



ImmoPoint

CABINET CAPORALE MAILLOT BLATT

Focus

Par Philippe BENOIT-CATTIN

La nouvelle surface de plancher des constructions

L'ordonnance 2011-1539 du 16 novembre 2011 donne une nouvelle définition de la surface de plancher d'une construction en réécrivant ainsi l'article L 112-1 du code urb. : « Sous réserve des dispositions de l'art. L 331-10, la surface de plancher d'une construction s'entend 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 du bâtiment ».

Cette définition s'applique aux déclarations préalables et demandes de permis déposées à partir du 1^{er} mars 2012. Les demandes de permis et déclarations en cours d'instruction à cette date demeurent en revanche régies par l'ancienne rédaction des articles L 112-1 et R 112-2.

1 – Détermination de la surface de plancher

L'ordonnance introduit deux innovations dans la définition de la surface de plancher.

En premier lieu, elle supprime la dualité qui existait entre la surface de plancher brute d'une construction et sa surface nette calculée par soustractions successives. Il n'existe plus qu'une seule surface de plancher, pour la détermination de laquelle sont uniquement prises en compte les surfaces closes et couvertes, à condition que la hauteur sous plafond soit supérieure à 1,80 m. Ce faisant, l'ordonnance écarte la superficie des toitures-terrasses, balcons, loggias et légalise la hauteur minimum exigée sous plafond qui, jusqu'à présent, ne résultait que d'une circulaire, il est vrai validée par la jurisprudence (CE, 11 déc. 2006, req. n° 278154).

En second lieu, la surface est désormais mesurée au nu intérieur des façades et non à partir du périmètre extérieur de la construction. Il ne s'agit donc plus d'une surface hors œuvre, mais d'une surface intra muros. Ce changement permet de régler de façon simple et favorable aux préoccupations énergétiques la prise en compte de l'isolation thermique et acoustique du bâtiment, qu'elle soit apposée à l'extérieur ou à l'intérieur des façades.

Les modalités de calcul de la surface de plancher ont été précisées par le décret 2011-2054 du 29 décembre,

qui modifie l'article R 112-2 relatif aux déductions qui doivent être opérées. Demeurent déductibles les surfaces correspondant aux vides et trémies, les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules et celles des combles non aménageables. Deviennent déductibles les surfaces des embrasures des portes et des fenêtres ainsi que, dans les immeubles collectifs seulement, celles des locaux techniques, celles des celliers et caves annexes à des logements accessibles par des parties communes, et une surface égale à 10% des surfaces affectées à l'habitation à condition que les logements soient desservis par des parties communes intérieures. Cessent d'être déductibles les surfaces affectées à l'exploitation d'une activité agricole ainsi que le forfait de 5% pour les logements respectant les règles d'accessibilité intérieure aux personnes handicapées.

On remarque donc un mode calcul qui privilégie les immeubles collectifs.

2 – Portée de la nouvelle définition

Elle a vocation à gouverner l'ensemble des dispositions d'urbanisme qui se réfèrent à la notion de surface de plancher, à l'exception de l'assiette de la taxe d'aménagement qui conserve sa propre définition de la « surface de la construction », donnée par l'art. L 331-10 (v. ImmoPoint n° 7, Focus). En conséquence, toutes les dispositions

législatives et réglementaires mentionnant, sous une forme ou une autre, la SHON ou la SHOB sont de plein droit corrigées par les mots « surface de plancher » à compter du 1^{er} mars 2012.

En outre, les valeurs exprimées en SHON ou en SHOB dans un document d'urbanisme (POS, PLU, PAZ, plan de sauvegarde et de mise en valeur, plan de prévention des risques) seront à la même date réputées exprimées en surface de plancher. Les collectivités peuvent cependant entreprendre de modifier ces documents, le cas échéant selon la procédure simplifiée, pour introduire cette correction, avec effet différé au 1^{er} mars 2012.

Seront également réputées, à cette date, exprimées en surface de plancher les valeurs de SHON ou de SHOB mentionnées dans les cahiers des charges de cession de terrains compris dans une ZAC ou, dans le cas d'un lotissement, dans le permis d'aménager ou l'attestation de SHON disponible délivrée par le lotisseur. Toutefois, en vertu d'une disposition explicite de l'ordonnance, les acquéreurs pourront revendiquer, lors de l'instruction de l'autorisation de construire, le maintien de la surface hors œuvre si celle-ci leur procure un droit à construire supérieur à celui résultant de la surface de plancher ■

Droit de L'Urbanisme

Par **Philippe BENOIT-CATTIN**

Emprise au sol d'une construction

Le décret 2011-2054 du 29 décembre introduit un article R 420-1 qui donne la définition de l'emprise au sol d'une construction : « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus ». Cette définition, qui devient opérationnelle à compter du 1^{er} mars 2012, ne vaut que pour le Livre IV du code de l'urbanisme relatif au régime applicable aux constructions. Elle ne s'impose donc pas pour le calcul de l'emprise au sol d'une construction au sens de l'article 9 du règlement d'un PLU.

