



ImmoPoint

CABINET CAPORALE MAILLOT BLATT

Focus

Par Philippe BENOIT-CATTIN

LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

La loi de finances rectificative pour 2010 a refondu et simplifié le régime des taxes et participations dues par les constructeurs pour assurer le financement des équipements publics en créant une taxe d'aménagement (TA), qui a vocation à devenir l'unique contribution exigible des constructeurs. Globalement, le champ d'application et l'assiette de la TA sont élargis par rapport à la TLE. Le taux applicable à la part communale de la taxe peut donner lieu à d'importantes variations sectorielles. En contrepartie, les taxes départementales et les participations additionnelles sont supprimées, à une exception près.

1 - INSTITUTION ET CHAMP D'APPLICATION

La TA comprend deux parts :

- la part communale (ou intercommunale), qui est instituée de plein droit dans les communes dotées d'un POS ou d'un PLU, ou membres d'un établissement public compétent en matière de planification urbaine (communauté urbaine, par ex.), et par délibération dans les autres communes,
- la part départementale, qui est instituée par délibération de chaque conseil général.

En outre, dans la région Ile-de-France, le conseil régional peut décider de créer une troisième part.

Les délibérations qui instituent la taxe et celles qui renoncent à la percevoir, lorsqu'elle est instituée de plein droit, sont valables pour trois ans. Chaque collectivité est libre d'instituer sa part de TA ou d'y renoncer, indépendamment du choix fait par une autre collectivité.

Sont assujettis à la TA les travaux de construction, agrandissement, reconstruction, installation et aménagement de toute nature soumis à permis ou à déclaration préalable, sous réserve des exonérations de plein droit ou

facultatives prévues par les art. L 331-7 à 9. Ces exonérations sont sensiblement identiques à celles de la TLE, hormis la possibilité désormais offerte d'exonérer les commerces de détail de moins de 400 m² de surface de vente et les locaux industriels.

Toutefois, la TA n'est pas exigible en ZAC, ni dans les secteurs où est mis en place un projet urbain partenarial.

2 - ASSIETTE ET TAUX.

Pour les constructions, l'assiette de la TA est égale au produit « de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, déduction faite des vides et des trémies » par une valeur forfaitaire au m², fixée à 660 euros en région. Cette valeur fait l'objet d'un abattement de 50% pour les logements sociaux, pour les cent premiers m² des locaux à usage d'habitation principale ainsi que pour les locaux industriels ou artisanaux, les entrepôts et hangars non ouverts aux publics et les parcs de stationnement couverts exploités commercialement.

Du fait de l'abandon de la SHON comme surface de référence, l'isolation de la construction n'est plus pénalisante.

En revanche, toutes les surfaces closes et couvertes de la construction sont désormais incorporées dans la base de calcul, y compris celles affectées au stationnement des véhicules ou des locaux inaptes à l'exercice d'une activité.

Pour certaines catégories d'aménagement, limitativement énumérées, l'art. L 331-13 fixe une valeur forfaitaire, à l'unité ou au m², selon les cas (parcs résidentiels de loisirs, éoliennes, piscines, emplacements de stationnement non compris dans la construction...). On note que les lotissements et remembrements ne figurent pas dans cette liste, ce qui revient, de facto, à les exclure de la TA : la taxe ne pourra donc être perçue qu'au stade des constructions édifiées sur les lots.

Le taux est plafonné à 2,5% pour la part départementale et à 1% pour la part de la région Ile-de-France.

Pour la part communale, le taux « normal » peut varier entre 1% et 5%, en fonction des aménagements à réaliser dans des secteurs identifiés par un document graphique annexé au PLU. Lorsque l'urbanisation nécessite la réalisation de travaux substantiels de réseaux ou de voirie, ou la création d'équipements publics généraux, le taux sectoriel peut être relevé jusqu'à 20%

par délibération motivée, sous réserve que la taxe ne contribue à financer que ce qui correspond strictement aux besoins du secteur considéré. Sectorisation et sélection du taux sont les deux paramètres essentiels de ce nouvel outil fiscal.

3 – REDEVABLE ET PAIEMENT.

Le redevable légal est le titulaire de l'autorisation ou, en cas d'infraction, les personnes responsables de la construction. Sont solidaires pour le paiement les organismes garants de l'achèvement de la construction ainsi que, entre eux, les époux et les partenaires d'un PACS.

En cas de transfert global de l'autorisation, le nouveau titulaire devient le seul et unique redevable de la totalité de la taxe. L'ancien titulaire n'est tenu d'aucune solidarité avec le nouveau redevable et détient sur le Trésor un droit à remboursement de la fraction de taxe qu'il a éventuellement déjà payée.

En cas de transfert partiel, il est en outre procédé à une nouvelle liquidation de la taxe au prorata des droits à construire détenus par chaque nouveau titulaire.

