

# VEILLE JURIDIQUE

LÉGISLATION, RÉGLEMENTATION, JURISPRUDENCE

21 février au 27 février 2017

Rivière & associés

AVOCATS

## FISCAL

**Taxe foncière – Dégrevement pour vacance ou inexploitation :** L'article 1389 du CGI prévoit un dégrèvement de taxe foncière en cas de vacance d'une maison ou d'inexploitation d'un immeuble commercial. L'article subordonne ce dégrèvement, pour les immeubles commerciaux, à une utilisation du local par le contribuable lui-même, condition non prévue par les vacances de maisons. Le Conseil constitutionnel vient de déclarer conforme à la Constitution, et notamment au principe d'égalité, cette condition supplémentaire posée par le texte – [QPC n° 2016-612, 24 février 2017](#) – [Cf. notre veille juridique du 24 janvier 2017](#)

**BIC – Droits supplémentaires à un droit au bail :** Selon une jurisprudence constante, le droit au bail commercial est considéré comme un élément de l'actif immobilisé par nature. Dans une décision du 27 janvier 2017, le Conseil d'Etat précise que les dépenses d'acquisition des droits supplémentaires au droit au bail ne sont pas des dépenses déductibles de sorte qu'elles doivent aussi être immobilisées. **En l'espèce les dépenses portaient sur les modalités de renouvellement du bail et d'acquisition du bien en cas de cession** – [CE, 27 janvier 2017, n° 391817](#)

**SCI et location en meublé :** Une SCI a fait réaliser d'importants travaux de réhabilitation, de rénovation et d'aménagement, qu'elle a déduit de ses revenus fonciers, dans un appartement destiné à la location. La cour administrative d'appel de Nantes relève que, selon les factures, les dépenses ont consisté à aménager et équiper l'appartement avec des meubles lui conférant un minimum d'habitabilité. Par conséquent, cette location revêt un caractère commercial et, dès lors, les revenus n'étaient pas imposables à l'impôt sur le revenu au nom des associés dans la catégorie des revenus fonciers de sorte que les dépenses ne pouvaient pas non plus être déduites des revenus fonciers – [CAA Nantes, 16 février 2017, n° 15NT02385](#)

## DROIT DE L'URBANISME

**Urbanisme commercial – Performance énergétique – RNU :** A compter du 1<sup>er</sup> mars 2017, les demandes de permis de construire portant sur des projets de création de magasins de commerce de détail d'une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> doivent nécessairement prévoir des dispositifs spécifiques tenant à la performance énergétique et au maintien des fonctions écologiques des sols, dans les conditions prévues par [l'article L. 111-19 du code de l'urbanisme](#).

**L. 600-5-1 – Invitation par le juge administratif à régulariser via PCM – Travaux achevés :** Le juge administratif a la faculté de sursoir à statuer sur une demande d'annulation d'une autorisation d'urbanisme dès lors que le vice d'illégalité peut être régularisé, **y compris lorsque les travaux litigieux sont achevés** – [CE, 22 février 2017, n° 392998, Rec. Leb.](#) (il en va

différemment lorsque le juge annule partiellement un permis de construire sur le fondement de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme : cf. [CE, 1<sup>er</sup> octobre 2015, n° 374338](#)).

**Référé-suspension – Refus d'un permis de construire de régularisation – Condition de l'urgence et D.A.C.T.** : Dans le cadre d'un référé-suspension contre un refus de permis de construire de régularisation, la condition tenant à **l'urgence** est remplie dès lors que le pétitionnaire ne peut, sans cette autorisation, obtenir la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (D.A.C.T.) et est, par conséquent, dans l'impossibilité de commercialiser l'immeuble qu'il a édifié – [CE, 23 février 2017, n° 400440](#)

**Annulation d'un refus de permis de construire – Confirmation de la demande – Injonction du juge** : [L'article L. 600-2 du code de l'urbanisme](#) impose que, en cas d'annulation d'un refus de permis de construire, le pétitionnaire confirme sa demande dans le délai de **six mois**. Le Conseil d'Etat considère que **cette obligation est réputée remplie lorsque le juge administratif enjoint à l'administration de réexaminer la demande de permis de construire qu'elle avait antérieurement rejetée, sauf dans le cas où le pétitionnaire déposerait une nouvelle demande portant sur un projet différent** – [CE, 23 février 2017, n° 395274, Tab. Leb.](#)

**ZAC – Estimation sommaire des dépenses** : L'estimation sommaire des dépenses soumise à enquête publique en cas de création d'une zone d'aménagement concerté concerne le coût de l'acquisition du foncier et de l'aménagement de la zone. Elle n'a pas, en revanche, à estimer le coût de réalisation des ouvrages, peu important à cet égard que certains desdits ouvrages soient des logements sociaux réalisés grâce à des financements publics – [CE, 23 février 2017, n° 393282](#)

