permis valant autorisation d'exploitation commerciale en litige a été délivré en méconnaissance des dispositions de l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme* » et par conséquent, que le permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (PCVAEC) devait être annulé, en tant qu'il vaut autorisation d'exploitation commerciale.

L'article L.142-4 du Code de l'urbanisme prévoit que « *dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable (...) 4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L.752-1 du Code de commerce, (...)* » (CE, 7 mars 2008, SA Revi Intermarché, req. n°299510).

Cette règle, issue du principe dit d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT, a été instaurée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de 2000 afin d'inciter les communes à se doter de tels documents, et encore récemment renforcée avec l'adoption de loi ALUR (article 129).

Il en résulte notamment que, sur le territoire des communes non couvertes par un SCOT (CAA Marseille, 1^{er} avril 2019, *société Baternya*, req. n°17MA02788), aucun PCVAEC ne peut être accordé lorsque terrain n'a pas été ouvert à l'urbanisation avant le 4 juillet 2003 (CE, 2 octobre 2013, *société Les Anciens Etablissements Georges Schiever et Fils*, req. n°359043) ; sauf à ce que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une dérogation préalable à cette fin (CE, 19 juin 2013, *SAS Campas Distribution et autre*, req. n°355609).

Une telle dérogation peut, aux termes de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme, n'être accordée que par l'autorité administrative compétente de l'Etat (pour mémoire, elle pouvait avant être également accordée l'établissement en charge du SCOT) et à la double condition que :

- sur la forme, elle soit précédée de l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- et sur le fond, que l'urbanisation envisagée ne nuise pas à l'objectif de développement durable, en termes, notamment, de consommation de l'espace, d'impact sur les flux de déplacements, ou encore de mixité fonctionnelle.

Dans l'arrêt commenté, la société pétitionnaire se trouvait dans cette situation et elle avait précisément obtenu une telle dérogation du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole (CE, 24 octobre 2012, *société Hoss*, req. n°354489).

Toutefois, la cour a estimé qu'au regard des effets de ce projet, une telle dérogation n'avait pu être légalement accordée. A ce titre, elle a notamment relevé que le projet est situé sur une parcelle « à l'état naturel et s'avère d'ailleurs en grande partie susceptible de servir de pâturage au bétail » et qu'elle « s'ouvre à l'est sur une vaste une plaine agricole » et « s'insère ainsi dans un environnement rural très marqué ». Elle a également relevé que « l'ensemble commercial conduit à l'artificialisation d'1,7 hectare de terres à vocation agricole (...) » et qu'il avait d'ailleurs, compte tenu de ses caractéristiques, fait l'objet d'un avis défavorable de la CDAC, de réserves du syndicat mixte du SCOT de

Lille Métropole et d'un avis défavorable du Ministre du logement.

Elle en déduit que la dérogation a été accordée en violation des objectifs fixés par l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme en termes de consommation d'espace, de sorte que le permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale devait donc être regardé comme délivré en méconnaissance des dispositions de l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme.

A rapprocher : Articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme

Comment déclencher le délai de 4 mois en cas de réexamen d'un projet par la CNAC

CAA Marseille, 20 mai 2019, req. n°18MA03561

Ce qu'il faut retenir :

Par un arrêt en date du 20 mai 2019, la Cour administrative d'appel de Marseille a jugé que si l'annulation contentieuse d'une décision de la Commission nationale d'aménagement commercial a pour effet de la saisir à nouveau de la demande d'autorisation initialement formée, en revanche, seule la confirmation de sa demande par le pétitionnaire lui-même est de nature à faire courir le délai de quatre mois au terme duquel naît une décision implicite.

Pour approfondir :

Dans cette affaire, la Commission départementale d'aménagement commercial des Bouches-du-Rhône avait autorisé, le 28 avril 2015, deux sociétés à étendre un ensemble commercial sur le territoire de la commune de Châteauneuf-les-Martigues. Saisie par plusieurs requérants, la Commission nationale d'aménagement commercial avait, par décision du 8 octobre 2015, infirmé cette autorisation et refusé ce projet.

Les sociétés pétitionnaires ont alors saisi la Cour administrative d'appel et obtenu l'annulation de cette décision de refus par un arrêt du 18 avril 2017. La CNAC a réexaminé ce projet et, une nouvelle fois décidé de refuser l'autorisation sollicitée, le 6 juillet 2017. Ce refus a été annulé par la Cour le 22 janvier 2018, ressaisissant la CNAC.