La taxe est mise en recouvrement par l'émission de deux titres de perceptions d'un égal montant, 12 et 24 mois à compter de la date d'obtention de l'autorisation qui en constitue le fait générateur. Un titre unique est émis si le montant

n'excède pas 1500 euros ou en cas d'infraction. Le droit de reprise se prescrit par 3 ans à compter du fait générateur et l'action en recouvrement par 5 ans à compter de l'émission du titre de perception.

4 – ENTRÉE EN VIGUEUR

La mise en place du système articulé autour de la TA se fait en deux temps.

1^{er} mars 2012. Les constructions et aménagements dont la demande de permis ou la déclaration préalable est déposée à compter de cette date seront soumis à la TA, qui se substitue à la TLE et aux taxes départementales qui en sont dérivées (TDENS et TDCAUE). Par dérogation à l'article L 410-1, le détenteur d'un certificat d'urbanisme délivré avant cette date ne pourra se prévaloir d'un droit acquis au maintien de la fiscalité antérieure.

A compter de cette même date, les communes ne pourront plus instituer de programmes d'aménagement d'ensemble (PAE) pour financer leurs équipements publics. Les PAE en vigueur continueront de s'appliquer jusqu'à leur terme, en se cumulant avec la TA.

1^{er} janvier 2015. Les différentes participations additionnelles (taxe de raccordement à l'égout, PVR etc.) seront abrogées de plein droit, sauf la participation pour équipements publics exceptionnels.

Pendant la période intermédiaire entre ces deux dates, les participations additionnelles à l'ancienne TLE demeurent en vigueur et peuvent être exigées des constructeurs et des lotisseurs. Elles se cumulent avec la TA, sous réserve, s'agissant de la part communale, que son taux n'excède pas 5% ■

Droit de L'Urbanisme

Par Philippe BENOIT-CATTIN

Permis de construire définitif et recours gracieux

(CE, 5 mai 2011, req. n° 336893, publié au Recueil Lebon).

Il est de jurisprudence constante que, sauf texte particulier, toute décision administrative peut faire l'objet, dans le délai imparti pour l'introduction d'un recours contentieux, d'un recours administratif, gracieux ou hiérarchique, qui interrompt le cours de ce délai (CE, 20 nov. 2009, req. n° 326236). En l'espèce, le sous-préfet, qui s'était vu transmettre tardivement un permis de construire au titre du contrôle de légalité, avait exercé un recours gracieux auprès du maire dans les deux mois de cette transmission, mais plus de trois mois après la signature du permis. Le maire ne pouvait en aucun cas faire droit à ce recours en retirant le permis contesté, à peine de violer les dispositions de l'article L 424-5, qui fixent à trois mois, à compter de son obtention, le délai pendant lequel un permis peut être retiré au motif de son illégalité. Se posait alors la question de l'utilité du recours gracieux formé par le sous-préfet et, partant, de son aptitude à interrompre le délai pour actionner le juge administratif. En effet, s'il ne permet pas de faire l'économie du recours contentieux pour obtenir l'anéantissement du permis, le recours gracieux est un préalable dépourvu d'intérêt et ne peut justifier une interruption du délai du recours pour excès de pouvoir.

Le Conseil d'Etat en a jugé autrement, en décidant qu'un recours administratif conserve son effet interruptif du délai de recours contentieux, même s'il ne peut légalement aboutir au retrait du permis. Le recours administratif n'est pas, aux yeux du juge, totalement dénué d'utilité dans cette hypothèse : le maire peut y trouver l'occasion de démontrer la légalité du permis qu'il a délivré, ce qui peut être de nature à dissuader le requérant de saisir le juge ; ensuite, et à l'inverse, le bénéficiaire du permis, s'il est convaincu du bien fondé du recours administratif, peut en solliciter le retrait pour prévenir l'action contentieuse du requérant et obtenir, le cas échéant, la substitution d'une nouvelle autorisation, régulière celle-ci. Il est donc impossible de conclure à l'irrecevabilité d'un recours administratif au seul motif que, le délai de retrait étant épuisé, celui-ci ne peut prospérer.

Opérations de Construction

Par Sabine BERTOLASO

Au total, même voué à l'échec, un recours administratif peut repousser le terme du délai du recours contentieux et donc le moment où le permis devient définitif (v. ImmoPoint n°1, Focus). L'hypothèse ne se rencontrera pas fréquemment. Mais y suffira, par exemple, une négligence dans l'affichage du permis ou, comme en l'espèce, sa transmission tardive au préfet.

Destination d'une construction inutilisée

(CE, 26 juillet 2011, req. n° 328378).

