

**„Revue de Droit Immobilier”, no. 1 – Janvier, Editions Dalloz, Paris, 2023**

Numărul 1 (ianuarie 2023) al „Revue de Droit Immobilier – Urbanisme – Construction” publică actele colocviului anual al Asociației Franceze pentru Dreptul Construcției și al Imobiliarului (AFDCI) din 14 decembrie 2022 de la Paris sub două titluri semnificative: a) Dreptul contencios și al imobiliarului: chestiuni de actualitate 2022 și, respectiv, b) Priviri încrucișate asupra performanțelor energetice și economia circulară, alături de rubricile constante ale publicației lunare.

Editorialul revistei, semnat de directorul său, R. Noguellou, consilier de stat, este consacrat *Noilor particularități ale contenciosului de mediu*. Pornind de la constatarea că dreptul mediului cunoaște o evoluție a contenciosului său marcată de importanța particularității procedurale, se remarcă faptul că astfel se regăsesc obiective apropiate de cele urmărite în materie de urbanism, dar și din alte rațiuni; e vorba în acest sens de nevoia de a permite o realizare accelerată a proiectelor ceea ce presupune o tratare mai rapidă a contenciosului specific. Scopul nu e producția de locuințe, ci realizarea de proiecte ce apar ca esențiale. Aceasta conduce la stabilirea de instrumente similare: suprimarea gradelor de jurisdicție, posibilitatea de regularizare, termene de judecată mai reduse<sup>1</sup>.

Ca urmare, se întâlnește o întreagă serie de dispoziții proprii litigiilor de mediu în parte reglementate în cadrul codului de justiție administrativă, care sunt completate cu un text recent al legislației franceze, decretul nr. 2022–1379 din 29 octombrie 2022 relativ la regimul juridic aplicabil contenciosului deciziilor aferente instalațiilor de producere a energiei din surse renovabile (în afară de energia eoliană) și lucrărilor la rețelele publice de transport și distribuție de electricitate. Astfel, era deja prevăzută o competență în primă și ultimă instanță a Consiliului de Stat (jurisdicție de contencios administrativ supremă în Franța) pentru contenciosul referitor la eolianul de pe mare și organizată o competență directă a curților de apel pentru litigiile eoliene terestre. Decretul din 29 octombrie 2022 instituie un dispozitiv diferit, care nu se bazează pe suprimarea unui grad de jurisdicție, ci pe obligația la diferite niveluri de a statua într-un termen redus la maxim 10 luni. Există, de asemenea, o atare obligație și în materie de urbanism, dar regula nu e sancționată decât atunci când jurisdicția apreciază în concret în acest sens. De această dată în materie de mediu și pentru anumite proiecte, regula e prevăzută sub pedeapsa

---

<sup>1</sup> Pentru doctrina română, a se vedea, Mircea Duțu, *Dreptul urbanismului*, ediția a V-a, Editura Universul Juridic, București, 2010, p. 332.

desesizării jurisdicției sesizate. Sunt vizate instalațiile de producere a energiei (inclusiv lucrările lor anexe): instalațiile de metanizare a deșeurilor nepericuloase ori din materie vegetală brută, cu excluderea instalațiilor de metanizare a apelor uzate ori a nămolurilor de epurare urbană atunci când acestea sunt metanizate pe situl de producere a lor; lucrările de producere a electricității din surse de energie solară fotovoltaică de o putere egală sau superioară la 5 MW, zăcăminte geotermice, cu excluderea activităților de geotermie de minimă importanță; instalații hidroelectrice de o putere egală sau superioară la 3 MW; lucrări de rețea publică de transport și de distribuire de electricitate de racordare a instalațiilor sus-menționate și lucrări înscrise în schema regională de racordare la rețeaua de energii renovabile. Pentru toate acțiunile în justiție contra acestor deicizii noua reglementare procedurală franceză prevede că tribunalele administrative statuează într-un termen de 10 luni începând de la înregistrarea cererii. Dacă la sfârșitul acestuia nu s-a pronunțat ori în caz de apel, litigiul e adus în fața curții administrative de apel, care statuează tot într-un termen de 10 luni. Dacă la finele acestei perioade ea nu s-a pronunțat ori în caz de recurs în casație litigiul e trimis în fața Consiliului de Stat. Se menționează, totodată, că pentru a se evita prelungirea procedurilor, exercitarea unei acțiuni în contencios administrativ nu prorogă termenul general prevăzut.

