

## Éléments de jurisprudence intéressant la Restauration immobilière

Il n'y a encore que peu de jurisprudence relative à la restauration immobilière, hormis le fort important, contentieux fiscal, portant, notamment, sur la nature des travaux effectués et leur éligibilité aux déductions fiscales édictées par les articles 156 et 31 du CGI.

On présentera, ci-après, des éléments de jurisprudence intéressant la procédure ou les effets de la DUP<sup>1</sup>, ainsi que quelques arrêts présentant un intérêt particulier, au regard des effets de la restauration immobilière, même s'ils portent sur d'autres objets.

### I - La DUP de restauration immobilière : contenu et effets

#### Objet de la DUP de restauration immobilière

L'art L313-4 du CU les "travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles", ce qui renvoie à la nécessité que les immeubles visés soient à un quelconque usage d'habitation; la question s'est posée de savoir si un immeuble d'habitation vacant depuis longtemps pouvait entrer dans le champs de la restauration immobilière, au regard de la qualification des locaux : le Conseil d'Etat vient, dans un contentieux relatif au permis de construire, de définir ce qu'était un bâtiment d'habitation en des termes fort clairs (**CE N° 367611 - 30-07-2014** :

*"Doit être regardée comme une construction destinée à l'habitation, au sens de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, un édifice destiné, compte tenu de ses caractéristiques propres, à l'habitation, sans que la circonstance qu'il n'aurait pas été occupé, même durant une longue période, soit par elle-même de nature à changer cette destination. En estimant, au vu notamment des photographies et attestations produites, que le bâtiment en cause était destiné à l'habitation, même s'il avait également pu servir de moulin et s'il n'avait pas été habité depuis une longue période, le tribunal n'a pas commis d'erreur de droit et n'a pas dénaturé les pièces du dossier qui lui était soumis"*

#### Quid en copropriété ?

Le libellé même de l'article L.313-4 du CU implique que des travaux de restauration immobilière concernent nécessairement tout le bâtiment lorsqu'il est en copropriété : la procédure s'adresse au syndicat des copropriétaire et à chacun des copropriétaires. Il en résulte que si certains copropriétaires refusent de s'engager à effectuer les travaux qui leur ont été notifiés, l'autorité compétente procède à l'expropriation du ou des lots des copropriétaires concernés. On rappelle, à cet égard, que l'expropriation d'un lot de copropriété est une opération légale, impliquant nécessairement l'expropriation du lot comportant les parties privatives et la quote-part indivise de parties communes<sup>2</sup> :

**Cass civ 3 du 31/01/2007 - N°: 06-12404**

*« Attendu que l'ordonnance prononce, au profit de la ville de P, l'expropriation du lot n° 7 de l'immeuble du 11 impasse des Vignoles appartenant à la société MRS ...à l'exception des parties communes;*

*Qu'en statuant ainsi alors qu'un lot de copropriété est constitué d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes, le juge de l'expropriation a violé les textes susvisés ; »*

#### La DUP de restauration immobilière

**Sur la régularité de l'arrêté de DUP de restauration immobilière au regard du dossier : CAA Marseille 25/02/2008 - N° 05MA02372**

*« Considérant qu'une opération ne peut légalement être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, éventuellement, les inconvénients d'ordre social et les*

<sup>1</sup> Jurisprudence relative au PRI, soit avant la réforme de l'ordonnance de décembre 2005, mais conservant toute sa pertinence.

<sup>2</sup> La loi ALUR a rendu possible l'expropriation des seules parties communes d'un immeuble en copropriété; ne concerne pas a priori les opérations de restauration immobilière ...

atteintes à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente; que les inconvénients induits par l'opération de restauration immobilière en cause menée par la société M, et alors même que le contenu du plan de relogement auquel s'est engagé la Ville de Marseille n'était pas connu à la date de l'arrêté attaqué, ne sont pas excessifs au regard des avantages attendus de cette opération, qui tend à réhabiliter des immeubles vétustes et insalubres dans le centre ...»

