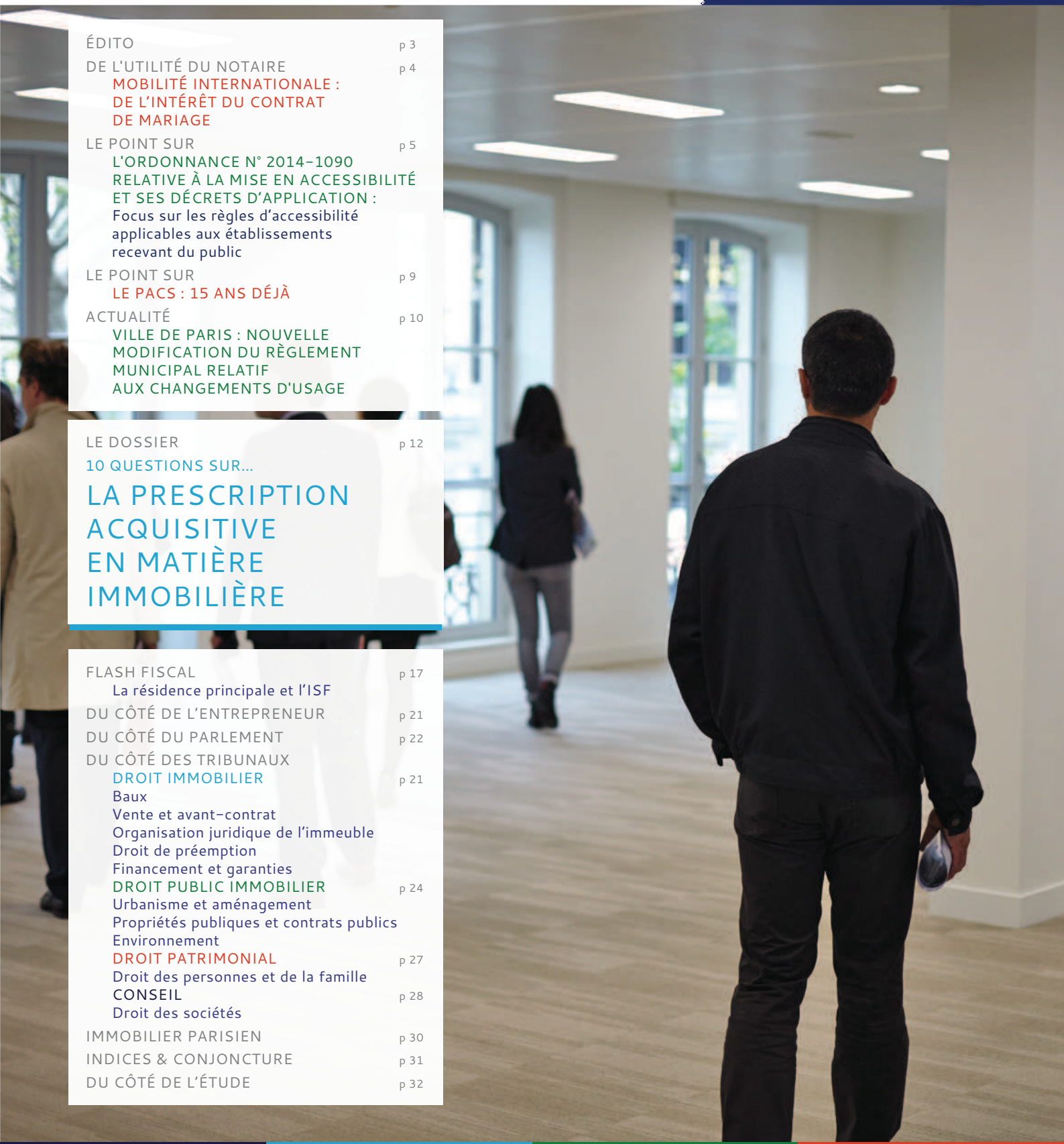
LE BULLETIN

CHEUVREUX NOTAIRES

55 BD HAUSSMANN CS 30106 75380 PARIS CEDEX 08 TÉL. + 33 1 44 90 14 14 WWW.CHEUVREUX-NOTAIRES.FR

N° 79 – JANVIER 2015 – 20e ANNÉE



ÉDITO p 3

DE L'UTILITÉ DU NOTAIRE p 4
MOBILITÉ INTERNATIONALE : DE L'INTÉRÊT DU CONTRAT DE MARIAGE

LE POINT SUR p 5
L'ORDONNANCE N° 2014-1090 RELATIVE À LA MISE EN ACCESSIBILITÉ ET SES DÉCRETS D'APPLICATION : Focus sur les règles d'accessibilité applicables aux établissements recevant du public

LE POINT SUR p 9
LE PACS : 15 ANS DÉJÀ

ACTUALITÉ p 10
VILLE DE PARIS : NOUVELLE MODIFICATION DU RÈGLEMENT MUNICIPAL RELATIF AUX CHANGEMENTS D'USAGE

LE DOSSIER p 12
10 QUESTIONS SUR...
LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE

FLASH FISCAL p 17
La résidence principale et l'ISF

DU CÔTÉ DE L'ENTREPRENEUR p 21

DU CÔTÉ DU PARLEMENT p 22

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX
DROIT IMMOBILIER p 21
Baux
Vente et avant-contrat
Organisation juridique de l'immeuble
Droit de préemption
Financement et garanties
DROIT PUBLIC IMMOBILIER p 24
Urbanisme et aménagement
Propriétés publiques et contrats publics
Environnement
DROIT PATRIMONIAL p 27
Droit des personnes et de la famille
CONSEIL p 28
Droit des sociétés

IMMOBILIER PARISIEN p 30

INDICES & CONJONCTURE p 31

DU CÔTÉ DE L'ÉTUDE p 32

CONSEIL | DROIT IMMOBILIER | DROIT PUBLIC IMMOBILIER | DROIT PATRIMONIAL

CARTE BLANCHE à
GILLES RAYNALDY

« Une salle de réunion après le déménagement, ancien siège Cheuvreux », Paris, octobre 2014

CHEUVREUX Notaires choisit pour ses Bulletins d'offrir une vitrine à des photographes auteurs.

LE BULLETIN
CHEUVREUX
NOTAIRES

CHEUVREUX NOTAIRES ET JURIDIM SE SONT PENCHÉS SUR LES SERVITUDES MIXTES ET LES SOLS POLLUÉS

Le 9 octobre 2014, pour la deuxième année consécutive, CHEUVREUX Notaires et Juridim se sont associés pour organiser une matinée débat concernant deux thèmes d'actualité. Il s'agissait de s'interroger, lors de la première table ronde, sur la nature et les conséquences des servitudes mixtes. La deuxième table ronde, quant à elle, était consacrée au rôle de l'aménageur en matière des sites et sols pollués.

La première table ronde réunissait les professeurs Étienne FATOME et Hughes PERINET-MARQUET, Alain HUCK, Géomètre Expert, Gladys CHASSIN, Chef de la mission juridique à la Direction d'urbnanisme de la ville de Paris, et Mahbod HAGHIGHI.

La seconde table ronde a vu les débats s'organiser autour de Hughes PORTELLI, Professeur de droit, Patricia SAVIN, avocat, Dominique GIVOIS, Directeur de l'aménagement à l'EPA Orly Rungis, et Mabel LEBLANC-BARBEDIENNE, administrateur de Juridim et Directrice Juridique de SOGEPROM.