L'emprise au sol devient un critère déterminant des champs d'application respectifs du permis de construire et de la déclaration préalable. Sont modifiés à cet effet les articles R 421-9, 421-11, 421-14 et 421-17.

Travaux sur existant : intervention obligatoire de l'architecte.

Le décret 2011-1771 du 5 décembre 2011 précise le mode de calcul du plafond de surface dont le franchissement déclenche l'intervention obligatoire d'un architecte dans le cas de travaux sur existant. Entré en vigueur le 2 janvier 2012, le régime qu'il institue est toutefois temporaire puisqu'il est à son tour modifié, à compter du 1^{er} mars 2012, par le décret du 29 décembre précité, intégrant les notions de surface de plancher et d'emprise de la construction. Seul le régime définitif est ici examiné.

Dans sa nouvelle rédaction, l'article R 431-2 dispose que pour les constructions autres qu'à usage agricole et à condition que le maître d'ouvrage soit une personne physique, le plafond de surface de plancher et celui de l'emprise au sol sont tous deux fixés à 170 m².

Ce même article ajoute que le recours à un architecte est obligatoire pour établir le projet architectural joint à la demande de permis de

construire « pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article ».

Dans le cas d'une transformation sans agrandissement, l'intervention d'un architecte est impérative dès lors que la surface de plancher ou l'emprise au sol de l'existant est supérieure au plafond. La jurisprudence était déjà fixée en ce sens (CE, 30 mai 2007, req. n° 292741). Dans le cas d'un agrandissement, il suffit que la surface ou l'emprise cumulée de l'existant et de l'agrandissement projeté dépasse le seuil fatidique. Il n'est donc pas nécessaire que, comme avait pu le juger le Conseil d'Etat, les travaux portent également sur la partie existante pour que sa superficie soit additionnée à celle de l'agrandissement (CE, 19 janvier 1994, req. n° 118334). Il reste que le texte ne précise pas quelle surface ou emprise doit être retenue lorsque le projet d'agrandissement s'accompagne d'une démolition partielle de l'existant.

Encore faut-il que les travaux relèvent du permis de construire et non de la déclaration préalable. La loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture, qui fonde l'obligation de faire appel à un architecte, n'envisage en effet que les travaux assujettis à permis de construire, seule autorisation de construire existant à l'époque de son adoption. Il convient donc de se reporter aux articles R 421-14 et R 421-17 dans leur rédaction issue du décret du 29 décembre.

Préservation des bâtiments anciens édifiés sans permis

(CE, 3 mai 2011, req. n° 320545).

Pour rester dans le registre des travaux sur existant, à signaler un arrêt par lequel le Conseil d'Etat permet de soustraire partiellement à l'opprobre de l'administration les constructions édifiées sans permis. En effet, lorsque l'administration envisage de refuser le permis sollicité sur une

construction édifiée sans autorisation, au motif que celle-ci ne peut être régularisée au regard des règles d'urbanisme en vigueur, « elle a toutefois la faculté, dans l'hypothèse d'une construction ancienne, à l'égard de laquelle aucune action pénale ou civile n'est plus possible, après avoir apprécié les différents intérêts publics et privés en présence au vu de cette demande, d'autoriser, parmi les travaux demandés, ceux qui sont nécessaires à sa préservation et au respect des normes ». La construction édifiée sans permis n'est donc inéluctablement vouée, ni à la ruine, ni à l'insalubrité.

Une condition est requise : aucune action civile ou pénale ne doit plus être possible contre la construction irrégulière. Celle-ci doit en conséquence être achevée depuis au moins cinq ans, délai de droit commun de la prescription civile. Pour autant, l'expiration de ce délai ou l'extinction de la procédure si une action a été introduite, ne garantit pas que les travaux seront autorisés, le maire devant procéder à un bilan des intérêts publics et privés révélés par la demande.

Nouvelle définition du lotissement.