**R. 600-1 – Notification du recours – Nouvelle Calédonie** : Dans un avis publié au Recueil Lebon, le Conseil d'Etat affirme que les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme (relatives à la notification des recours en matière d'urbanisme) sont applicables sur le territoire de la Nouvelle-Calédonie depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001 – [CE, 22 février 2017, n° 404007, Rec. Leb.](#)

**Faute de la commune – Délivrance d'un PC illégal – Adoption d'un PLU illégal** : Un permis de construire a été accordé à un pétitionnaire. Puis, il a été retiré sur demande du préfet, au motif qu'il était contraire aux dispositions de la loi Littoral. Le Conseil d'Etat affirme que le bénéficiaire du permis de construire peut obtenir indemnisation du préjudice qu'il a subi, du fait de l'illégalité du permis de construire retiré **mais également en raison de l'illégalité du plan local d'urbanisme sur le fondement duquel le permis annulé avait été délivré**. Au cas présent, le permis de construire **et** le PLU étaient contraires aux dispositions de la loi Littoral – [CE, 22 février 2017, n° 392187](#)

#### Journal officiel :

- [loi n° 2017-227 du 24 février 2017](#) portant ratification des ordonnances [n° 2016-1019](#) du 27 juillet 2016 relative à **l'autoconsommation** d'électricité et [n° 2016-1059](#) du 3 août 2016 relative à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables et visant à adapter certaines dispositions relatives aux réseaux d'électricité et de gaz et aux énergies renouvelables ;
- [décret n° 2017-252 du 27 février 2017 relatif à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement](#) prévoyant le recours obligatoire à un architecte lorsque la surface de terrain à aménager est supérieure à 2 500 mètres carrés.

## DROIT PUBLIC DES AFFAIRES

**Fiches techniques – Ministère de l'économie :** La direction des affaires juridiques de Bercy publie une fiche technique concernant [les modalités de modification des contrats en cours d'exécution](#).

**EPCI – Fusion – Marchés publics – Passation :** La fusion de plusieurs établissements publics de coopération intercommunale en cours de passation d'un marché public n'a pas d'incidence, par elle-même, sur les conditions de mise en œuvre de la concurrence. Celle-ci ne saurait cependant avoir pour effet de modifier substantiellement le marché pour lequel la procédure avait initialement été lancée, à défaut de quoi la procédure devra être déclarée sans suite et une nouvelle procédure de passation mise en œuvre – [Rep. min., n° 101698, JOAN, 7 février 2017, p. 1006](#)

**Marchés publics forfaitaires – Indemnisation – Sujétions imprévues :** La cour administrative de Bordeaux rappelle que l'entreprise titulaire d'un marché public est fondée à être indemnisée pour les dépenses exposées en raison de sujétions imprévues alors même qu'il a été conclu à prix forfaitaire. Pour autant, ces sujétions doivent avoir eu pour effet de bouleverser l'économie générale du marché – [CAA Bordeaux, 16 février 2017, n° 14BX00416](#)

## PROPRIÉTÉ DES PERSONNES PUBLIQUES

**Bail à construction – Association – Droit de céder – Restriction (non) :** La conclusion d'un bail à construction sur le domaine privé communal avec une association pour lui permettre l'exercice d'une mission d'intérêt général ne saurait justifier de déroger aux dispositions d'ordre public de l'article L. 251-3 du code de la construction et de l'habitat selon lesquelles le preneur est libre de céder ses droits ou de les apporter en société. Toute clause en ce sens insérée par la commune encourrait la censure – [Rep. min., n° 13236, JO Sénat, 23 février 2017, p. 748](#)

## DROIT PUBLIC GÉNÉRAL

**Contentieux administratif – Erreur dans la notification d'un jugement :** L'appel tardif contre un jugement de première instance n'est pas irrecevable dès lors que sa tardiveté résulte de l'erreur dans les mentions de sa notification, lesquelles précisaient au cas d'espèce que seul un pourvoi en cassation pouvait être introduit alors même que l'appel était possible – [CE, 22 février 2017, n° 395184, Tab. Leb.](#)

Laura Descubes  
Elève-avocat – Master II droit de l'urbanisme

Simon Guirric  
Juriste – Master II droit de l'urbanisme

Sous la direction de :

Olivier Bonneau  
Avocat-associé – Docteur en droit public  
[ob@riviereavocats.com](mailto:ob@riviereavocats.com)

Nicolas Jarroux  
Juriste – Master II droit des contrats publics

Bérénice Binazet  
Juriste – D.J.C.E.

Marie-Bénédicte Pain & Magali Dupuy  
Avocats – Département contentieux fiscal  
[mbp@riviereavocats.com](mailto:mbp@riviereavocats.com)