

Éditorial de Yves Maunand, doyen de la 3^e chambre civile

Dans l'éditorial de la première lettre de la troisième chambre civile, le président Pascal Chauvin a rappelé que les magistrats de cette chambre rendaient en moyenne deux mille décisions par an. Ce n'est faire injure à leur travail que de relever que toutes ces décisions ne méritent pas que l'on s'y attarde. Il est donc nécessaire de distinguer, parmi celles-ci, d'une part, celles qui présentent un aspect normatif et qui feront l'objet d'une publication et, le cas échéant, d'une note au rapport annuel, d'autre part, celles qui, désormais, feront l'objet d'une parution dans la lettre de la chambre et celles qui donneront lieu à un communiqué, ces différentes modalités de diffusion n'étant nullement exclusives l'une de l'autre.

S'agissant des arrêts dont il est envisagé de les publier, la sélection s'opère, pour chaque affaire, à l'issue du délibéré. Le choix est effectué en fonction de l'intérêt que présente la solution pour l'élaboration de la jurisprudence de la chambre. Il convient de rappeler – ce qui est parfois perdu de vue – que seules les décisions publiées constituent la jurisprudence de la Cour de cassation. Parmi les principaux critères retenus figure la nouveauté de la décision. Il en est ainsi lorsque la chambre est amenée à statuer pour la première fois sur l'application d'une disposition légale ou réglementaire. A cet égard, il peut arriver que la décision intervienne de nombreuses années après la publication du texte. Ce fut, par exemple, le cas des trois arrêts rendus le 16 janvier 2020 sur la prescription de l'action récursoire des constructeurs par lesquels la troisième chambre civile a statué sur l'application de dispositions introduites dans le code civil par l'ordonnance n° 2005-658 du 8 juin 2005 et la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 (pourvois n°18-25.915, publié, n°16-24.352, publié et n°18-21.895, publié). Le rappel d'une jurisprudence établie, parfois mal comprise des juridictions du fond, constitue un autre critère de publication. C'est également le cas des décisions qui reviennent sur la jurisprudence ou sont amenées à la préciser.

Quand il est décidé de la publication de la décision, un projet de sommaire est établi par un conseiller référendaire qui a participé au délibéré ; ce projet est soumis, pour approbation, au conseiller-rapporteur, puis au président de la chambre.

Certaines décisions, en raison de leur importance, font l'objet d'une publication au rapport annuel. Cela ne représente que quelques décisions dans l'année. Dans ces cas, le rapporteur établit une note faisant ressortir l'intérêt de l'arrêt qui justifie sa mention au rapport annuel de la Cour de cassation.

Par ailleurs, depuis le début de cette année, à l'instar des autres chambres de la Cour de cassation, la troisième chambre civile fait paraître dans une lettre bimestrielle une dizaine de décisions qui sont susceptibles d'intéresser non seulement la communauté des juristes, mais aussi un public plus large. Comme pour les autres publications, la décision est prise à l'issue du délibéré. Outre ceux précédemment évoqués, le critère de l'intérêt pratique de la solution pour un grand nombre de personnes est également pris en compte. C'est le cas des arrêts rendus le 18 février 2021 dans des litiges opposant la Ville de Paris à des propriétaires offrant un bien à la location à une clientèle de passage pour de courtes durées, dont il est rendu compte dans la présente lettre. A cette parution dans la lettre de la chambre, peut s'ajouter un communiqué qui est destiné au grand public et qui, à cette fin, est reproduit sur le site internet de la Cour de cassation.

Je vous souhaite une bonne lecture.

Location de locaux meublés

Changement d'usage d'un local d'habitation : la législation française est conforme à la directive européenne !

3^E CIV., 18 FÉVRIER 2021, POURVOI N° 17-26.156, PUBLIÉ >

Hormis les cas d'une location consentie à un étudiant pour une durée d'au moins neuf mois, de la conclusion, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 23 novembre 2018, d'un bail mobilité d'une durée de un à dix mois et de la location du local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur pour une durée maximale de quatre mois, le fait de louer, à plus d'une reprise au cours d'une même année, un local meublé pour une durée inférieure à un an, telle qu'une location à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle de passage qui n'y fixe pas sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 constitue un changement d'usage d'un local destiné à l'habitation et, par conséquent, est soumis à autorisation préalable.