Dans le cadre de ce réexamen, au terme duquel la CNAC a (enfin) délivré l'autorisation sollicitée, une association requérante avait décidé de confirmer son recours par un courrier du 26 février 2018. Elle estimait en conséquence qu'une décision implicite de rejet était née quatre mois plus tard en application de l'article L.752-17 du Code de commerce, et en sollicitait l'annulation, auprès de la Cour administrative d'appel de Marseille.

Cette juridiction a rejeté comme irrecevable les conclusions qu'elle présentait à ce titre en rappelant que si « *L'annulation contentieuse d'une décision de la Commission nationale d'aménagement commercial a pour effet de la saisir à nouveau de la demande d'autorisation initialement formée (...) le nouveau délai de nature à faire naître une décision implicite ne commence à courir qu'à compter du jour de la confirmation de sa demande par le seul pétitionnaire* » de sorte que le courrier de la requérante n'avait pu faire naître de décision implicite.

Il est constant que l'annulation d'une décision ou d'un avis de la CNAC, qu'elle soit ou non assortie d'une injonction, a pour effet de ressaisir l'autorité en charge de l'examen de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale, c'est-à-dire soit la commission nationale d'aménagement commercial (CE, 7 mars 2008, *SA Revi Intermarché*, req. n°299510 ; CE, 25 mars 2013, *société Sodiparc*, req. n°353279), soit le maire, afin qu'il la soumette, une nouvelle fois pour avis, à la CNAC (CAA Marseille, 19 février 2018, *SCI Istropolis*, req. n°16MA03034 ; pour une appréciation sensiblement différente des conséquences de l'annulation : CAA Nantes, 11 mai 2016, *société Bocadist*, req. n°15NT00053 ; CAA Versailles, 17 janvier 2019, *SAS Fonciretail*, req. n°16VE03041).

La CNAC est alors tenue d'examiner le projet, sauf désistement (CE, 7 mars 2008, *SA Revi Intermarché*, req. n°299510 ; CE, 25 mars 2013, *société Sodiparc*, req. n°353279).

Dès lors que l'article L.752-17 du Code de commerce prévoit « *[qu']En l'absence d'avis exprès de la commission nationale dans le délai de quatre mois à compter de sa saisine, l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial est réputé confirmé* », la question pouvait être posée de savoir si la notification de la décision juridictionnelle d'annulation à la CNAC était, par elle-même, de nature

à faire courir ce délai, ou si ce déclenchement ne pouvait résulter que d'une saisine formelle.

Par le présent arrêt, la Cour administrative d'appel rappelle que tel n'est pas le cas, et que seule une saisine expresse est de nature à déclencher le délai de quatre mois de nature à faire naître une décision implicite (CE, Section, 7 décembre 1973, *Entreprise J Fayolle et fils*, req. n°88106, p. 699).

Elle ajoute, sans qu'il soit possible de déterminer les fondements juridiques d'une telle position, qu'une telle saisine ne peut émaner que du pétitionnaire lui-même.

A rapprocher : Article L.752-17 du Code de commerce

Conditions de légalité d'un refus de permis de construire pour des raisons de salubrité ou de sécurité

CE, 26 juin 2019, *M. B.*, n°412429

Ce qu'il faut retenir :

La légalité d'un refus de permis de construire fondé sur des raisons liées à la salubrité ou à la sécurité publique est subordonnée à l'impossibilité légale d'accorder le permis de construire en l'assortissant de prescriptions spéciales. Si de telles prescriptions, proposées par le pétitionnaire dans son dossier de demande ou révélées en cours d'instruction, pouvaient être formulées, alors le permis doit être délivré.

Pour approfondir :

Un pétitionnaire sollicite l'autorisation de construire une maison d'habitation et une piscine sur le territoire de la commune de Tanneron, au bord d'un plateau dominant un très important massif forestier exposé aux incendies. La mairie refuse la délivrance du permis sur le fondement de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme au visa de l'avis défavorable des services d'incendie et de secours, en raison du risque élevé d'incendie auquel la construction serait exposée.

Le pétitionnaire conteste ce refus mais est débouté par le tribunal administratif puis par la cour administrative d'appel.