**Sur l'objet même de la restauration immobilière et la régularité de la DUP : CAA Marseille 13/12/2010 N° 09MA02397**

« Considérant qu'une opération ne peut légalement être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, éventuellement, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte, ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente; que la circonstance que certains appartements situés boulevard ....., seraient en bon état n'établit pas par elle-même que l'intégration de ces immeubles dans la procédure d'expropriation litigieuse résulterait d'une erreur manifeste d'appréciation; que la ville de P a engagé un programme de requalification en vue de résorber l'insalubrité de certains bâtiments, de restructurer les immeubles dans le but de parvenir à des logements décents, d'une surface suffisante et disposant du confort nécessaire; que l'opération de restauration immobilière en cause, qui tend à remettre aux normes d'habitabilité 22 immeubles et à réduire la densité élevée de cet îlot de la vieille ville en préservant l'essentiel du bâti traditionnel présente un caractère d'utilité publique... » ;

« qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que l'appréciation sommaire des dépenses, qui comprend outre les acquisitions foncières le montant des travaux portant sur la réfection et la mise en valeur des toitures et façades, les menuiseries, verrières, ferronneries et la réfection et la mise en valeur des parties communes, n'ait pas permis à tous les intéressés de s'assurer que le projet présentait un caractère d'utilité publique; que le requérant ne peut par suite soutenir que le dossier d'enquête publique aurait été incomplet au regard des exigences de l'article R. 11-3 du code précité... »

**Une DUP de restauration immobilière peut porter sur plusieurs immeubles, non proches les uns des autres et dans des états différents : CAA de Versailles - 23 juin 2016- N°14VE01438**

" Considérant, en deuxième lieu, que les dispositions de l'article L. 313-14 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité que l'opération de restauration puisse porter sur plusieurs immeubles ; qu'aucune disposition législative ou réglementaire ni aucun principe n'impose que les immeubles visés par une telle opération soient situés à proximité les uns des autres ou se trouvent dans un état comparable; qu'ainsi, n'est pas de nature à entacher la légalité de la déclaration d'utilité publique la circonstance qu'un périmètre unique comportant plusieurs immeubles a été adopté alors même que ces immeubles seraient dans des états différents si l'opération visant ce secteur de la commune présente une cohérence d'ensemble"

Si des immeubles commerciaux ne peuvent faire l'objet d'une DUP de restauration immobilière, il n'en est pas de même lorsque l'immeuble est à usage principal d'habitation: **CAA de Versailles même arrêt.**

"Considérant, en troisième lieu, que l'expropriation dont fait l'objet deux locaux commerciaux inclus dans des immeubles compris dans le périmètre de la DUP n'entache pas d'illégalité la déclaration d'utilité publique dans la mesure où celle-ci ne porte que sur des immeubles à usage principal d'habitation"

**Sur la régularité de l'arrêté de cessibilité et de l'enquête parcellaire : CAA Marseille 14/12/2009-N° 07MA02985**

« Considérant que ....., l'arrêté portant ouverture d'une enquête parcellaire a été régulièrement notifié à M. A; que cet arrêté était accompagné d'une lettre du directeur du département aménagement urbain l'informant qu'en application des dispositions précitées, un délai de deux ans lui était imparti pour réaliser les travaux de restauration immobilière; que M. A n'a pas fait connaître au cours de l'enquête parcellaire son intention de réaliser lesdits travaux; que par ailleurs, il n'est pas contesté que le détail des travaux à réaliser a été notifié à l'intéressé; que par suite, en raison de l'inertie de ce dernier, le préfet des Bouches-du-Rhône n'a pas méconnu les dispositions précitées en prenant l'arrêté de cessibilité contesté ; »

En l'espèce, de plus, la DUP était justifiée par la situation des lieux et le projet : (même arrêt)