Les débats étaient animés par Michèle RAUNET et Jean-Felix FERRUS-SICURANI notaires associés de l'Etude Cheuvreux.

De l'avis unanime de tous les participants les débats ont été extrêmement intéressants.

Vous pouvez retrouver le film de la matinée et des deux tables rondes sur notre site Internet (rubrique « réflexions juridiques ») ou sur notre chaîne YouTube : « CHEUVREUX Notaires ». Une retranscription écrite de la conférence sera publiée en début d'année dans une édition spéciale du Bulletin.

https://www.youtube.com/channel/UColF1jV_pA3iRbCVgdKtLTw

CARTE BLANCHE

Pour ce bulletin du mois de décembre, nous avons choisi deux images de Gilles Raynaldy. Pendant plus de six mois, il a été l'observateur attentif de la vie de l'Étude Cheuvreux, et a documenté méthodiquement les étapes du déménagement : les notaires en activité dans leurs anciens bureaux, les ouvriers qui s'affairent sur le nouveau chantier, les déménageurs au travail, les anciens lieux au même titre que les nouveaux.
En tant qu'auteur, Gilles Raynaldy s'intéresse à ce paradoxe que le seul mot « travail » peut résumer à lui seul une grande diversité de pratiques et d'activités. Et c'est pourquoi, photographier le travail peut aussi bien conduire à accompagner le quotidien d'une étude de notaires à Paris, que suivre la construction d'un bâtiment à Saint-Denis, ou encore photographier des lycéens à Montreuil… C'est dans cette diversité que le projet se déploie et qu'un panorama commence à se dessiner.

À ce titre, la légende qui accompagne chacune de ses images est signifiante. En effet, elle fonctionne souvent comme des didascalies qui sont au théâtre les indications données par l'auteur aux comédiens. Mais, ici, il s'agit plutôt de rappeler ce que l'image ne dit pas.

Pour ce bulletin nous avons choisi deux photographies qui viennent clore symboliquement l'année et en particulier l'histoire de notre déménagement.

La photographie de « Venise », l'ancienne salle de signatures, montre une fin silencieuse, comme une scène de théâtre vidée de ses comédiens. En contrepoint, l'image de la visite des salariés dans les nouveaux locaux est lumineuse et vivante. Comme dans un hall d'aéroport, c'est un nouveau départ.

http://www.gillesraynaldy.com/

ÉDITO

Chers tous,

Une fois n'est pas coutume : aujourd'hui, je veux vous faire partager le message que j'adresse à l'Etude.
Dans notre univers notarial, nous passons à l'heure actuelle, des moments pour le moins difficiles.
Pas du fait du marché ou de notre clientèle, avec laquelle grâce à chacun d'entre vous et à la qualité juridique que vous délivrez, notre relation de confiance s'affermit toujours.
Pas non plus du fait de notre organisation ou de notre importance qui répond de façon structurée à un besoin de l'économie contemporaine.
Mais tout simplement du fait que notre métier, et l'ensemble des professions réglementées, sont aujourd'hui instrumentalisés par le gouvernement, dans un premier temps pour répondre à des préoccupations de l'aile gauche de la gauche, et dans un second temps, pour répondre facialement aux demandes réformatrices européennes.
A ce stade, je veux que chacun de vous ayez conscience des véritables moteurs de notre entreprise notariale :
- La qualité,
- La confiance en notre équipe et en notre clientèle,
- Le sens du lien entre nous et vis-à-vis des autres,
- Le sens du service public associé à celui de l'entreprise,
- L'implication personnelle de chacun dans son travail et l'amour du droit,
- La recherche soutenue de l'innovation et de l'amélioration.

C'est dans l'expression de ces qualités que se loge notre capacité de résilience.
Permettez-moi de citer Patrick Modiano, lors de la remise de son Nobel : « *Vous avez chaque jour l'impression de faire fausse route ; et alors, la tentation est grande de revenir en arrière et de nous engager dans un autre chemin. Il ne faut pas succomber à la tentation mais suivre la même route* ».
Engageons-nous fermement sur la voie de l'évolution de notre métier et relevons-en les défis.
Tels sont mes vœux pour 2015 !

BRUNO CHEUVREUX,
NOTAIRE ASSOCIÉ

CONTRAT
RÉSIDENCE
RÉGIME MATRIMONIAL
PAYS
MUTABILITÉ

PAR
CLARA DERRIEN
GROUPE PATRIMOINE

DE L'UTILITÉ DU NOTAIRE

MOBILITÉ INTERNATIONALE : DE L'INTÉRÊT DU CONTRAT DE MARIAGE

Fraîchement diplômé en biologie, Corentin DUPONT souhaite acquérir de solides compétences en langue anglaise avant d'entamer des recherches qu'il espère voir publiées dans les plus prestigieuses revues américaines. Il passe donc l'été de l'année 1998 à Londres où il tombe très amoureux de Brigitte, une jeune femme de nationalité allemande.

Quelques années passent, Corentin et Brigitte, toujours aussi amoureux, décident de se marier à Paris, à l'hiver 2001, sans qu'ils ne s'interrogent sur la signature préalable d'un contrat de mariage.

Après avoir vécu quelque temps à Londres, Corentin et Brigitte décident de s'installer à Paris, en juin 2003.

Onze années passent, le couple décide de revenir vivre en Angleterre pour s'y installer. En vacances sur la côte bretonne, Corentin tombe sous le charme d'une demeure qu'il souhaiterait acquérir seul à l'aide de ses revenus, Brigitte étant beaucoup moins enthousiaste…

En allant se renseigner chez Maître DIP, Notaire à LA HAYE (VOSGES), Corentin tombe des nues en apprenant que son projet n'est pas si évident : il pourrait certes acquérir seul mais le bien serait un bien commun et non un bien lui appartenant en propre !

Maître DIP lui expose alors la situation, le plus simplement possible :

« *Votre mariage à Paris en 2001 n'a pas été précédé de la signature d'un contrat de mariage. La nature de votre régime matrimonial, dont dépendent les relations pécuniaires de votre couple, est déterminée par la loi de votre première résidence habituelle.* »

Corentin apprend, en effet, que la loi applicable à son régime matrimonial, à défaut d'avoir procédé à un choix préalable à son union avec Brigitte, est déterminée par la Convention de La Haye sur la loi applicable aux régimes matrimoniaux, datant du 14 mars 1978 et applicable en France aux mariages célébrés à compter du 1er septembre 1992.

Maître DIP poursuit alors son explication : « *Vous avez d'abord vécu en Grande-Bretagne, c'est donc cette loi qui s'applique à la détermination de votre régime matrimonial. Le régime matrimonial applicable en Grande-Bretagne est de type séparatiste.* »

Ce type de régime convient parfaitement à Corentin, lui permettant d'acquérir seul et pour son compte la maison de ses rêves…

Mais Maître DIP ajoute aussitôt : « *Cela aurait pu être simple. Cependant, vous me précisez que vous êtes revenus vivre pendant onze ans en France…Comme vous n'aviez pas signé de contrat de mariage, votre régime matrimonial a muté de lui-même !* »

Corentin écoute ébahi les explications de Maître DIP : sans avoir signé de contrat de mariage préalable à son union avec Brigitte, pour figer leur régime matrimonial, celui-ci peut « muter », « se transformer », « se modifier » au gré des déplacements du couple !