Le Conseil d'Etat confirme la position retenue par les premiers juges, mais précise au préalable que :

« Lorsqu'un projet de construction est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, le permis de construire ne peut être refusé que si l'autorité compétente estime, sous le contrôle du juge, qu'il n'est pas légalement possible, au vu du dossier et de l'instruction de la demande de permis, d'accorder le permis en l'assortissant de prescriptions spéciales qui, sans apporter au projet de modification substantielle nécessitant la présentation d'une nouvelle demande, permettraient d'assurer la conformité de la construction aux dispositions législatives et réglementaires dont l'administration est chargée d'assurer le respect ».

Dans cette affaire, le Conseil d'Etat, faisant application de ce principe, a considéré que le refus opposé par le maire de Tanneron était parfaitement légal dans la mesure où, même si le pétitionnaire soutenait que des aménagements supplémentaires auraient pu être envisagés pour sécuriser sa construction, tels que la réalisation de réserves de stockage d'eau, la mise en place d'un dispositif d'arrosage adapté, le recours à des matériaux et des techniques de construction réduisant les risques d'embrasement, ces dispositifs ne pouvaient être considérés comme suffisants pour écarter le risque d'incendie et l'atteinte à la sécurité publique.

Cet arrêt, qui sera publié au Recueil Lebon, emporte deux conséquences : il réduit sensiblement la portée de l'article R.111-2, d'abord, puisqu'il fait prévaloir le principe d'une délivrance du permis sur celui de son refus fondé sur des considérations de salubrité et de sécurité publique. Surtout, il fait reposer sur l'autorité compétente pour se prononcer, et des services instructeurs, la charge de la recherche de prescriptions spéciales susceptibles de permettre la délivrance de l'autorisation sollicitée, nonobstant les risques d'atteintes à la salubrité et à la sécurité publique.

En effet, le Conseil d'Etat précise que l'autorité compétente doit estimer si, au vu du dossier de demande fourni par le pétitionnaire et de l'instruction opérée par ses services, la demande peut être satisfaite : ce n'est que si le dossier de demande lui-même et si l'instruction n'ont pas permis d'identifier des prescriptions spéciales n'emportant pas de

modifications substantielles du projet, qu'un refus de permis de construire peut être légalement opposé.

On voit bien ici que cette décision, à laquelle le Conseil d'Etat a voulu donner une portée significative en procédant à sa publication au Recueil Lebon, s'inscrit dans la tendance générale, tant législative que jurisprudentielle, selon laquelle la délivrance des autorisations de construire doit constituer la règle, et le refus d'autorisation rester l'exception.

A rapprocher : Article R.111-2 du Code de l'urbanisme

Qui est le débiteur de la taxe d'aménagement en cas de pétitionnaires multiples ?

CE, 19 juin 2019, *Ministère de la cohésion des territoires*, n°413967

Ce qu'il faut retenir :

Lorsqu'un permis de construire valant division est délivré au bénéfice de plusieurs pétitionnaires, la taxe d'aménagement peut être mise à la charge soit de l'un quelconque des bénéficiaires du permis, soit de chacun de ces bénéficiaires, à la condition cependant que le montant total exigé par les différents titres de perception émis n'excède pas celui de la taxe d'aménagement exigible.

Pour approfondir :

Deux pétitionnaires sollicitent conjointement un permis de construire pour l'édification de deux maisons individuelles sur un terrain destiné à être divisé avant l'achèvement des constructions. Le **permis de construire** est délivré et le montant de la taxe d'aménagement calculé.

Le titre de perception correspondant à cette taxe est cependant notifié à l'un, seulement, des deux pétitionnaires, qui en demande l'annulation au motif qu'il met à sa charge, à tort, la totalité des taxes dont le permis constitue le fait générateur.

Le tribunal administratif fait droit à sa demande, et annule le titre de perception, mais le ministre de la cohésion des territoires saisit le Conseil d'Etat d'un pourvoi contre ce jugement.

Le Conseil d'Etat censure la position retenue par les premiers juges, et considère qu'au contraire, c'est à bon droit que le paiement de la taxe d'aménagement a pu être réclamée à un seul des deux pétitionnaires. Il considère en effet que :

« Lorsqu'un permis de construire a été délivré à plusieurs personnes physiques ou morales pour la construction de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement des travaux conformément à l'article R.431-24 du Code de l'urbanisme, les redevables de la taxe d'aménagement dont ce permis est le fait générateur sont les titulaires de celui-ci, chacun d'entre eux étant redevable de l'intégralité de la taxe due à raison de l'opération de construction autorisée. Dans une telle hypothèse, l'administration compétente peut mettre cette taxe à la charge soit de l'un quelconque des bénéficiaires du permis, soit de chacun de ces bénéficiaires à la condition alors que le montant cumulé correspondant aux différents titres de perception émis n'excède pas celui de la taxe due à raison de la délivrance du permis ».