« Considérant que l'opération concernée qui a pour objet la restauration immobilière, tendant à mettre

aux normes d'habitabilité des immeubles représentant plus de 100 logements et à réduire la densité très élevée de certains îlots du centre-ville de Marseille en préservant l'essentiel du bâti traditionnel, présente un caractère d'utilité publique ; »

**Voir aussi l'arrêt de la CAA de Versailles du 23 juin 2016 N° 14VE01438**

Dans ce dossier d'ORI conduit par la ville de Clichy la Garenne, le juge a considéré que l'enquête parcellaire avait été régulièrement menée, le programme de travaux suffisamment précis, la réalisation des travaux par le requérant, insuffisante en application du programme prévu, ce qui justifiait l'arrêt de cessibilité du préfet et l'expropriation de l'immeuble.

" Considérant qu'il n'est pas contesté que la SCI GEMA a reçu notification, par un courrier en date du 22 décembre 2010, d'une part, de l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2010 prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire relative à l'opération immobilière concernant notamment l'immeuble appartenant à la société requérante, et, d'autre part, du programme de prescriptions générales et particulières définissant les travaux à exécuter sur cet immeuble; qu'il ressort des pièces du dossier que le programme des travaux ainsi notifié prévoit : s'agissant des parties communes les prescriptions particulières suivantes : " Façades : réfection complète/ toiture : révision /cage d'escalier : réfection / réseaux : mise aux normes / Autres : mise en sécurité incendie et mise en sécurité ascenseur " et, s'agissant des parties privatives : " logements : mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité " ; que ces prescriptions propres à l'immeuble doivent être comprises en rapport avec les prescriptions générales figurant dans les pages 24 à 29 du programme de l'ensemble des immeubles concernés, lesquelles prescrivent de manière détaillée les travaux à réaliser sur les façades, les toitures, la cage d'escalier et les réseaux relatifs aux parties communes, ainsi que la mise aux normes des parties privatives; que, dans ces conditions, le moyen tiré de ce que le programme des travaux notifié à la société requérante était insuffisamment détaillé ne peut qu'être écarté "

**La DUP peut prévoir que l'opération sera réalisée par le concessionnaire de l'opération, même si celui-ci n'est pas encore désigné : CE 22/03/1978**

« sur la substitution par l'arrêté préfectoral du 5 octobre 1972 de la société d'économie mixte d'aménagement de la ville de Cholet à la ville de Cholet comme bénéficiaire de l'expropriation : considérant qu'en vertu des dispositions combinées de l'article 4 du décret du 3 décembre 1968 et de l'article 9 du décret du 30 mai 1969, l'acte déclarant d'utilité publique les acquisitions de terrains situés dans une zone d'aménagement concerté peut prévoir que l'expropriation sera réalisée par l'organisme concessionnaire de l'aménagement et de l'équipement de la zone ; »

**CE 30/11/1966 :**

« Aucune disposition législative ou réglementaire n'interdisait au préfet de déclarer cette autorisation valable pour un concessionnaire, même non encore désigné, alors même que la commune aurait seule été désignée dans l'arrêté ordonnant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. »

**Est légal le changement de bénéficiaire de la DUP entre l'enquête préalable et l'acte de DUP lui-même : CE 17/2/1967**

« Sur le moyen tiré de ce que les enquêtes d'utilité publique et parcellaire ont été faites au nom de la ville de Cherbourg et non pas au nom de la Société mixte immobilière de la ville de Cherbourg : Considérant que si, dans l'arrêté ordonnant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de cessibilité d'un ensemble d'immeubles sis à Cherbourg dans l'îlot urbain n° 1 à rénover, dit Place Divette, la ville de Cherbourg était seule désignée comme devant réaliser les acquisitions à la suite de la déclaration d'utilité publique à intervenir, cette circonstance ne faisait pas obstacle à ce que le préfet, au moment où il a prononcé ladite déclaration, autorisât un concessionnaire de la commune à réaliser les acquisitions d'immeubles par achat amiable ou par voie d'expropriation ; »