Corentin a tout de même retenu que cette « mutation automatique » ne prenait place qu'au-delà d'une période de dix années. Il peut donc maintenir les vacances prévues l'été prochain au Portugal, sans avoir à s'enquérir de la nature du régime matrimonial légal portugais !

Le Notaire de LA HAYE continue : « *Depuis juin 2013, soit dix ans après votre retour en France, votre régime matrimonial s'est « transformé » en un régime de type communautaire, celui qui est applicable en droit français, à défaut de choix des époux ! De retour désormais à Londres, il vous faudrait attendre l'écoulement d'une période de dix ans à nouveau pour que le régime légal anglais s'applique à votre régime matrimonial…*

Aussi, à ce jour, vous êtes mariés sous le régime légal français applicable à défaut de si-

gnature d'un contrat de mariage, celui de la communauté de biens réduite aux acquêts, ce qui implique que vos revenus sont des biens communs et que la maison que vous achèteriez seul, serait inévitablement qualifiée de bien commun ! »

Corentin voit déjà son rêve de maison côtière lui échapper, tant il sait que Brigitte est opposée à cet achat…

Heureusement, Maître DIP le rassure aussitôt en lui indiquant qu'il existe plusieurs pistes pour sortir de cette impasse :

« *La première serait de procéder à un changement de régime matrimonial permettant de « passer » du régime légal français de la communauté de biens réduite aux acquêts, à celui de la séparation de biens telle que définie dans le Code civil français ; la seconde piste serait celle de la signature d'un acte notarié emportant choix de la loi applicable au régime matrimonial*[1] *qui vous permettrait de choisir de vous placer sous le régime légal anglais pour être soumis à un régime de type séparatiste de manière beaucoup plus rapide qu'en procédant à un changement de régime matrimonial classique.* »

Corentin explique alors à Maître DIP qu'il compte bien s'installer définitivement en Angleterre avec Brigitte.

Le Notaire de LA HAYE alerte cependant Corentin sur le fait que ce choix de loi s'appliquera de manière rétroactive, c'est-à-dire tant pour l'avenir que pour le passé, depuis que les époux sont mariés ensemble.

Ce point ne pose pas de difficulté à Corentin puisque le couple n'a encore rien acquis en commun et pensait déjà être mariés sous un régime séparatiste.

Rassuré après cet entretien avec Maître DIP, Corentin a tout de même longtemps regretté de ne pas avoir signé de contrat de mariage…

Si en lisant ces quelques lignes vous vous interrogez sur la nature de votre régime matrimonial, n'hésitez pas à prendre rendez-vous avec votre Notaire !

Pour aller plus loin : cf. article « Le changement automatique de la loi applicable au régime matrimonial » (bulletin Cheuvreux n°2-2002).

1- Article 6 de la convention de LA HAYE.

ERP AGENDA ACCESSIBILITÉ DÉROGATIONS HANDICAPÉ

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

PAR
MARINE BAYARD
ANTOINE URVOY
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

LE POINT SUR

L'ORDONNANCE N° 2014-1090 RELATIVE À LA MISE EN ACCESSIBILITÉ ET SES DÉCRETS D'APPLICATION :

FOCUS SUR LES RÈGLES D'ACCESSIBILITÉ APPLICABLES AUX ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

La réglementation relative à l'accessibilité des établissements recevant du public (ci-après « ERP ») aux personnes handicapées est fixée par la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées dont les dispositions ont été codifiées aux articles L.111-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (ci-après « CCH »).

Cette loi de 2005 imposait deux principales obligations aux ERP :

• L'établissement d'un diagnostic sur leurs conditions d'accessibilité pour les ERP de 1ère à 4ème[1] catégorie, au plus tard le 1er janvier 2011 (cette obligation ne s'imposait pas aux ERP de 5ème catégorie). Ce diagnostic avait pour objet d'analyser la situation de

1- Pour rappel :
- ERP du 1er groupe : 1ère catégorie : au-dessus de 1 500 personnes ; 2ème catégorie : de 701 à 1 500 personnes ; 3ème catégorie : de 301 à 699 personnes ; 4ème catégorie : 300 personnes et supérieur au seuil de la 5ème catégorie
- ERP du 2ème groupe : 5ème catégorie : établissements accueillant un nombre de personnes inférieur au seuil dépendant du type d'établissement

l'établissement au regard des obligations d'accessibilité définies par le Code de la construction et de l'habitation. Il devait également comporter une estimation du coût des travaux nécessaires pour satisfaire à ces obligations.

• La mise en conformité des ERP. La loi distinguait entre les nouveaux ERP dont la construction doit, depuis le 1er janvier 2007, respecter les normes d'accessibilité aux personnes handicapées définies par les textes et les ERP existant sur lesquels repose une obligation de les rendre accessibles en totalité à compter du 1er janvier 2015.

Conscients de ce que la mise en accessibilité de tous les ERP au 1er janvier 2015 n'était pas tenable pour un grand nombre d'entre eux, les pouvoirs publics ont assoupli cette obligation en accordant un délai aux gestionnaires d'ERP tout en venant l'encadrer strictement.

C'est dans ce contexte qu'intervient l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014, prise sur le fondement de la loi d'habilitation du 10 juillet 2014[2], qui accorde aux gestionnaires d'établissements qui ne pourront pas rendre accessibles leurs locaux avant le 31 décembre 2014, un délai de douze mois pour déposer un Agenda d'accessibilité programmée (Ad'Ap) fixant un calendrier précis et chiffré de travaux. Quatre décrets d'application de cette ordonnance sont parus le 5 novembre 2014.

Dans le cadre de cet article, nous axerons nos développements sur la définition et la mise en œuvre pratique de ces Agendas d'accessibilité programmée (I) avant de nous intéresser aux dérogations que pourront solliciter les exploitants pour échapper, sous certaines conditions, aux obligations de mise en accessibilité (II). Aussi, pour cette analyse, nous nous intéresserons seulement aux décrets n°2014-1326 et 1327 portant respectivement sur les règles relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public et sur l'agenda d'accessibilité programmée pour la mise en accessibilité.

1 – L'AGENDA D'ACCESSIBILITÉ PROGRAMMÉE (AD'AP)

A. DÉFINITION DE L'AD'AP

Précisons à titre liminaire que le décret n°2014-1326 du 5 novembre 2014 est venu préciser la notion d'accessibilité :

« *Est considéré comme accessible aux personnes handicapées un établissement recevant du public existant ou créé dans un cadre bâti existant ou une installation ouverte au public existante permettant, dans des conditions normales de fonctionnement, à des personnes handicapées, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer, de communiquer et de bénéficier des prestations en vue desquelles cet établissement ou cette installation a été conçu. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des personnes valides ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente* ».

> “ Il s'agit d'un acte d'engagement de mise aux normes. ”

Concernant plus particulièrement l'Ad'Ap, il ressort de l'article 3 de l'ordonnance du 26 septembre 2014 (article L.111-7-5 du CCH nouvellement créé par l'ordonnance), qu'il s'agit d'un acte d'engagement de mise aux normes. Cet acte suspend l'obligation de mise en accessibilité, et par conséquent le risque pénal qui y est attaché, sans pour autant soustraire les exploitants à leur obligation légale, inscrite dans la loi du 11 février 2005.

Il s'agit d'un document de programmation pluriannuelle qui doit préciser la nature des travaux à réaliser pour rendre un bâtiment accessible aux personnes handicapées, leur coût ainsi qu'un calendrier précis.

