

Actualités juridiques : Droit Public et Immobilier

■ I. URBANISME

[Le décret n° 2019-505 du 23 mai 2019 permet l'entrée en vigueur du dispositif relatif à l'externalisation de l'instruction des autorisations d'urbanisme](#)

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a ouvert et encadré la possibilité pour les collectivités de recourir à des prestataires privés pour l'instruction des autorisations d'urbanisme (article L. 423-1 alinéa 7 du Code de l'urbanisme). Cette mesure est entrée en vigueur le 25 mai 2019 à la suite de la publication du décret fixant ses modalités d'application. L'autorité de délivrance devra conserver la signature des actes d'instruction et l'entière liberté de ne pas suivre la proposition du prestataire.

■ II. FONCIER

[La Cour de cassation apporte des précisions sur le bénéfice des droits de priorité et de préférence pour un occupant exproprié en vertu d'une procédure spéciale d'expropriation des immeubles insalubres ou menaçant ruine](#)

Par un arrêt rendu par la Cour de cassation le 13 juin 2019 (RG n°18-13287), publié au bulletin,

il a été reconnu que l'occupant exproprié en vertu d'une procédure spéciale d'expropriation des immeubles insalubres ou menaçant ruine, régie par les articles L. 511-1 et suivants du Code de l'expropriation, bénéficie des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 423-1 à L. 423-5 de ce code.

■ III. URBANISME COMMERCIAL

[Les décrets d'application de la loi ELAN peu à peu publiés](#)

Entrée en vigueur le 25 novembre 2018, la loi ELAN a procédé à une importante réforme du régime des autorisations d'urbanisme commercial. De nombreuses dispositions attendaient néanmoins des décrets d'application qui sont publiés au fil de l'eau depuis avril 2019. Le dernier en date l'a été le 26 juillet dernier et précise les modalités de mise en œuvre de la procédure permettant au préfet de suspendre l'enregistrement et l'examen par la CDAC des demandes relatives à des projets situés dans un périmètre ORT (décret n° 2019-795). Il intervient après un premier décret n° 2019-331 du 17 avril 2019 fixant les nouvelles règles de composition et de fonctionnement des CDAC ainsi que le contenu des demandes d'autorisation

qui doivent désormais comprendre une analyse d'impact et un second décret n° 2019-563 du 7 juin 2019 qui a précisé d'une part, la procédure d'autorisation (modalités de publicité des ouvertures de commerce exemptées d'autorisation en ORT, clause de revoyure devant la CNAC, représentant de la CDAC devant la CNAC) et d'autre part, les obligations incombant désormais aux porteurs de projet une fois l'équipement commercial réalisé (obligation de produire un certificat de conformité établi par un organisme indépendant, encadrement de l'obligation de remise en état). Les derniers décrets encore attendus aujourd'hui visent à arrêter les modalités de dérogation d'autorisation pour les projets mixtes en secteurs ORT et les conditions facilitant les réouverture au public.

■ IV. CONTRATS PUBLICS

[Précisions sur l'impact d'un déferé préfectoral en matière contractuelle sur les délais contentieux](#)

Le préfet n'est décidément pas un justiciable comme les autres : alors que le Conseil d'Etat juge qu'un recours gracieux présenté en matière contractuelle relevant du juge du plein contentieux, n'a pas pour effet d'interrompre

les délais contentieux (CE, 15 décembre 2016, *Monsieur B.*, req n° 389141), la solution inverse a été adoptée s'agissant du préfet, considérant la spécificité du déféré préfectoral de l'article L 2131-6 du code général des collectivités territoriales (CE, 27 juin 2019, *Sté Plastic omnium systèmes urbains*, req n° 420776).

■ V. DROIT ADMINISTRATIF

Pas d'extension de la jurisprudence Czabaj au contentieux indemnitaire

La position du Conseil d'Etat était attendue s'agissant de l'applicabilité de la jurisprudence *Czabaj* (limitant à un délai raisonnable d'un an le recours contre une décision ne mentionnant pas les voies et délais de recours) au contentieux indemnitaire.

Dans un arrêt en date du 17 juin 2019, le Conseil d'Etat a précisé que « cette règle ne trouve pas à s'appliquer aux recours tendant à la mise en jeu de la responsabilité d'une personne publique qui, s'ils doivent être précédés d'une réclamation auprès de l'administration, ne tendent pas à l'annulation ou à la réformation de la décision rejetant tout ou partie de cette réclamation mais à la condamnation de la personne publique à réparer les préjudices qui lui sont imputés ».

Autrement dit, la jurisprudence *Czabaj* ne s'applique pas au contentieux indemnitaire, qui est encadrée par la loi du 31 décembre 1968 relative à la prescription des créances sur l'Etat, les départements, les communes et les établissements public (CE, 17 juin 2019, req. n°413097).

■ VI. CONSTRUCTION

L'assureur dommages qui déni sa garantie n'est pas tenu de rappeler à l'assuré, quand il lui notifie son refus de garantie, la position qu'il prend en ce qui concerne l'exercice du droit de subrogation

Aux termes d'un arrêt rendu le 11 juillet 2019 (RG n°18-17433), la Cour de cassation a censuré les juges du fond qui ont rejeté l'exception de subrogation invoquée par l'assureur au motif que ce dernier n'avait pas « attiré l'attention de son assurée sur son recours subrogatoire ».

La Haute Cour prend ainsi position sur les obligations de l'assureur dommages ouvrage, aux vises de l'article L. 121-12 et de l'annexe II B 4° de l'article A. 243-1 du Code des assurances, en jugeant que l'assureur n'est pas tenu d'informer son assuré, quand il notifie son refus de garantie, de la position prise quant à l'exercice du droit de subrogation.

■ VII. IMMOBILIER

La loi n° 2019-744 du 19 juillet 2019 de simplification, de clarification et d'actualisation du droit des sociétés simplifie les modalités de cession du fonds de commerce et assouplit les conditions de recours à la location-gérance

Cette loi, entrée en vigueur le 21 juillet 2019, a abrogé les deux articles suivants :

■ L'article L. 141-1 du Code de commerce qui visait les mentions devant, à peine de nullité, être indiquées dans un acte de cession de fonds de commerce et notamment le prix des éléments corporels et incorporels, le chiffre d'affaires et les résultats d'exploitation réalisés au cours des trois dernières années, l'état des privilèges et nantissements grevant le fonds, les informations relatives au bail...etc.

Ces informations ne sont donc désormais plus obligatoires.

■ L'article L. 144-3 du Code de commerce qui imposait au propriétaire d'un fonds de commerce de l'exploiter pendant au moins deux ans avant d'accorder une location gérance.

Ainsi, la mise en location gérance n'est plus subordonnée à une durée minimale d'exploitation du fonds de commerce.