La destination d'une construction gouvernant la délivrance d'un permis ou la non opposition à déclaration préalable, il importe de pouvoir déterminer si les travaux entrepris sur une construction existante s'accompagnent d'un changement de destination. Dans bien des cas, en effet, la règle d'urbanisme interdit une construction nouvelle à raison de sa destination, tout en réservant l'hypothèse des travaux effectués sur une construction existante ayant la même destination. La difficulté est d'établir cette destination lorsque la construction est inutilisée et/ou dans un état tel que son affectation antérieure ne ressort pas avec évidence.

Abstraction faite des hypothèses où la construction est réputée ne plus avoir de destination, au demeurant mal cernées par la jurisprudence, la destination d'un bâtiment peut être reconstituée à partir de ses caractères physiques. En l'espèce, la destination d'habitation a pu être tirée de ce que le bâtiment, construit en pierres meulières avec une hauteur au faîtage de 7,35 m, avait une emprise au sol de 40 m², comportait une porte et trois fenêtres et de ce que rien ne permettait d'établir qu'il s'agit d'une dépendance d'une exploitation agricole ou forestière.

L'arrêt renoue ainsi avec une analyse de la destination d'une construction fondée sur la conception du bâtiment (v. dans le même sens, CE, 23 juillet 2010, req. n° 325724). Il reste que l'article R 421-17 du code urb. soumet à déclaration préalable les changements de destination, même lorsqu'ils ne s'accompagnent pas de travaux, ce qui semble bien conduire à une assimilation entre l'affectation d'une construction (ou partie de construction) et sa destination ■

Les articles 1792 et suivants du code civil ne peuvent servir de fondement aux recours entre constructeurs

(Cass. 3e civ., 8 juill. 2011 : 09-69894)

La question du fondement des recours entre coobligés soulève un contentieux marginal, car le principe en vertu duquel les règles de la responsabilité spécifiques lui sont inapplicables est rarement contesté. Ce n'est donc pas dans la solution adoptée que se trouve l'intérêt de l'arrêt rendu le 8 juillet 2011, mais dans la rareté de l'objet du litige sur lequel les juges ont dû statuer. A l'occasion de travaux de rénovation, un maître d'ouvrage sollicite un entrepreneur chargé de poser des panneaux d'isolation dont il a lui-même fait acquisition auprès d'un fournisseur. A la suite de désordres apparus après réception, le maître d'ouvrage obtient condamnation de l'entrepreneur et du fabricant sur le fondement des articles 1792 et suivants du code civil. Après avoir indemnisé le maître d'ouvrage de l'intégralité de son préjudice, l'entrepreneur exerce une action récursoire contre son coobligé. La cour d'appel, après avoir constaté le défaut de fabrication des panneaux d'isolation, retient la garantie des vices cachés du fabricant. L'application de l'article 1641 du code civil est contestée en raison du caractère exclusif de la garantie décennale en présence de dommages présentant les caractères décrits par l'article 1792 du code civil et de la subrogation de l'entrepreneur dans les droits du maître d'ouvrage qu'il a indemnisé lorsqu'il exerce un recours contre son coobligé. Cette argumentation est sans surprise rejetée par la 3e chambre civile qui rappelle qu'un constructeur ne peut être subrogé après paiement dans les droits du maître et des propriétaires successifs de l'ouvrage, seuls bénéficiaires de la garantie décennale. Cette interprétation exégétique de l'article 1792 du code civil, qui ne peut qu'être approuvée au regard de l'esprit de la loi Spinetta, impose l'application exclusive du droit commun dans le cadre des recours entre constructeurs.

L'ignorance de la gravité du dommage ne permet pas à l'assuré d'obtenir mise en jeu de la garantie dommages-ouvrage au-delà du délai décennal

(Cass. 3e civ., 6 juill. 2011 : 10-17965)

Des travaux de construction d'une maison font l'objet d'une réception sans réserve en 1990. A la suite de l'apparition de fissures, le maître d'ouvrage adresse à son assureur dommages-ouvrage deux déclarations de sinistre en 1998 et en 1999. L'assureur refuse sa garantie en raison du caractère esthétique des désordres dénoncés. Une nouvelle déclaration de sinistre postérieure à l'expiration du délai décennal conduit l'assureur à désigner un expert. Ce dernier conclut à l'existence de fissurations compromettant la pérennité de l'ouvrage. Pour autant, l'assureur persiste à dénier sa garantie, au motif que l'atteinte à la solidité de l'ouvrage procède d'une aggravation survenue en 2006, soit plus de dix ans après réception des travaux. Les maîtres d'ouvrage exercent alors une action en réparation contre leur assureur. Aux juges du fond qui relèvent l'absence de forclusion au motif que les demandeurs n'ont été « réellement informés de la réalité de la gravité du préjudice » qu'après lecture du rapport d'expertise déposé à la suite de l'ultime déclaration de sinistre, la 3e chambre civile oppose un défaut de base légale justifié par l'absence de référence à un désordre portant atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination dans le délai décennal. La solution s'impose d'évidence au regard des précédents jurisprudentiels adoptés en présence d'aggravation des désordres de construction. En effet, la mise en œuvre de la théorie des désordres évolutifs, qui permet la mise en jeu de la garantie décennale et des assurances obligatoires malgré l'expiration du délai prévu par l'article 1792-4-1 du code civil, impose que les désordres apparus au-delà du délai de dix ans constituent une aggravation de désordres dont la réparation a été admise sur le