L'Agenda doit être souscrit, pour la part des travaux qui leur incombe, par tous les propriétaires ou exploitants d'établissements recevant du public ou d'installations ouvertes au public qui ne répondent pas, au 31 décembre 2014, à l'obligation d'accessibilité définie à l'article L. 111-7-3 du Code de la construction et de l'habitation.
Si la mise aux normes d'accessibilité nécessite la réalisation des travaux lourds liés au bâtiment, le propriétaire de l'établissement est généralement responsable, en l'absence de stipulations contraires au contrat de bail.

L'article 1er paragraphe 1 du décret n°2014-1327 du 5 novembre 2014[3] précise que plusieurs personnes (morales ou physiques) peuvent cosigner un Ad'AP. Ces personnes engagent alors leur responsabilité à hauteur des travaux relevant de leur compétence. Le cas échéant, l'une d'entre elles devient le correspondant de l'administration dans le cadre du suivi de l'exécution de l'Ad'AP.

Précisons toutefois que si l'ERP est déjà aux normes d'accessibilité au 31 décembre 2014, l'exploitant doit simplement adresser une attestation précisant que l'ERP est accessible au préfet de département et à la commission pour l'accessibilité de la commune où est implanté l'établissement (commission installée par le maire dans toute commune de plus de 5 000 habitants, document à adresser à la mairie[4]).

B. DÉPÔT ET VALIDATION DE L'AD'AP

L'Agenda doit être déposé dans un délai de douze mois à compter de la publication de l'ordonnance, soit avant le 27 septembre 2015 (article L.111-7-6 du CCH nouvellement créé par l'ordonnance).

L'Agenda doit être déposé auprès de la mairie d'implantation de l'ERP.

Pour les ERP regroupant plusieurs établissements :
- situés sur un même département : le dépôt de l'Ad'Ap est à effectuer auprès de la préfecture du département d'implantation ;

- situés sur plusieurs départements : le dossier d'Ad'Ap doit être adressé à une seule préfecture, celle du siège ou celle du département de domiciliation pour une personne physique.
Dans tous les cas, lorsque l'ERP se situe dans une commune de plus de 5 000 habitants, l'exploitant est également tenu d'informer la Commission pour l'accessibilité d'implantation de l'ERP de la démarche engagée (article 2 du décret n°2014-1327 du 5 novembre 2014).

L'Ad'Ap est en toute hypothèse validé par le préfet de département dans un délai de quatre mois (article 1er paragraphe 4 du décret n°2014-1327 du 5 novembre 2014) et après examen par la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité (CCDSA). L'Agenda d'accessibilité est approuvé lorsqu'il permet d'assurer « *la conformité*

2- Loi n° 2014-789 du 10 juillet 2014 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures législatives pour la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées
3- Décret n° 2014-1327 du 5 novembre 2014 relatif à l'agenda d'accessibilité programmée pour la mise en accessibilité des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public
4- Source : www.accessibilite.gouv.fr

aux règles d'accessibilité aux personnes handicapées prévues pour l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public […] », cette approbation est notifiée au propriétaire ou à l'exploitant qui a déposé la demande dans les conditions posées à l'article 1er paragraphe 5 du décret n°2014-1327 du 5 novembre 2014.

En cas de difficultés techniques ou financières liées à l'évaluation ou à la programmation des travaux ou en cas de rejet d'un premier Agenda, le délai de dépôt de l'Ad'Ap peut être prorogé pour un délai maximum de trois ans. La prorogation est, pour toutes les catégories d'ERP, à adresser en préfecture.

C'est également le préfet qui assure le suivi de l'exécution de l'Ad'Ap (article L.111.7.6 du CCH nouvellement créé par l'ordonnance).

Le contenu du dossier et les modalités de présentation de l'Agenda sont précisés par l'article 1er paragraphe 3 du décret n°2014-1327 du 5 novembre 2014.

C. DURÉE D'EXÉCUTION DE L'AD'AP

La durée d'exécution de l'Ad'AP court à compter de la date de sa validation par le préfet.

La durée de l'Agenda varie selon la taille du patrimoine et la catégorie de l'ERP (article L.111-7-7 du CCH nouvellement créé par l'ordonnance) :

• Concernant les ERP de 5ème catégorie, la durée est de trois ans maximum. Toutefois, si ce délai de trois ans se révèle insuffisant en raison de l'importance des travaux, de leur coût rapporté à la capacité financière et à l'endettement, ou encore du nombre de bâtiments concernés ou du nombre de communes, il sera possible, sur justificatifs, de solliciter une, voire deux périodes supplémentaires[5] ;

• En présence d'ERP de 1ère à 4ème catégorie ou de groupes d'ERP ou en cas de contraintes techniques ou financières particulières, la durée d'exécution de l'Ad'Ap peut aller jusqu'à six ans (deux périodes de trois ans maximum). Dans ce cas, l'Agenda doit être approuvé par décision expresse et motivée du préfet ;

• En cas de patrimoine particulièrement important et complexe (par exemple en raison des exigences de continuité de service) la durée d'exécution de l'Ad'Ap peut aller jusqu'à neuf ans (trois périodes de trois ans maximum). Dans ce cas, l'Agenda doit être approuvé par décision expresse et motivée du préfet.

L'article L.111-7-8 du CCH, nouvellement créé, précise que l'exploitant peut demander une prorogation de la durée d'exécution de l'Agenda. Cette demande de prorogation doit intervenir « *au plus tard trois mois avant l'expiration du délai imparti soit pour déposer l'Agenda, soit pour achever l'exécution de celui-ci* » (article 1er paragraphe 6 du décret n°2014-1327 du 5 novembre 2014). La prorogation est prononcée, dans le délai de trois mois à compter de la date de réception du dossier complet, par décision expresse du préfet qui a validé l'Agenda (article 1er paragraphe 1 et 6 du décret n°2014-1327 du 5 novembre 2014). La décision du préfet doit préciser la durée octroyée (article 1er paragraphe 6 du décret n°2014-1327 du 5 novembre 2014).

> « L'exploitant peut demander une prorogation de la durée d'exécution de l'Agenda. »

La durée maximale de prorogation est :

- de trois ans en cas de force majeure. Cette prorogation peut être renouvelée si les circonstances de force majeure ou leurs conséquences l'imposent.

- de douze mois en cas de difficultés techniques ou financières graves ou imprévues, ou en cas d'obligation de reprise d'une procédure administrative.

D. SUIVI ET SANCTIONS AU TITRE DE L'AD'AP

L'article 1er paragraphe 1 du décret n°2014-1327 du 5 novembre 2014 dispose que le propriétaire (ou l'exploitant dans le cas où les obligations d'accessibilité lui incombent) sont responsables de la transmission des éléments de suivi de l'Agenda. Le propriétaire ou l'exploitant adressent au préfet ayant approuvé l'Agenda, à l'issue de la première année, un point de situation sur la mise en œuvre de l'Agenda (article 1er paragraphe 7 du décret n°2014-1327 du 5 novembre 2014). À la moitié de la durée de l'Agenda, le propriétaire ou l'exploitant adressent au préfet un bilan des travaux et autres actions de mise accessibilité réalisées (article 1er paragraphe 7 du décret n°2014-1327 du 5 novembre 2014).
À l'issue des travaux de mise en accessibilité, un contrôleur technique atteste de l'achèvement des travaux. Cette attestation est adressée au préfet ayant approuvé l'Agenda dans les deux mois de l'achèvement des travaux suivant les conditions posées à l'article 1 paragraphe 7 du décret n°2014-1327 du 5 novembre 2014.