Dans cette affaire, le Conseil d'Etat retient la solution la plus pragmatique pour l'administration : cette dernière dispose de la faculté soit de répartir le montant de la taxe d'aménagement exigible entre les différents bénéficiaires de l'autorisation de construire, dans la limite du montant global de la taxe d'aménagement, soit de solliciter le paiement de l'intégralité de la taxe à l'un seulement des bénéficiaires, à charge pour ce dernier de réclamer le remboursement d'une partie de la taxe aux autres bénéficiaires de l'autorisation délivrée.

On ne saurait donc trop recommander aux pétitionnaires d'un permis de construire valant division, au regard de la position retenue par le Conseil d'Etat, de s'accorder au préalable sur les conditions de répartition de la taxe d'aménagement et les modalités de remboursement à celui d'entre eux qui se serait vu réclamer l'intégralité du montant de la taxe...

A rapprocher : Article R.431-24 du Code de l'urbanisme

COPROPRIÉTÉ GESTION IMMOBILIÈRE / PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Charges d'ascenseur : Répartition par parts égales entre des lots situés à des étages différents jugée contraire au critère d'utilité
Cass. civ. 3^{ème}, 1^{er} février 2018, n°17-13.980

Ce qu'il faut retenir :

Est contraire au critère d'utilité une répartition par parts égales des charges d'ascenseur entre des lots situés à des étages différents. La cour d'appel ne pouvait, sans excéder ses pouvoirs, procéder à une nouvelle répartition sans réputer non écrite la clause du règlement de copropriété relative à la répartition des charges.

Pour approfondir :

Il convient de rappeler qu'en application de l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. Il en est ainsi pour les charges d'ascenseur qui doivent être réparties en fonction du critère de l'utilité. Ainsi, la répartition des charges de réparation et d'entretien de l'ascenseur entre les lots doit être conforme à l'utilité pour chaque lot de cet élément d'équipement.

Dans cette affaire, le règlement de copropriété d'un immeuble comportant cinq étages prévoyait une répartition par parts égales entre tous les copropriétaires des charges d'ascenseur. La propriétaire d'un appartement situé au premier étage a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation tant de la clause du règlement de copropriété afférente aux charges d'ascenseur prévoyant une répartition par parts égales entre tous les copropriétaires que de la résolution de l'assemblée générale décidant d'une nouvelle répartition de ces charges et en fixation judiciaire d'une nouvelle répartition.

Par un arrêt irrévocable, la demande en annulation de la résolution de l'assemblée générale décidant d'une nouvelle répartition de ces charges a été accueillie par la cour d'appel.

En revanche, la cour d'appel a rejeté la demande en annulation de la clause du règlement de copropriété portant sur la répartition des charges d'ascenseur, en retenant que, d'une part, cette clause précisait les motifs pour lesquels il avait été décidé que ces charges seraient réparties en parts égales entre les copropriétaires et faisait référence expressément au critère prévu par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et, d'autre part, que la copropriétaire demanderesse ne démontrait pas que le critère d'utilité, tel qu'il est précisé par le règlement, était contraire à la réalité et aux dispositions de cet article.

La Cour de cassation considère tout d'abord qu'est contraire au critère d'utilité une répartition par parts égales des charges d'ascenseur entre des lots situés à des étages différents.

Dans un deuxième temps, la Cour de cassation reproche à la cour d'appel d'avoir procédé à une nouvelle répartition des charges d'ascenseur tout en rejetant la demande de la copropriétaire en annulation de la clause de répartition de ces charges prévue par le règlement de la copropriété. La Cour de cassation rappelle qu'il n'appartenait pas à la cour d'appel de procéder à cette nouvelle répartition sans réputer non écrite la clause du règlement relative à la répartition de ces charges. Faisant cela, la cour d'appel ayant ainsi excédé ses pouvoirs.

A rapprocher : Cass. civ. 3^{ème}, 17 mars 1971, n°69-14.483