**L'acte de DUP n'a ni pour objet ni pour effet d'obliger le bénéficiaire à faire les travaux :**

**CE 29/10/2003 req n° 235812 et 238659**

« Considérant que l'acte par lequel des travaux sont déclarés d'utilité publique n'a ni pour objet ni pour effet d'imposer à son bénéficiaire la réalisation de ces travaux; qu'eu égard au pouvoir d'appréciation dont dispose le maître d'ouvrage, il n'appartient pas au juge administratif de se prononcer sur les inconvénients allégués de la décision par laquelle l'autorité administrative, saisie par un tiers d'une demande tendant à ce que des travaux déclarés d'utilité publique soient engagés, n'a pas fait droit à cette demande; »

## Préemption

### **Sur l'intérêt général de la restauration immobilière et la légalité de la préemption d'un bien situé dans un PRI : CAA de Bordeaux - 15/03/2001 - N° 10BX01244**

La Cour relève la légalité de la préemption et de l'opération d'aménagement qui la fonde : celle-ci est conforme aux objectifs affichés par la ville :

*« dans le but de réactiver et diversifier le marché du logement par la production de logements et par la réhabilitation du parc de logements inconfortables et obsolètes, ....., et sur le fait que l'immeuble se trouve dans ce périmètre; que cette décision vise la délibération du 27 juillet 2005, par laquelle le conseil municipal a décidé d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre du centre ancien de M et a délégué ce droit à la SEMAEM, et le fait que les travaux ont fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral pour les travaux de réhabilitation s'avérant nécessaires pour impulser et coordonner la promotion de la rénovation immobilière du cœur de ville; »*

*« que cette décision fait ainsi apparaître la nature du projet en vue duquel le droit de préemption est exercé et satisfait, dès lors, aux exigences de motivation résultant des dispositions précitées de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme; »*

*« Considérant, .....que M. X soutient que l'opération de préemption ne consisterait qu'en une opération d'achat en vue de la revente et ne répondrait qu'à un objectif financier; qu'ainsi, elle ne serait pas d'intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, et serait entachée d'un détournement de pouvoir; que toutefois, ainsi qu'il est susmentionné, la décision de préemption a été en l'espèce exercée en vue de la réalisation des objectifs d'une opération de restauration immobilière tels qu'ils sont définis par le code de l'urbanisme, soit la réactivation et la diversification du marché du logement par la réalisation de travaux de réhabilitation sur des immeubles anciens; que le moyen tiré de l'absence d'intérêt général de l'opération doit être écarté; que le détournement de pouvoir allégué ne peut être regardé comme établi par la seule circonstance selon laquelle le bien objet de la décision de préemption contestée serait revendu à un prix supérieur à celui de son acquisition; »*

### **La préemption d'un bien immobilier dans un PRI est justifiée : CAA de Douai 24/04/2012 N° 06DA01745**

La SEM ...délégataire du DPU de la ville de R dans le PRI du centre-ville a exercé son droit de préemption compte tenu du mauvais état de l'immeuble depuis cinq années et de l'absence de rénovation par l'intéressé qui s'y était pourtant engagé, pour éviter la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation, justifient l'opération; la Cour justifie l'exercice du DPU en l'espèce :

*« Considérant que la mise en œuvre d'une décision de préemption n'est pas subordonnée à une carence de l'initiative privée en matière de rénovation urbaine; que la circonstance que l'acquéreur évincé se proposait également de réaliser la réhabilitation de l'immeuble est sans influence sur la légalité de la décision attaquée; »*

Est justifiée, de la même manière, la préemption d'un immeuble vétuste situé dans le PRI de Roubaix à ne pas confondre avec une zone de résorption d'habitat insalubre : **CAA de Douai /24/04/2012 N° 07DA01177**