L'ordonnance 2011-1916 du 22 décembre 2011 livre enfin une définition intelligible du lotissement dont la notion s'était singulièrement obscurcie avec la réforme de 2005. Aux termes du nouvel article L 442-1, « constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots à bâtir ». Lorsque la propriété divisée est déjà bâtie, le lotisseur peut librement décider d'inclure ou non la partie bâtie dans le périmètre du lotissement. On reviendra plus longuement sur cette définition et ses implications avant son entrée en vigueur prévue le 1^{er} juillet 2012 ■

Opérations de Construction

Par Sabine BERTOLASO

Les conditions de recevabilité de l'action exercée par un syndicat de copropriétaires, en cas de désordres affectant des parties privatives

(Cass. 3e civ., 7 sept. 2011 : 09-70993)

Si un syndicat de copropriétaires a toute latitude pour prendre l'initiative d'une action en garantie décennale afin d'obtenir réparation de désordres affectant les parties communes d'un immeuble, sa capacité à agir sur le fondement de l'article 1792 du code civil n'est pas systématique en présence de dommages afférents à des parties privatives. Traditionnellement, elle requiert, soit la démonstration que le désordre affectant la partie privative procède d'un désordre affectant une partie commune (Cass. 3e civ., 4 déc. 2007 : 06-19323), soit le constat du caractère collectif du désordre dénoncé (Cass. 3e civ., 10 oct. 1990 : 89-13854). En l'espèce, le syndicat des copropriétaires d'un immeuble commercialisé en VEFA exerçait une action en garantie décennale contre le vendeur, en présence de désordres affectant des jardinières et des revêtements de terrasses. A l'appui de l'irrecevabilité de l'action, le vendeur faisait valoir l'absence de preuve que les désordres, affectant des parties privatives, trouvaient leur origine dans un désordre supporté par les parties communes. Son pourvoi est rejeté au motif que les désordres dénoncés « causaient les mêmes troubles de jouissance à l'ensemble des copropriétaires », si bien que « ces troubles étaient collectifs et que le syndicat des copropriétaires était recevable à agir en justice pour leur réparation ». La référence aux « troubles de jouissance collectifs » n'est pas nouvelle. Invoqué afin de justifier l'action d'un syndicat de copropriétaires en réparation de désordres de construction affectant des parties privatives, ce critère a fait l'objet d'une interprétation rigoureuse, les tribunaux exigeant que le préjudice ait été subi de la même manière par l'ensemble des copropriétaires (CA Paris, 27 janv. 2010 : JurisData n° 2010-380747 : Irrecevabilité de

l'action engagée en raison de nuisances sonores n'affectant qu'une partie de l'immeuble en copropriété). En l'espèce, la 3e chambre civile a certes pu constater l'existence d'un trouble de jouissance collectif. Mais la preuve du caractère collectif du désordre de construction aurait suffi à elle seule à légitimer l'action du syndicat des copropriétaires et surtout, elle aurait évité l'utilisation d'une notion mal adaptée au cadre de la responsabilité décennale des constructeurs dont la vocation est, à titre principal, la réparation des désordres de construction et, seulement à titre accessoire, la réparation des préjudices immatériels consécutifs.

Le respect des normes réglementaires applicables en matière d'isolation phonique ne libère pas les constructeurs de la garantie décennale

(Cass. 3e civ., 21 sept. 2011 : 10-22721)

Par un arrêt rendu en Assemblée plénière le 27 octobre 2006, la Cour de cassation avait indiqué que « les désordres d'isolation phonique peuvent relever de la garantie décennale même lorsque les exigences minimales légales ou réglementaires ont été respectées » (05-19408). C'est sur la base de ce principe que la 3e chambre civile censure la décision d'une cour d'appel qui avait écarté la garantie décennale en raison de la conformité de l'ouvrage aux dispositions réglementaires. Ce jugeant, la Cour de cassation utilise la référence au caractère « minimal » des contraintes en vigueur, afin de privilégier une conception subjective de l'impropriété à destination. L'impropriété à

destination est caractérisée malgré le respect des normes objectives de construction, lorsque le constructeur n'a pas utilisé des procédés d'isolation adaptés à la configuration des lieux et, ainsi, n'a pas épargné aux occupants les nuisances sonores intolérables dont ils demandent réparation.