Commentaire :

Pour lutter contre la pénurie de logements dans certaines communes, le législateur a instauré un dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage qui vise à éviter que les locaux à usage d'habitation ne soient utilisés à d'autres fins et dont le non-respect est sanctionné par le prononcé d'une amende civile (d'un montant maximum de 25 000 euros par local jusqu'à la loi du 18 novembre 2016 qui l'a porté à 50 000 euros) et d'une injonction de restituer au bien son usage d'habitation. Le développement exponentiel, au cours de ces dernières années, de la location meublée de courte durée, rendu possible grâce à l'apparition de sites internet d'« économie collaborative », l'a amené (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR) à ajouter, à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, qui prévoit ce dispositif d'autorisation, un sixième alinéa qui porte spécifiquement sur la location meublée de courte durée.

Aux termes de cet alinéa, constitue un changement d'usage au sens de ce texte et est donc soumis à autorisation, dans les communes concernées par le dispositif, « le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation d'une manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ».

A l'occasion de pourvois formés par deux propriétaires condamnés au paiement d'une amende pour non-respect de ces dispositions, la Cour de cassation a été interrogée sur la conformité de l'article L. 631-7, alinéa 6, argué d'imprécision à défaut de fixation de seuils chiffrés, et de l'article L. 631-7-1, relatif aux conditions d'octroi des autorisations, aux articles 9 et 10 la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, communément appelée « directive services ».

Par arrêts du 15 novembre 2018 (3e Civ., 15 novembre 2018, pourvois n°17-26.156, publié et n°17-26.158), la Cour de cassation a saisi la Cour de justice de l'Union européenne de plusieurs questions préjudicielles.

Par un arrêt du 22 septembre 2020, la Cour de justice de l'Union européenne s'est prononcée sur ces questions préjudicielles (C-724/18 et C-727/18).

I.- UN DISPOSITIF LÉGAL CONFORME A LA DIRECTIVE

Dans l'arrêt rapporté et dans quatre autres arrêts rendus le même jour (pourvois n°17-26.156, publié, n°19-11.577, n°19-13.191, publié et 19-11.462, publié), la Cour de cassation, prenant en considération les réponses apportées par la juridiction européenne et procédant à une analyse de la réglementation en cause, a jugé que les articles L. 631-7, alinéa 6, et L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation satisfont :

- d'une part, aux exigences de l'article 9 de la directive, dès lors que l'article L. 631-7, alinéa 6, est justifié par une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location et est proportionné à l'objectif poursuivi en ce que celui-ci ne peut pas être réalisé par une mesure moins contraignante, notamment parce qu'un contrôle a posteriori interviendrait trop tardivement pour avoir une efficacité réelle ;

- d'autre part, à celles de l'article 10 dès lors que l'article L. 631-7, alinéa 6, répond aux exigences d'objectivité et de non-ambiguïté des critères d'octroi des autorisations prévues par ce texte (voir infra) et que l'article L. 631-7-1 (qui confie au maire de la commune de situation de l'immeuble la faculté de délivrer l'autorisation préalable de changement d'usage et attribue au conseil municipal le soin de fixer les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations, au regard des objectifs de mixité sociale en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements) fixe des critères qui sont justifiés par une raison d'intérêt général, qui satisfont aux conditions de clarté, de non-ambiguïté, d'objectivité, de publicité, de transparence et d'accessibilité et qui, tels que mis en œuvre par la Ville de Paris dont le règlement municipal prévoit notamment une obligation de compensation, sont conformes au principe de proportionnalité.

II.- DES CRITÈRES LÉGAUX PRÉCIS

La question de la précision des critères de mise en œuvre du dispositif, s'agissant des locations meublées de courtes durées, était centrale.