*« Considérant qu'il n'est pas sérieusement contesté que l'immeuble dont s'agit, ....., compris dans le périmètre de restauration immobilière, présente, compte-tenu de son ancienneté et de son état d'entretien, un caractère de vétusté qui justifie l'exercice du droit de préemption qui a été délégué à la SEM ville renouvelée en vue du renouvellement urbain dans le secteur; que la circonstance que l'immeuble ne serait pas insalubre est sans influence sur la légalité de la décision attaquée; »*

### **La réalisation de travaux sur un immeuble doit être compatible avec la DUP : est recevable le recours contre l'autorisation d'effectuer les travaux : CE 2/07/2001/ N° 211231**

*« qu'il appartient à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge, et en tenant compte des observations éventuellement formulées au cours de l'enquête publique, d'apprécier l'utilité publique de l'opération au regard des caractéristiques essentielles des ouvrages telles qu'elles sont précisées dans ce dossier, de son coût financier, des atteintes portées à la propriété privée ou à d'autres intérêts publics, et des inconvénients d'ordre social qu'elle comporte; qu'ainsi, la modification, par une décision ultérieure relative à la réalisation effective des travaux, des caractéristiques essentielles de l'opération,*

*est susceptible de constituer une violation de l'acte par lequel cette opération est déclarée d'utilité publique; qu'en jugeant qu'un moyen tiré de la méconnaissance de la déclaration d'utilité publique ne pouvait utilement être invoqué à l'appui d'un recours dirigé contre une décision autorisant la réalisation des travaux, la cour administrative d'appel de Paris a entaché son arrêt d'une erreur de droit ; »*

**La réalisation des travaux peut être effectuée en plusieurs tranches : CAA de VERSAILLES / N° 14VE01437 du 23 juin 2016**

*"Considérant, d'autre part, qu'aucune disposition législative ou réglementaire ne fait obligation au propriétaire d'un immeuble visé par une opération de restauration immobilière de déposer une demande de permis de construire portant sur l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation de cette opération; qu'ainsi, et en tout état de cause, la société requérante est fondée à soutenir qu'elle n'était pas tenue de présenter une demande unique de permis de construire en vue de réaliser lesdits travaux ;"*

Dans ce même arrêt la Cour a considéré que la demande de pièces complémentaires effectuée par la ville de Clichy la Garenne au dossier de permis de construire et consistant à la présentation du détail de travaux portant sur les parties à usage collectif et à usage privatif, ne figurait pas au nombre des pièces exigibles au titre de l'art R.423-38 du CU et que le refus de délivrance du PC était donc illégal. Dans cette affaire, la ville avait manifestement considéré que le PC devait être conforme aux dispositions prévues dans la DUP de restauration immobilière<sup>3</sup>, d'où la demande de pièces complémentaires. Le requérant a considéré qu'il s'agissait d'un PC de droit commun et s'est donc défendu sur le fondement des dispositions générales et la Cour lui a donné raison<sup>4</sup>.

## II- Droit au relogement

Le principe posé du droit au relogement des occupants de locaux expropriés ou acquis dans le cadre d'une opération d'aménagement fait l'objet d'applications de longue date par les juges. En revanche, il n'y a guère de jurisprudence visant le cas où la réalisation des travaux de restauration immobilière entraîne le départ des occupants et l'obligation de relogement, hors acquisition par la collectivité publique ou son aménageur.

Parmi la jurisprudence intéressante, on peut citer des arrêts reconnaissant la qualité de locataire ou de professionnel, dont les droits au relogement diffèrent dans le cadre des opérations d'aménagement:

**Cass civ 3 /25 mars 1992 /N° 91-70002 – id N° 91-17003/même date/N° 91-70005 /même date**  
*« Attendu que l'OPAC ...fait grief à l'arrêt attaqué (Paris, 16 novembre 1990) de décider que M. X..., artiste-décorateur, bénéficie du droit au relogement, à la suite de l'expropriation de locaux dont il est occupant, alors, selon le moyen, qu'il résulte des articles L 314-1, L 314-2 et L 314-5 du code de l'urbanisme, que si les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont, vis-à-vis de la personne publique qui bénéficie d'une expropriation, un droit au relogement, les commerçants, artisans et industriels ont, quant à eux, un droit de priorité pour l'attribution de locaux de même nature compris dans l'opération, lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan d'occupation des sols ou du document en tenant lieu .... »*  
*« Mais attendu que la cour d'appel, qui a retenu que M. X..., ne bénéficiant pas du statut des baux commerciaux, était fondé, en sa qualité non contestée de locataire, à invoquer les dispositions prévues aux articles L 314-1 et suivants du code de l'urbanisme pour le droit au relogement, ..... légalement justifié sa décision; »*