Les modalités de calcul du délai décennal en cas d'action exercée contre le vendeur après achèvement

(Cass. 3e civ., 7 sept. 2011 : 10-10596)

L'article 1792-1 2° du Code civil assimile « toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit » à un constructeur, débiteur de la garantie décennale. Cette qualification intéresse notamment le particulier qui réalise lui-même des travaux de rénovation lourde, assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage, avant de décider de vendre son bien (CA Grenoble, 15 mars 2011 : Constr.-Urb. 2011, comm. 73, obs. M.-L. Pagès-de Varenne). Les modalités de calcul du délai pour agir en responsabilité décennale contre cette catégorie de vendeur doivent tenir compte de la spécificité résultant de l'absence de réception. La 3e chambre civile fixe ainsi le point de départ du délai décennal au jour de l'achèvement des travaux. Dans ce contexte, le délai offert à l'acquéreur pour se prévaloir des dispositions de l'article 1792 du code civil peut être très bref. Pour preuve, l'acquéreur avait en l'espèce assigné le vendeur plus de dix ans après l'achèvement des travaux. Afin de tenter d'échapper à la forclusion décennale, il faisait valoir que le délai n'était pas écoulé au jour de la vente. La 3e chambre civile écarte logiquement cette argumentation. En effet, ce n'est pas au jour de la vente qu'il convient de se placer pour répondre à la question de la forclusion décennale, mais bien au jour de l'assignation ■



Obligations des parties et vétusté

A qui incombe la vétusté d'un local loué à bail commercial ?

La règle a longtemps été dictée par l'article 1755 du Code civil : c'est au bailleur d'assumer les travaux rendus nécessaires par la vétusté des locaux qui n'existaient pas au moment de l'entrée en jouissance du locataire.

Mais les dispositions du Code civil ayant un effet supplétif de volonté, la pratique s'est peu à peu orientée vers un transfert de la charge des réparations occasionnées par la vétusté créant parfois un déséquilibre dans les obligations réciproques des parties.

Il semble que la jurisprudence ait voulu tempérer la pratique en posant des limites à la liberté contractuelle.

1 – La clause doit être expresse

La jurisprudence récente rappelle que seule une clause expresse du bail peut mettre à la charge du locataire les réparations résultant de la vétusté (Cass.3^{ème} civ., 13 sept. 2011, n°10-21027, Cass.3^{ème} civ., 5 avr.2011, n°10-14.877, Sté Corio France et a. c/Sté Kone et a.).

Le plus grand soin doit toutefois être apporté à sa rédaction.

- Ainsi, il est jugé depuis longtemps que la clause générale mettant "à la charge des preneurs l'entretien des lieux loués en bon état de réparations de toutes natures" laisse à la charge du

bailleur la réparation des désordres dus à la vétusté (Cass. 3^e civ., 12 avr. 1995: RJDA 1995, n° 820 pour une toiture).

- De même, celle mettant à la charge du locataire les grosses réparations n'inclut pas un transfert de vétusté.

La Cour a estimé que le locataire n'était pas tenu de refaire et de remplacer les équipements atteints par la vétusté, dès lors qu'il n'est pas démontré que celui-ci a, par un défaut d'entretien ou un usage anormal, accéléré ou aggravé les effets de la vétusté constatée (Cass. com., 22 nov. 1994, n° 92-16.541 : JurisData n° 1994-002731 ;

Loyers et copr. 1995, comm. 54 ; Rev. loyers 1998, p. 586, G. de Maillard, Travaux et bail commercial).

- La clause de transfert n'exonère pas non plus le bailleur des travaux de réfection totale de la toiture (Cass.3^{ème} civ., 7 janv. 2009, n°07-19.112 D, Office national des forêts c/société coopérative d'entreprise de transport routier de marchandises).

2 – La clause doit être précise.

En pratique, quel enseignement tirer de la jurisprudence ?

La clause doit être extrêmement précise.

On pourrait conseiller au bailleur qui souhaite transférer la charge de toutes les réparations sur le preneur de lister expressément dans le bail les différents cas de figure.

Ainsi, pour éviter la censure de l'arrêt du 7 janvier 2009, il aurait fallu que le bail mette à la charge du preneur les réparations de l'article 606 du Code civil ET la réfection totale ET le remplacement de la toiture.

La rédaction de la clause de transfert procède d'un savant dosage entre les intérêts réciproques des parties et l'économie générale du contrat qui doit guider les juges dans leur interprétation.

Mais quelque soit la précision des stipulations contractuelles, pèsera toujours sur le bailleur une obligation qui tiendra en échec la clause de transfert de vétusté : l'obligation de délivrance jugée par la Cour de cassation comme une obligation essentielle et continue (Cass.3^{ème} civ., 18 mars 2009, AJDI 07-08/2009, p.539) ■



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).