Dans ses arrêts, la Cour de cassation a considéré que l'article L. 631-7, alinéa 6, est en soi suffisamment précis, au sens de la directive, dès lors qu'il se déduit, par une lecture combinée de l'article L. 631-7 et de l'article L. 632-1 auquel il renvoie, que constitue un changement d'usage la location, à plus d'une reprise au cours d'une même année, d'un local meublé pour une durée inférieure à un an (ou à neuf mois en cas de location à un étudiant) à une clientèle de passage qui n'y fixe pas sa résidence principale.

Ces critères étant cumulatifs, il en résulte que tout propriétaire d'un local à usage d'habitation situé dans une commune visée par l'article L. 631-7, alinéa 1er, et ne constituant pas sa résidence principale, s'il souhaite le louer meublé à plus d'une reprise au cours d'une même année, à la nuitée, à la semaine ou au mois, pour une durée inférieure à un an (ou à neuf mois si la location est consentie à un étudiant) à une clientèle de passage qui n'y fixe pas sa résidence principale, devra, hors le cas d'un bail mobilité, obtenir une autorisation préalable.

En revanche, le propriétaire d'un tel local meublé qui ne constitue pas sa résidence principale pourra, sans avoir à solliciter d'autorisation préalable de changement d'usage :

- consentir un bail d'habitation d'au moins douze mois (ou neuf mois si la location est consentie à un étudiant),
- le donner à bail pour une durée inférieure à ces seuils, une seule fois sur une période d'un an, à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile,
- conclure, depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, un bail mobilité.

Enfin, il y a lieu de rappeler que, lorsque le local meublé constitue la résidence principale du bailleur, celui-ci peut le donner en location, dans la limite de quatre mois par an, sans avoir à solliciter d'autorisation préalable.

Un exemple de changement d'usage d'habitation

3^E CIV., 18 FÉVRIER 2021, N° 19-13.191, PUBLIÉ >

Constitue un changement d'usage d'un local destiné à l'habitation au sens de l'article L. 631-7, alinéa 6, du code de la construction et de l'habitation, le fait, pour le propriétaire d'un local meublé à usage d'habitation, de consentir deux baux d'une durée respective de quatre et six mois sur une période de moins d'un an.

Commentaire :

Les propriétaires d'un appartement à usage d'habitation situé à Paris ont été assignés par la Ville de Paris en paiement d'une amende pour l'avoir loué « de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile », en l'espèce, pour avoir consenti à deux sociétés deux locations d'une durée respective de quatre et six mois, entre mars 2016 et janvier 2017, sans avoir sollicité l'autorisation de changement d'usage prévue par l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

La demande de la Ville de Paris a été rejetée en première instance et en appel au motif qu'aucun changement d'usage n'était en l'espèce caractérisé, les baux ayant été conclus au profit de deux sociétés qui y avaient logé le même salarié.

Faisant application de la solution dégagée par les arrêts ci-dessus commentés, la Cour de cassation en a déduit que les deux locations litigieuses, consenties pour des durées respectives de quatre et six mois, inférieures à un an, sur une période de moins d'un an, constituaient un changement d'usage au sens de l'article L. 631-7, alinéa 6, du code de la construction et de l'habitation et étaient soumises en conséquence à une autorisation préalable.

Preuve de l'usage d'habitation : portée du formulaire H2

3^E CIV., 18 FÉVRIER 2021, N° 19-11.462, PUBLIÉ >

Le formulaire « H2 » rempli par les redevables de la contribution foncière des propriétés bâties en application de l'article 16 de la loi du 2 février 1968 comporte, à la date de sa souscription, les renseignements utiles à l'évaluation de chaque propriété ou fraction de propriété, à l'exception du montant du loyer qui est celui du 1er janvier 1970.

Ne donne pas de base légale à sa décision la cour d'appel qui retient que le fait que ladite déclaration ait été remplie en juin 1978 ne saurait la priver de sa valeur probante de l'usage du bien au 1er janvier 1970, sans expliquer en quoi les renseignements figurant dans ce formulaire établissent l'usage d'habitation du bien au 1er janvier 1970.