După clasică rubrică a noutăților reglementare și jurisprudențiale în materie (aflată sub responsabilitatea lui S. Aubert și F. de Beaufort), dosarele colocviului AFDCI se deschid cu tema actualității permisului e construire, căreia îi sunt consacrate articole vizând: *Nerespectarea caietului de sarcini al unei lotizări: putem să evităm demolarea?* (de Charles Gijsbers), *Actualitatea dreptului de preempțiune* (Pierre Soler-Conteaux) și *Actualitatea termenelor de acțiune contra vânzătorului și constructorilor* (Gatien Casu). Grupajul consacrat privirilor încrucișate asupra performanțelor energetice și economiei circulare cuprinde intervenții pe subiectele: *Decretul terțiar și impacturile sale în materie de închiriere comercială*; *Diagnosticul performanței energetice și responsabilitatea actorilor* (de G. Durand-Pasquier), *Noul drept de supraplombare* (P.-F. Cuif) și *Responsabilitatea constructorilor și asigurătorilor în materie de performanță energetică* (C. Charbonneau). De remarcat în acest context că legea „Climă și reziliență” din 22 august 2021 a creat în Franța un drept de supraplombare în profitul unui proprietar care dorește să angajeze lucrări de izolare termină prin exterior pe clădirea sa, care necesită să poată accede la fondul vecinului său și să debordeze pe cale aeriană deasupra acestuia, odată lucrările întreprinse. S-a ridicat astfel prolema naturii juridice a acestui nou drept, față de care în paginile revistei recenzate se exprimă punctul de vedere că ar fi vorba, cu titlu principal, de o servitute legală, calificare din care rezultă o serie de consecințe referitor la regimul juridic aplicabil. Tot așa, noile reglementări ale performanței energetice, integrând o logică economică costului carbonului clădirii a condus la modificarea anumitor echilibre. S-a ajuns în acest fel la o consolidare a definiției programatice și o mai mare anticipare a concepției (studii de concepere ca studii de execuție) în vederea evitării soluțiilor contabile din cursul fazei de șantier. Nerespectarea reglementărilor aferente ridică

întrebări, deopotrivă, în privința fundamentului, principiului daunei și al reparării sale. În fine, să mai remarcăm faptul că actualitatea legislativă a dreptului de preempțiune ilustrează din nou fenomenul proliferării drepturilor de gen, prin instituirea a două noi drepturi de acest fel, unul pentru prezervarea resurselor de apă destinate consumului uman, altul pentru adaptarea la reculul traseului de coastă. La rândul său, actualitatea jurisprudențială, fără a fi abundentă, nu rămâne mai puțin interesantă prin tranșarea unor probleme precum cea de a ști dacă dreptul de preempțiune poate fi exercitat cu ocazia ridicării de către cel care preia un contract de închiriere a construcției, a opțiunii de cumpărare pe care convenția i-o conferea asupra terenurilor respective. Soluția ar interesa în special practica notarială. Pe de altă parte, jurisprudența Consiliului de Stat a reținut, în acest context, pentru prima dată, responsabilitatea fără culpă a titularului dreptului de preempțiune atunci când vânzătorul suportă un prejudiciu din fapta de renunțare de către colectivitate de a merge până la capătul procedurii.

Ca o concluzie generală, primul număr din 2023 al RDI, prin problematica abordată și materialele publicate, consacrate unei tematici complexe, de o maximă actualitate și susținute de specialiști de marcă ai domeniului, prezintă un interes științific deosebit, deopotrivă din perspectivă teoretică și practică.

*Conf. univ. dr. Andrei Duțu-Buzura\**

---

\* Facultatea de Administrație Publică – S.N.S.P.A.; andrei.dutu@administratiepublica.eu