> « À l'issue des travaux de mise en accessibilité, un contrôleur technique atteste de l'achèvement des travaux. »

L'absence de dépôt non justifiée d'un Ad'AP avant le 27 septembre 2015 (ou dans un délai maximal de trois ans en cas de prorogation), expose l'exploitant d'un ERP de 5ème catégorie à une sanction pécuniaire de 1 500 €. Son montant est fixé à 5 000 € pour les autres catégories d'établissement (article L.111-7-10 du CCH nouvellement créé).
Le retard pris dans le dépôt de l'Ad'Ap est imputé sur la durée d'exécution de cet Agenda (article 1 paragraphe 5 du décret n°2014-1327 du 5 novembre 2014).

L'absence de transmission des documents de suivi (ou la transmission de documents erronés) de même que l'absence de transmission de l'attestation d'achèvement exposent l'exploitant d'un ERP de 5ème catégorie à une sanction pécuniaire de 1 500 €. Son montant est fixé à 2 500 € pour les autres catégories d'établissement (article L.111-7-10 du CCH nouvellement créé).

L'article L.111-7-11 du CCH, nouvellement créé, détaille les sanctions applicables en cas de **non-respect des obligations d'exécution prises dans l'Agenda** (non-exécution, retard). Le préfet qui a approuvé l'Ad'Ap peut mettre en œuvre une procédure de constat de carence dont les conditions seront précisées dans un futur décret.

La décision de mise en œuvre de cette procédure de même que les sanctions à prononcer sont appréciées en fonction « *de l'importance de l'écart entre les engagements et les réalisations constatées sur l'ensemble des périodes échues de l'Agenda d'accessibilité programmée, des difficultés rencontrées par le maître d'ouvrage et des travaux en cours de réalisation* ».

5- Source : www.accessibilite.gouv.fr

La carence et la sanction retenue à l'encontre du maitre d'ouvrage est prononcée par un arrêté motivé du préfet. Cet arrêté doit préciser les manquements relevés et la sanction retenue dans les conditions posées à l'article L.111-7-11.2 du CCH. Dans l'hypothèse où le maitre d'ouvrage n'est pas l'exploitant, on peut se demander comment s'organisera le partage des responsabilités.

Dans les cas les plus graves (absence de commencement du programme par exemple), il peut être mis fin à l'Ad'AP, et le dossier est transmis au procureur de la République.

Le produit de ces sanctions pécuniaires alimente le Fonds national d'accompagnement de l'accessibilité universelle.

Par ailleurs, précisons que le gestionnaire de l'ERP s'expose également aux sanctions pénales prévues à l'article L. 152-4 du CCH à savoir, une amende de 45 000 € (portée à 225 000 € pour les personnes morales) et, en cas de récidive, une peine d'emprisonnement de 6 mois.

E. LE FINANCEMENT DES TRAVAUX PROGRAMMÉS DANS L'AD'AP

L'article L.111-7-12 du CCH (article 4 de l'ordonnance) crée un Fonds national d'accompagnement de l'accessibilité universelle afin de soutenir financièrement les gestionnaires d'ERP confrontés à d'importantes difficultés pour réaliser les travaux d'accessibilité. Il est prévu que les ressources financières de ce fonds proviennent des sanctions pécuniaires que les exploitants ne satisfaisant pas à leurs obligations seront dans l'obligation de verser, comme précisé plus haut.

Précisons enfin que pour d'approfondir le sujet, des informations pratiques sur la mise en œuvre de l'Ad'Ap sont disponibles sur un site dédié : www.accessibilite.gouv.fr

2 – LES DÉROGATIONS AUX RÈGLES D'ACCESSIBILITÉ DES ERP

L'article 2 de l'ordonnance précitée détaille les conditions dans lesquelles des dérogations aux obligations d'accessibilité peuvent être accordées par le représentant de l'État dans le département.

A. PRÉCISION CONCERNANT LA DÉROGATION AUX RÈGLES D'ACCESSIBILITÉ POUR DISPROPORTION ENTRE LES COÛTS DE MISE EN ACCESSIBILITÉ ET LES GAINS EN MATIÈRE D'ACCESSIBILITÉ

Plus particulièrement, la notion de « *disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences* » qui permet de se voir accorder des dérogations est précisée. Il s'agit de la « *disproportion manifeste entre les améliorations apportées par la mise en œuvre des prescriptions techniques d'accessibilité, d'une part, et leurs coûts, leurs effets sur l'usage du bâtiment et de ses abords ou la viabilité de l'exploitation de l'établissement, d'autre part, notamment :*

a) Lorsque le coût ou la nature des travaux d'accessibilité sont tels qu'ils s'avèrent impossibles à financer ou qu'ils ont un impact négatif critique sur la viabilité économique de l'établissement et que l'existence de cette impossibilité ou de ces difficultés est établie notamment par le dépassement de seuils fixés par arrêté ;

b) Lorsqu'une rupture de la chaîne de déplacement au sein de l'emprise de l'établissement rend inutile la mise en œuvre, en aval de cette rupture, d'une prescription technique d'accessibilité pour le ou les types de handicap déterminés » (article 9-3° du décret n°2014-1326 du 5 novembre 2014).

> « L'exploitant pourra se voir accorder une dérogation aux obligations de mise en accessibilité. »

En présence d'une telle disproportion, l'exploitant pourra se voir accorder une dérogation aux obligations de mise en accessibilité.

La commission départementale consultative de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité doit être consultée pour avis au sujet des demandes de dérogations. L'ordonnance prévoit qu'il s'agit désormais d'un avis simple (c'est-à-dire qu'il n'est pas obligé d'être suivi) et non plus conforme, à l'exception des établissements de 1ère et 2ème catégorie. En effet, pour ces derniers, l'avis conforme (c'est-à-dire obligatoire) est maintenu et la décision d'accorder la dérogation doit également être explicite.

B. LES DÉROGATIONS EN MATIÈRE D'ERP SITUÉS DANS UN IMMEUBLE COLLECTIF À USAGE D'HABITATION

L'article 2 établit également une dérogation d'office pour les ERP situés dans un immeuble collectif à usage d'habitation existant à la date de publication de l'ordonnance lorsque les copropriétaires refusent les travaux de mise en accessibilité.

L'ordonnance renvoie en revanche à l'adoption d'un futur décret d'application pour préciser les conditions dans lesquelles des dérogations pourront être exceptionnellement octroyées pour l'ouverture d'un ERP dans un immeuble collectif à usage d'habitation lorsque les copropriétaires refusent les travaux de mise en accessibilité.

C. AUTRES DÉROGATIONS ET RÉGIME

L'article 9 du décret n°2014-1326 du 5 novembre 2014 précise deux autres dérogations aux règles d'accessibilité qui peuvent être accordées par le représentant de l'État dans le département. Il s'agit des cas suivants :

- en cas d'impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment, « *notamment des caractéristiques du terrain, de la présence de constructions existantes ou de contraintes liées au classement de la zone de construction, notamment au regard de la réglementation de prévention contre les inondations ou en raison de difficultés liées à ses caractéristiques ou à la nature des travaux qui y sont réalisés* » ;

- en cas de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural dès lors que les conditions posées à l'article 9 du décret susvisé sont remplies, à savoir la réalisation de travaux :

a) À l'extérieur et, le cas échéant, à l'intérieur d'un établissement recevant du public classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un bâtiment situé dans un secteur sauvegardé dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits ou dont la modification est soumise à des conditions spéciales, ou sur un bâtiment identifié en application du 2° du III de l'article L. 123-1-5 du code du patrimoine ;

b) Sur un établissement recevant du public situé aux abords et dans le champ de visibilité d'un monument historique classé ou inscrit, ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou dans un secteur sauvegardé, lorsque ces travaux sont de nature à porter atteinte à la qualité de ces espaces protégés.