Commentaire :

Dans les litiges relatifs aux changements d'usage des locaux destinés à l'habitation, la question préalable est celle de la preuve que le local en cause constitue un local à usage d'habitation, au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

Un local est réputé à usage d'habitation au sens de ce texte s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve (article 631-7, alinéa 3).

La commune fournit souvent, pour établir l'usage d'habitation d'un local, la déclaration établie selon le modèle « H2 », qui a été remplie par les redevables de la contribution foncière sur les propriétés bâties en vue de la révision foncière du 1er janvier 1970.

En l'espèce, le formulaire avait été rempli par les propriétaires du local en 1978.

La cour d'appel a considéré que ce document établissait l'usage d'habitation du local au 1er janvier 1970 au regard des réponses des propriétaires selon lesquelles le bien était loué en meublé.

Mais ces formulaires comportent les renseignements demandés « à la date de leur souscription », à l'exception du montant du loyer qui est celui en vigueur au 1er janvier 1970 (article 40 du décret d'application n° 69-1076 du 28 novembre 1969).

La Cour de cassation en déduit que les renseignements portés dans ce formulaire ne peuvent être considérés comme décrivant l'usage du bien au 1er janvier 1970, sans qu'il soit précisé en quoi les réponses apportées établissent l'usage d'habitation du local à cette date.

L'arrêt de la cour d'appel a donc été cassé.

Construction immobilière

Contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan : obligation du constructeur concernant le raccordement aux réseaux publics.

Il incombe au constructeur de maison individuelle avec fourniture du plan de s'assurer de la nature et de l'importance des travaux nécessaires au raccordement de la construction aux réseaux publics.

Commentaire :

Le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan est très encadré.

Le maître de l'ouvrage est propriétaire du terrain.

Le constructeur édifie la maison selon un plan qu'il fournit.

Le législateur a eu pour objectif de protéger le maître de l'ouvrage qui a recours à un tel dispositif juridique. L'objectif est, notamment, de lui donner le maximum d'informations, au moment de la signature du contrat, sur le coût de l'opération et la nature des travaux qui seront réalisés.

Le contrat est très détaillé. Il mentionne la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire, concernant en particulier les raccordements aux réseaux divers. Doit être annexée une notice mentionnant les raccordements de l'immeuble à l'égout et aux distributions assurées par les services publics, notamment aux distributions d'eau, de gaz, d'électricité ou de chauffage, en distinguant ceux qui sont inclus dans le prix et, s'il y a lieu, ceux dont le coût reste à la charge du maître de l'ouvrage.

Pour apprécier le coût du raccordement de la construction aux réseaux publics, le constructeur ne saurait donc se contenter des informations fournies par le maître de l'ouvrage sur la configuration du terrain ou sur les éventuelles servitudes de canalisation dont il est pourvu ou dépourvu.

Le coût de raccordement peut, en effet, être très sensiblement augmenté selon la proximité des réseaux publics, la nature du terrain et l'implantation de la maison.

C'est la raison pour laquelle la troisième chambre civile a jugé qu'il incombait au constructeur de maison individuelle avec fourniture du plan de s'assurer de la nature et l'importance des travaux nécessaires au raccordement de la construction aux réseaux publics.

Expropriation

Computation du délai pour le dépôt des conclusions et pièces de l'appelant dans la procédure d'expropriation : prorogation lorsque ce délai expire un samedi, un dimanche, ou un jour férié ou chômé.

3^E CIV., 21 JANVIER 2021, POURVOI N° 19-24.799, PUBLIÉ >

L'article 642 du code de procédure civile est applicable devant les juridictions de l'expropriation en vertu de l'article R. 211-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il en résulte, que, si le délai de trois mois, dont dispose l'appelant pour déposer ou adresser au greffe de la cour ses conclusions et les documents qu'il entend produire, expire un jour férié, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Commentaire :

La méconnaissance d'un délai de procédure peut avoir des conséquences redoutables telle que la caducité d'une déclaration d'appel.