<sup>3</sup> Et probablement aussi notifiés dans le cadre de l'enquête parcellaire comme le montre l'arrêt de la CAA de Versailles du 23 juin 2016 N° 14VE01438 et portant sur les mêmes adresses; dans ce cas, le PC devait respecter les dispositions spécifiques des R. 431-11 et R.421-14 du CU .... on ne sait quelle fut la défense de la ville dans ce contentieux....

<sup>4</sup>.Cet arrêt est d'autant plus étrange que dans l'arrêt N° 14VE01438 de la même date et portant sur les mêmes adresses, la Cour a considéré comme parfaitement légale l'expropriation de l'immeuble suite à la procédure, régulièrement conduite, de restauration immobilière ....

**Le droit au relogement des occupants de bonne foi s'impose nonobstant le fait que ceux-ci puissent être en situation irrégulière sur le territoire national : Cour de cassation /civ 3/ N° 11-18073 - arrêt du 12/09/ 2012<sup>5</sup>**

« .....attendu qu'ayant relevé, ...que la Ville de P avait acquis l'immeuble par voie de préemption le 19 mars 1993, que M. X..., locataire gérant de l'hôtel meublé exploité dans cet immeuble, y occupait une chambre depuis 1993, qu'il n'était pas contesté que ce logement constituait son habitation principale, et que les articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme ne posaient aucune condition tenant à la situation administrative des occupants étrangers, la cour d'appel, statuant en qualité de juridiction de l'expropriation, a souverainement retenu que M. X... était occupant de bonne foi et en a déduit à bon droit, sans violer l'article 6 du code civil, que celui-ci devait bénéficier du droit au relogement et de l'indemnité due à l'occupant de bonne foi en application de l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme; »

« .... attendu qu'ayant relevé que M. X..., occupant de bonne foi, devait bénéficier d'un droit au relogement et au versement d'une indemnité d'éviction et que l'obligation de reloger, qui relève de l'ordre public social, est prévue de la manière la plus large pour tous les occupants de bonne foi, sans distinguer selon que l'occupant étranger est ou non en situation irrégulière, la cour d'appel a exactement déduit, de ces seuls motifs, que le fait de le reloger dans le cadre et les conditions déterminées par l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme ne pouvait caractériser une infraction pénale [l'infraction d'aide au séjour irrégulier]

**Le relogement des professionnels, prévu par l'art L.314-1 du CU, s'applique aux occupants tels que définis au L.521-1 du CCH, auquel l'art L314-1 renvoie explicitement.** Ainsi, un commerçant exerçant son activité professionnelle dans un local dont il est propriétaire ne bénéficie pas d'un droit au relogement : **Cass civ 3 -11/09/2013 /N° 12-23034**

" Mais attendu qu'ayant relevé que la Sofec, qui exerçait une activité professionnelle dans les locaux dont elle était propriétaire, ne pouvait être regardée ni comme un occupant au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation ni comme le preneur de ces locaux, la cour d'appel en a exactement déduit qu'elle ne pouvait pas prétendre au bénéfice du droit au relogement;"

---

<sup>5</sup> L'obligation de relogement des occupants de bonne foi , même en situation irrégulière sur le territoire, des immeubles inclus dans une opération d'aménagement, en application du L.314-1 du code de l'urbanisme, a été déclarée conforme à la Constitution par le Conseil constitutionnel dans sa décision du 5 octobre 2016