Les demandes de dérogation aux règles d'accessibilité sont adressées au représentant de l'État dans le département. Elles lui sont transmises en trois exemplaires et indiquent « *les règles auxquelles le demandeur souhaite déroger, les éléments du projet auxquels elles s'appliquent, les justifications produites […] ainsi que les mesures de substitution proposées dans le cas où l'établissement remplit une mission de service public* » (article 9 du décret n°2014-1326 du 5 novembre 2014). Le représentant de l'État dans le département se prononce selon les modalités prévues à l'article R. 111-19-23 du Code de la construction et de l'habitation.

PAR
DORINE ROUILLON
GROUPE PATRIMOINE

LE POINT SUR

LE PACS : 15 ANS DÉJÀ

A l'occasion du 15ème anniversaire du Pacte Civil de Solidarité (PACS), retour sur ce contrat à travers quatre dates clés.

■ 15 novembre 1999

La loi numéro 99-944 du 15 novembre 1999, entrée en vigueur le 17 novembre 1999 a introduit le PACS. Cette loi quelque peu hâtive a été par la suite remodelée par plusieurs réformes consacrant ainsi le PACS comme une troisième forme de conjugalité à côté du concubinage et du mariage.

■ 23 juin 2006

La loi du 23 juin 2006 est venue renforcer les effets personnels du PACS qui était à l'origine présenté davantage comme un contrat qu'une institution. Par cette loi, le PACS instaure un devoir de vie commune entre les partenaires ainsi qu'une obligation d'aide matérielle et d'assistance, rapprochant ainsi le PACS du mariage. Cette ressemblance avec le mariage se manifeste également au niveau du passif. En effet, les partenaires sont tenus solidairement à l'égard des tiers des dettes contractées par l'un d'eux pour les besoins de la vie courante. Toutefois, cette solidarité n'a pas lieu pour les dettes manifestement excessives. (article 515-4 du Code civil) La règle fait écho à l'article 220 du Code civil relatifs aux dettes contractées par des époux. La loi du 23 juin 2006 a également rapproché le PACS du mariage en instaurant des droits successoraux a minima au partenaire mais sans pour autant lui conférer le même statut que le conjoint survivant. Le législateur a cherché à protéger le partenaire en lui octroyant les mêmes droits sur le logement que ceux prévus pour le conjoint survivant par le Code civil. Pour pouvoir en bénéficier, il faut qu'à l'époque du décès, le partenaire successible occupe effectivement, à titre d'habitation principale, un logement appartenant au couple ou dépendant totalement de la succession. Si ces conditions sont remplies « *il a de plein droit, pendant une année, la jouissance gratuite de ce logement, ainsi que du mobilier, compris dans la succession, qui le garnit* ». (Article 763 du code civil) Bien que le statut du partenaire se rapproche de plus en plus de celui du conjoint survivant, il lui manque une caractéristique essentielle : le partenaire n'est pas un héritier par l'effet de la loi. Ainsi la protection du partenaire n'aura de réelle efficacité que si la conclusion du PACS est doublée de la rédaction d'un testament par chacun des partenaires. **Sans une telle précaution, le partenaire sera alors considéré fiscalement comme étranger à la succession et devra s'acquitter le cas échéant de droits de mutation à hauteur de 60% contre une exonération de droits de mutation si les partenaires avaient pris le soin de rédiger un testament**. Le notaire joue ici un rôle primordial au titre de son devoir de conseil, non seulement dans l'aide qu'il peut fournir pour rédiger le testament, mais aussi dans la conservation du testament et de son enregistrement au fichier central des dernières volontés. Depuis le 1er janvier 2007, date d'entrée en vigueur de la loi du 23 juin 2006, le régime de PACS qui s'applique par défaut est celui de la séparation de biens : les deux partenaires restent propriétaires des biens qu'ils détenaient avant de se pacser, ou qu'ils reçoivent par donation ou succession. Les biens achetés durant le pacs leur appartiennent également en propre s'ils les financent avec leurs revenus. Si l'achat est réalisé par les deux partenaires, le bien est en indivision, chacun des deux partenaires en étant propriétaire à la hauteur de sa part dans le financement, ce qui devra être précisé dans l'acte. Si les futurs partenaires ne souhaitent pas adopter le régime de la séparation de biens, il leur est toujours possible de se soumettre au régime de l'indivision.

■ 30 mars 2011

Depuis le 30 mars 2011, date d'entrée en vigueur de la loi n° 2011-311 du 28 mars 2011 de modernisation des professions judiciaires, la convention de PACS peut être rédigée sous seing privé, par acte d'avocat ou en la forme authentique. Lorsque la convention est rédigée sous seing privé ou par acte d'avocat, elle doit être enregistrée au greffe du tribunal d'instance par les partenaires qui comparaissent en personne. **À l'inverse, lorsque le notaire reçoit la convention en la forme authentique, il procède lui-même à l'enregistrement du PACS, sans que les partenaires n'aient besoin d'effectuer de démarche complémentaire auprès du greffe du tribunal d'instance**.

■ 2014

Le PACS en quelques chiffres : aujourd'hui, le PACS séduit de plus en plus de couples souhaitant officialiser leur union. **En 2012, on comptait deux PACS pour trois mariages célébrés**. Le nombre de PACS, après avoir fortement baissé en 2011, repart à la hausse pour atteindre 160 200 en 2012. La baisse du nombre de mariages, qui avait marqué le pas en 2012, se poursuit en 2013. Environ sept mille mariages de personnes de même sexe ont été célébrés en 2013, dans trois cas sur cinq entre deux hommes.

COMPENSATION
L631-7 MEUBLE TOURISTIQUE
RÈGLEMENT
USAGE

PAR
CAROLE LVOVSCHI-BLANC
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

ACTUALITÉ

VILLE DE PARIS : NOUVELLE MODIFICATION DU RÈGLEMENT MUNICIPAL RELATIF AUX CHANGEMENTS D'USAGE

UNE CLARIFICATION DES RÈGLES, UN RENFORCEMENT DU CONTRÔLE DES MEUBLÉS TOURISTIQUES ET UNE PROTECTION RENFORCÉE DANS CERTAINS QUARTIERS

Le règlement municipal relatif aux autorisations de changement d'usage adopté en 2008 avait repris en partie certaines règles issues de l'ancien arrêté préfectoral du 1er décembre 2005. Une première modification de ce règlement est intervenue en 2011 en vue, notamment, de favoriser davantage les compensations sous forme de logement social dans le secteur déficitaire. Une nouvelle adaptation de ce règlement a été approuvée par délibération les 17 et 18 novembre derniers dans le but de poursuivre notamment les trois objectifs suivants :
- mieux encadrer le régime des autorisations de changement d'usage avec compensation (1) ;
- renforcer le contrôle sur les locations meublées touristiques (2) ;
- préciser les cas où la compensation n'est pas requise (3).