Dans l'affaire soumise à la troisième chambre civile, des personnes avaient formé le 20 février 2018 un appel contre un jugement ayant fixé les indemnités leur revenant à la suite d'une expropriation, puis avaient remis leurs conclusions et pièces au greffe de la cour d'appel le mardi 22 mai 2018, lendemain du lundi de Pentecôte.

Appliquant strictement l'article R. 211-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui dispose qu'à peine de caducité de la déclaration d'appel, relevée d'office, l'appelant dépose ou adresse au greffe de la cour ses conclusions et les documents qu'il entend produire dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'appel, la cour d'appel avait jugé que la déclaration d'appel était caduque.

Mais la troisième chambre civile a considéré qu'aucun texte ne neutralisait, en matière d'expropriation, l'application des règles de droit commun fixée par l'article 642 du code de procédure civile selon lesquelles, s'il expire normalement un samedi, un dimanche, ou un jour férié ou chômé, le délai se trouve automatiquement prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Elle a rappelé que le lundi de Pentecôte était un jour férié (article L. 3133-1 du code du travail).

Elle en a déduit que le délai de trois mois expirant le dimanche 20 mai 2018 devait être prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant, soit jusqu'au mardi 22 mai 2018, le lundi 21 mai étant un jour férié : la déclaration d'appel n'était donc pas caduque.

Vente immobilière

Résolution d'une vente d'immeuble : office du juge concernant la restitution des fruits

3^E CIV., 11 FÉVRIER 2021, POURVOI N° 20-11.037, PUBLIÉ >

Si la restitution des fruits générés par le bien depuis la vente constitue une conséquence légale de l'anéantissement du contrat, le juge ne peut la prononcer d'office, dès lors qu'en application des dispositions des articles 549 et 550 du code civil, une telle restitution est subordonnée à la bonne foi du possesseur.

Commentaire :

Lorsqu'un contrat de vente d'immeuble est résolu par une décision judiciaire qui ordonne la restitution de l'immeuble au vendeur, le juge doit-il prononcer, d'office, la restitution des fruits perçus (constitués principalement par la perception de loyers) par l'acquéreur entre la conclusion de la vente et sa résolution ?

La troisième chambre civile répond par la négative.

Elle rappelle qu'en application des articles 549 et 550 du code civil, seul le possesseur de mauvaise foi doit restituer les fruits.

Il s'ensuit qu'un débat contradictoire doit s'instaurer entre les parties concernant la bonne ou mauvaise foi de l'acquéreur.

En conséquence, le juge ne peut, d'office, ordonner la restitution des loyers perçus par l'acquéreur.

Il appartient, le cas échéant, au vendeur de faire figurer cette demande dans le dispositif de ses conclusions, après avoir développé un moyen sur ce point.

Urbanisme

Action en démolition d'une construction à la demande d'un tiers :
à quelle date faut-il se placer pour apprécier la condition de
localisation du bien dans une zone protégée ?

3^E CIV., 11 FÉVRIER 2021, POURVOI N° 20-13.627, PUBLIÉ >

Lorsqu'il est saisi d'une demande de démolition d'une construction édifiée conformément à un permis de construire qui a été annulé, c'est à la date à laquelle il statue que le juge doit apprécier la condition de localisation dans l'une des zones énumérées au 1° de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme.

Commentaire :

Dans quelles conditions les tiers (très souvent les voisins), qui subissent un préjudice du fait d'une construction édifiée conformément à un permis de construire, en méconnaissance d'une règle d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique, peuvent-ils en obtenir la démolition ?

Afin de sécuriser les autorisations de construire, le législateur a, au cours des quinze dernières années, limité la possibilité pour ces tiers d'obtenir la démolition d'une telle construction.