fondement de l'article 1792 du Code civil. Or en l'espèce, les fissures litigieuses ont longtemps présenté un caractère esthétique, si bien que les conditions de l'article 1792 du code civil n'étaient pas réunies. Ce n'est qu'après expiration du délai décennal que la gravité requise est apparue. L'assureur dommages-ouvrage était donc bien fondé à se prévaloir de l'écoulement du délai d'épreuve pour échapper à la garantie.

La portée de la garantie de l'efficacité des travaux de reprise en assurance dommages-ouvrage

(Cass. 3e civ., 22 juin 2011 : 10-16308)

L'obligation de garantie des dommages de nature décennale impose à l'assureur dommages-ouvrage de préfinancer des travaux de réparation tant qu'il n'a pas été mis définitivement fin aux désordres (Cass. 3e civ., 7 déc. 2005 : 04-17418. – 20 juin 2007 : 06-15686). Cette exigence, qui procède du principe indemnitaire inscrit dans le code des assurances à l'article L. 121-1, est rappelée avec vigueur par la 3e chambre civile dans une espèce où, au moment de fixer la somme allouée à la prise en charge des travaux de reprise, l'assureur n'avait pas tenu compte de l'extension prévisible du désordre déclaré. La Haute juridiction écarte notamment l'argumentation selon laquelle l'expiration du délai décennal mettrait l'assureur à l'abri de toute demande émanant de son assuré, en utilisant une motivation qui n'est pas sans rappeler quelques traits caractéristiques de la théorie des désordres évolutifs. L'arrêt du 22 juin 2011 fait ainsi référence à l'identité de siège des dommages initialement dénoncés et de ceux constatés plus de dix ans après réception. La prévisibilité de l'aggravation du désordre au stade de la déclaration du sinistre et de l'expertise amiable est également mise en exergue pour contester la posture de l'assureur qui n'a pas pris de mesure permettant d'éviter l'extension annoncée. Les assureurs dommages-ouvrage sont désormais prévenus. Ils ne peuvent se contenter de préfinancer des travaux permettant d'éviter la réapparition des désordres déclarés dans le délai décennal. La garantie de l'efficacité des travaux de reprise suppose de prendre des mesures de nature à empêcher toute extension prévisible du sinistre ■



● ● ● ● ● ● N°7 < Septembre 2011

Baux commerciaux

Par Marie-Anne BLATT

LE POINT SUR LES INDICES

Le choix de l'indice, lors de la conclusion d'un bail commercial, est un sujet nouveau de discussions. L'ICC reste l'indice de référence, mais les parties peuvent maintenant choisir d'adapter l'indice de leur contrat à leur activité.

En effet, jusqu'à la loi LME n°2008-776 du 4 Août 2008, bailleur et preneur se contentaient de choisir le trimestre de référence de l'ICC applicable à leur contrat, pour le calcul du loyer révisé.

La hausse de l'ICC durant les années 2005 à 2008 a amené le législateur à créer un nouvel indice pour les artisans commerçants : l'indice des loyers commerciaux (ILC), non imposé par la loi, applicable uniquement en cas d'accord des parties tant pour les conventions en cours que pour leur renouvellement et les nouveaux contrats.

Restait la volonté de doter les professions libérales et les activités commerciales exercées dans les locaux à usage exclusif de bureaux, d'un indice propre ; ceux-ci étant exclus du champ d'application de l'ILC.

C'est chose faite avec la loi n°2011-525 du 17 Mai 2011 (JO 18 mai 2011) dite de « simplification et d'amélioration de la qualité du droit » qui crée l'ILAT (indice des loyers de l'activité

tertiaire), composé de 50% de l'indice des prix à la consommation, 25% de l'ICC et 25% du produit intérieur brut.

L'ILAT est lui aussi, purement optionnel.

Dans la pratique, reste à savoir si ces indices se substitueront efficacement à l'ICC, dont l'embellie conjoncturelle semble être remise en cause en période de crise ■



Cette revue a été réalisée
en collaboration avec

Philippe BENOIT-CATTIN

(Juriste consultant),

Sabine BERTOLASO

(Directrice de l'I.C.H. de Bordeaux),

Marie-Anne BLATT

(Avocat associé)

Cabinet Caporale MAILLOT BLATT.