Ses objectifs sont traduits dans le règlement par plusieurs modifications rédactionnelles et l'introduction d'un nouvel article.

1 – EN CE QUI CONCERNE LA NATURE ET LE CALCUL DES LOCAUX PROPOSÉS EN COMPENSATION (ARTICLE 2):

La nature des locaux

Le règlement précise désormais que les locaux proposés en compensation doivent correspondre à des « unités de logement », ce qui signifie qu'un logement supprimé doit correspondre à un logement créé et qu'il convient d'offrir un logement dans sa totalité. Il n'est donc pas possible de proposer des surfaces issues d'une extension d'un logement déjà existant. Cette précision rédactionnelle n'est pas une nouveauté et vient en réalité refléter la pratique des services dans le cadre de l'instruction des dossiers. En outre, il est indiqué que ce logement doit répondre aux caractéristiques du logement décent.

Le calcul des m² à compenser

- Ce qui n'a pas changé : en dehors du secteur de compensation renforcée (SCR), la compensation est toujours de 1 m² créée pour 1 m² supprimé au sein de l'arrondissement.
Au sein du SCR, le coefficient n'a pas non plus été modifié. Il convient de compenser 2 m² pour 1 m² supprimé, sauf si les locaux proposés sont transformés en logements sociaux et dans ce cas la compensation est de 1 pour 1.

- Ce qui a changé : dans le SCR, il a été créé une zone dite « 50% dans l'arrondissement » dans laquelle au moins 50 % de la surface transformée doit être compensée dans l'arrondissement de transformation. Le solde pourra être compensé en logement social dans tout le SCR. Cette zone concerne huit arrondissements : le 1er, le 2ème, le 4ème, le 5ème, le 6ème, le 7ème, le 8ème et 9ème. En pratique, cela signifie que si l'on transforme 100 m² de logement en bureau dans un de ces huit arrondissements, il faudra au minimum offrir en compensation dans l'arrondissement concerné 50 m², si la compensation est offerte sous la forme de logement social, ou 100 m² dans le contraire. Le reste de la surface pourra être compensé par la création de logements sociaux dans tout le SCR.
Ce nouveau dispositif qui va contraindre encore plus les opérateurs a été mis en place afin de permettre aux arrondissements les plus déficitaires en logement de ne pas continuer à perdre en surface de logement et afin de favoriser la mixité sociale.

2 – UN DISPOSITIF SPÉCIFIQUE EST INTRODUIT POUR LES LOCATIONS MEUBLÉES DE COURTE DURÉE (NOUVEL ARTICLE 3) :

La loi ALUR du 24 mars 2014 avait complété l'article L. 631-7 en venant préciser que « *Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement*

d'usage au sens du présent article ». Elle avait en outre offert la faculté aux communes de créer un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage pour cette activité (article L. 631-7-1 A). Cette option n'a pas été retenue par la Ville de Paris qui a choisi de créer un régime permanent et spécifique pour ce type d'activité. Ainsi, désormais, l'autorisation de changement d'usage pour transformer un local d'habitation en meublé est subordonnée à une compensation qui doit obligatoirement être située dans l'arrondissement du bien loué (quel que soit l'arrondissement dans lequel se situe le bien). Dans le SCR, la règle du 2 pour 1 (si logement libre) ou du 1 pour 1 est appliquée et en dehors de ce secteur, la règle du 1 pour 1 est en vigueur.

> « L'autorisation de changement d'usage pour transformer un local d'habitation en meublé est subordonnée à une compensation qui doit obligatoirement être située dans l'arrondissement du bien loué . »

3 – LE RÉGIME DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE SANS COMPENSATION EST CLARIFIÉ (ARTICLES 4 ET 4 BIS) :

Les autorisations sans compensation peuvent concerner trois situations :
- Les professions libérales réglementées (a) ;
- Les rez-de-chaussée (b) ;
- L'exercice d'une mission d'intérêt général (c) :

a) Les professions libérales réglementées entrant dans le champ d'application des lois de 1966 et 1990 peuvent obtenir à titre personnel une autorisation sans compensation dans tous les arrondissements de Paris (sauf les 19 quartiers énumérés à l'annexe 2 du règlement), au rdc ou en étage, dans la limite de 50 m² par professionnel et dans la limite de 150 m² par local. Ainsi, le règlement, en ne faisant plus référence au décret d'application de ces deux lois, a élargi cette possibilité à huit nouvelles professions (chiropracteur, ostéopathe, psychothérapeute…). La liste des professions libérales réglementées se trouve sur le site de l'Agence pour la création d'entreprises. A contrario, les professions libérales non réglementées ne pourront donc pas bénéficier de cette exonération.

Les dérogations concernant les quartiers prioritaires (sans limite de surface) ou le remplacement d'un professionnel (dans la limite de 250 m²) ne sont pas modifiés.

> « Ces nouvelles dispositions entreront en vigueur pour les dossiers déposés à partir du 1er janvier 2015. »

b) Une personne physique ou morale peut obtenir une autorisation sans compensation en RDC, quelle que soit la surface du bien, dans trois hypothèses :
- en vue d'y exercer une profession libérale (réglementée ou non),
- en vue d'y exercer une activité artisanale dans une rue comportant une protection particulière de l'artisanat,
- en vue d'accueillir une association ou une fondation.

Toutefois, dans le 8ème arrondissement, cette surface est limitée pour chacune des trois hypothèses précitées, à 50 m² par local.

c) Concernant l'autorisation personnelle en vue d'exercer une mission d'intérêt général, il est précisé dans le nouveau règlement qu'elle peut s'appliquer à une personne physique ou morale et qu'elle doit s'exercer dans le local.

Il convient de préciser que l'article 4 énonce que l'autorisation « *peut être accordée* » sans compensation et que cela constitue donc une faculté pour l'administration et non une obligation pour cette dernière de la délivrer.

***

Ces nouvelles dispositions entreront en vigueur pour les dossiers déposés à partir du 1er janvier 2015. Sur le plan du formalisme du dépôt de ces autorisations, deux types de formulaire pourront être utilisés suivant que la demande sera faite à titre personnel ou à titre réel avec compensation. Il est par ailleurs précisé que la demande de permis ou la déclaration préalable valant changement d'usage doit donner lieu au dépôt de deux dossiers distincts.

Notaires de France

VIREMENT
PAIEMENT
NOTAIRE

INFO NOTARIAT

CHEUVREUX Notaires vous informe que toutes les sommes supérieures à 3 000 € (paiements effectués ou reçus par un notaire) doivent dorénavant faire l'objet d'un virement. Cette obligation concerne l'ensemble des notaires de France (article L.116-6-1 du Code monétaire et financier issu de la loi n°2011-331 du 28 mars 2011).

10 QUESTIONS SUR...

LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE

DROIT IMMOBILIER

TITRE
USUCAPION
PROPRIÉTÉ
PRESCRIPTION
POSSESSION

PAR
ESTELLE ARAKELIAN
GROUPE IMMOBILIER

Érigé en droit naturel et imprescriptible, le droit de propriété bénéficie dans notre système juridique d'un solide ancrage constitutionnel. Pourtant, les atteintes susceptibles de lui être portées sont nombreuses et parmi elles, un dispositif original : la prescription acquisitive, également appelée usucapion.