Ainsi, outre la démonstration d'un préjudice, plusieurs conditions, cumulatives, fixées par l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, qui encadre l'exercice de l'action en responsabilité civile, doivent-elles être remplies :

- préalablement, le permis doit avoir été annulé par le juge administratif pour excès de pouvoir ;
- l'action en démolition doit être engagée dans le délai de deux ans qui suit la décision devenue définitive de la juridiction administrative ;
- la construction doit être située dans l'un des périmètres spécialement protégés énumérés par l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme (par exemple : les sites désignés Natura 2000, les abords des monuments historiques ou les zones qui figurent dans les plans de prévention des risques naturels prévisibles, destinés à interdire les constructions qui pourraient aggraver le risque pour les vies humaines...).

Cette dernière condition a été fixée par le législateur dans un double objectif : d'une part, protéger la nature, les paysages et le patrimoine architectural et urbain, d'autre part, prévenir les risques naturels ou technologiques.

Mais quelle est la date à prendre en compte pour apprécier la condition relative à la localisation géographique de la construction : celle de la délivrance du permis de construire ou celle où le juge statue ?

La troisième chambre civile décide que le juge doit vérifier l'existence de cette condition le jour où il statue.

Dans l'affaire jugée, la cour d'appel a constaté que, à la date à laquelle elle statuait, la construction litigieuse, qui aggravait le risque d'inondation de la parcelle voisine, était située dans un périmètre classé en zone rouge du plan de prévention du risque d'inondation. La Cour de cassation rejette en conséquence le moyen qui soutenait que, lors de l'attribution du permis de construire, la maison concernée n'était pas située dans une des zones de protection limitativement énumérées.

A contrario, si la situation juridique de la zone dans laquelle se situe la construction évolue, de telle sorte qu'elle n'est plus considérée comme présentant une importance particulière au jour où le juge statue, la démolition de la construction ne pourra pas être prononcée.

Qui a qualité pour agir en démolition ou mise en conformité d'un ouvrage sur le fondement de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme : la commune et/ou l'EPCI ?

3^E CIV., 21 JANVIER 2021, POURVOI N° 20-10.602, PUBLIÉ >

La commune a, concurremment avec l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, qualité pour agir en démolition ou en mise en conformité d'un ouvrage sur le fondement de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme.

Commentaire :

Selon l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2019-964 du 18 septembre 2019, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme (EPCI) peut saisir le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans autorisation, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.

Destinée à faire cesser une situation illicite, l'action de l'article L. 480-14, à la différence de l'action civile ouverte aux tiers (voir commentaire suivant) en application du 1° de l'article L. 480-13, n'est pas soumise à la démonstration d'un préjudice personnel et direct causé par les constructions irrégulières (3e Civ., 16 mai 2019, pourvoi n° 17-31.757, publié).

Dès l'origine, l'article L. 480-14 a donné compétence à la commune « ou » à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme pour engager l'action civile.

C'est la conjonction de coordination « ou » qui a conduit la Cour de cassation à trancher la question inédite suivante : lorsqu'il existe un EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme, la commune peut-elle agir en démolition concurremment avec cet EPCI ou seul celui-ci a-t-il qualité pour agir ?

La solution divisait les cours d'appel : la plupart des juridictions du fond consacraient le principe de compétences concurrentes, mais certaines optaient pour des compétences exclusives.

Remplissant son rôle d'unification de la jurisprudence, la Cour de cassation se prononce en faveur d'une compétence concurrente : les deux autorités ont qualité pour agir sur le fondement de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme.

Notamment, dans la lettre à venir

Bail commercial (audience du 23 mars 2021)

Lorsqu'une clause d'indexation prévue dans un bail commercial n'autorise qu'une variation du loyer à la hausse, encourt-elle la sanction de la nullité ou du réputé non écrit ?

Si la sanction encourue est celle du réputé non écrit :

- d'une part, l'action tendant à cette fin est-elle soumise à la prescription ?
- d'autre part, la clause d'indexation doit-elle être réputée non écrite en son entier ?

Bail commercial (audience du 23 mars 2021)

Dans une demande de renouvellement d'un bail commercial, la formule « aux mêmes clauses et conditions que le précédent bail » inclut-elle le montant du loyer ?