En matière immobilière, la prescription acquisitive est un mode d'acquisition de droits réels immobiliers – principalement du droit de propriété – par l'exercice prolongé de ce droit. En d'autres termes, l'usucapion transforme en situation de droit, une situation de fait qui, cristallisée par le temps, emprunte déjà tous les traits du droit.

Parfois qualifiée d'« *institution de paix sociale* », la prescription acquisitive manifeste la préférence donnée par le droit français au possesseur actif et socialement utile sur le propriétaire négligent.
Cette étude vise à présenter, en quelques questions, un panorama des principales règles qui régissent la matière.

1 – PEUT-ON TOUT PRESCRIRE ?

L'usucapion ne semble pouvoir s'appliquer qu'à des droits réels principaux et non à des droits réels accessoires. Toutefois, certains droits réels immobiliers échappent à la prescription acquisitive.

À titre principal, l'article L. 3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques dispose que les biens des personnes publiques, qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles. A contrario, les biens dépendant du domaine privé de ces personnes pourraient donc faire l'objet d'une revendication de prescription acquisitive. En la matière, il semble que le noyau dur du contentieux s'est formé autour des chemins ruraux qui, aux termes de l'article L. 161-1 du Code rural et de la pêche maritime, font partie du domaine privé de la commune. C'est ce constat qui a inspiré aux parlementaires une proposition de loi, déposée au Sénat le 16 janvier 2014, tendant notamment à interdire la prescription acquisitive des immeubles du domaine privé des collectivités territoriales[1].

> « Le droit de propriété bénéficie dans notre système juridique d'un solide ancrage constitutionnel. »

1- Ce texte a été débattu en séance publique le 23 octobre 2014, puis renvoyé en commission.

Par ailleurs, l'article 2260 du Code civil dispose que l'on ne peut prescrire les biens ou les droits qui ne sont point dans le commerce, tel que le droit réel immobilier dont bénéficie le concessionnaire d'une sépulture.

> « Un fonds de commerce ne peut être acquis par prescription. »

Il peut enfin être souligné qu'un fonds de commerce, en tant qu'universalité de fait, ne peut être acquis par prescription, seuls les éléments qui le composent peuvent l'être.

2 – QUI PEUT PRESCRIRE ?

La prescription acquisitive peut être invoquée par les personnes privées ou à leur encontre.

Jusqu'à la réforme de la prescription en matière civile opérée par la loi du 17 juin 2008[2], il semblait avoir toujours été admis que les personnes publiques puissent invoquer la prescription acquisitive, dans les mêmes conditions que les personnes privées. À l'occasion de la réforme précitée, l'article 2227 du Code civil, qui disposait que « l'État, les établissements publics et les communes sont soumis aux mêmes prescriptions que les particuliers, et peuvent également les opposer », et en application duquel la jurisprudence consacrait cette possibilité, a été modifié de telle sorte que cette disposition a purement et simplement disparu. Puis deux réponses ministérielles, la première en date du 22 mars 2011[3] et la seconde en date du 8 mars 2012[4], ont semé le trouble. À la question de savoir si les communes pouvaient se prévaloir de la prescription acquisitive pour l'acquisition de biens au profit de leur domaine public, le ministre de l'Intérieur a répondu par la négative, au motif que cette modalité d'acquisition de biens ne figure pas parmi celles que prévoit le Code général de la propriété des personnes publiques. Depuis l'entrée en vigueur de cette loi, le juge civil a été amené à se prononcer à plusieurs reprises sur cette même question et a continué à reconnaître aux communes la possibilité d'invoquer la prescription acquisitive. En ce sens, un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 4 janvier 2011[5] a constaté la réunion par une commune de l'ensemble des qualités d'une possession utile, conduisant à lui reconnaître la propriété d'un chemin acquis par prescription. Dans l'attente d'un éclaircissement de l'état du droit sur ce point, rappelons que les réponses ministérielles n'ont pas, en principe, de valeur juridique, et qu'elles ne lient pas le juge qui demeure maître du sens qu'il entend donner aux textes.

3 – QUELS SONT LES ÉLÉMENTS CARACTÉRISANT UNE POSSESSION UTILE ?

La possession, qui n'est qu'une simple maîtrise de fait, suppose la réunion de deux éléments : l'un matériel et l'autre intentionnel.

La jurisprudence exige tout d'abord la réunion d'actes matériels susceptibles de caractériser cette maîtrise : il s'agit d'accomplir sur la chose les actes qu'un propriétaire aurait lui-même normalement accomplis. En la matière, les juges du fond ont un pouvoir d'appréciation souverain et la jurisprudence est riche d'illustrations. Le fait de clôturer un fonds et d'en jouir privativement jusqu'à la clôture peut constituer un acte matériel probant. En revanche, l'obtention d'un permis de construire ou le paiement de l'impôt foncier sont à eux seuls insuffisants pour caractériser une possession. Plus encore, l'existence d'un acte de notoriété acquisitive ne suffit pas à établir l'usucapion, si cet acte se borne à des témoignages et des actes juridiques, sans relever l'existence d'actes matériels. De ce point de vue, l'exercice de simples actes juridiques (comme consentir un bail sur le fonds) est insuffisant. Il semble ressortir de la jurisprudence dominante que le critère majeur est celui de l'exploitation directe du fonds considéré.

> « Elle doit être continue et non interrompue, paisible, publique et non équivoque. »

Par ailleurs, l'article 2261 du Code civil exige une possession « à titre de propriétaire » : il s'agit de démontrer une véritable volonté d'appropriation, un comportement qui témoigne d'une prétention à la propriété, sans égard à la bonne ou mauvaise foi du prétendant au titre. Contrairement à l'élément matériel, cet élément intentionnel n'a pas à être spécialement caractérisé par les juges car il bénéficie d'une présomption légale posée par l'article 2256 du Code civil qui dispose : « *On est toujours présumé posséder pour soi, et à titre de propriétaire, s'il n'est prouvé qu'on a commencé à posséder pour un autre* ». Il est à noter que la loi ne s'attache pas à un intuitu personae : l'article 2265 du Code civil autorise en effet une jonction des possessions. Le possesseur actuel peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'il lui ait succédé, pourvu que ces possessions soient toutes utiles.

La réunion de ces éléments exclut le simple détenteur qui exerce un droit précaire sur la chose, pour le compte d'autrui, et en vertu d'un acte juridique l'obligeant à restitution (bail, prêt…). Ils excluent également le simple usufruitier. Le détenteur précaire pourra toutefois invoquer la prescription dans l'hypothèse d'une interversion de titre. Il manifeste alors sa volonté de se comporter comme le véritable propriétaire en opposant, par ses actes, une contradiction au droit du « précédent propriétaire ».

4 – QUELLES QUALITÉS REVÊT UNE POSSESSION UTILE ?

L'article 2261 du Code civil impose quatre qualités essentielles à la reconnaissance d'une possession utile : elle doit être continue et non interrompue, paisible, publique et non équivoque.

Une possession continue implique l'accomplissement régulier d'actes matériels et juridiques, comme l'aurait fait le propriétaire, en fonction d'un usage normal du bien considéré. Mais continue n'est pas synonyme de constante : il s'agit d'exercer sa possession sans intervalles anormaux assez prolongés pour constituer des lacunes. Et ici également, la loi offre une présomption bénéficiant au possesseur qui pourra, le cas échéant, combattre ces intervalles anormaux : l'article 2264 du Code civil dispose en effet que « *le possesseur actuel qui prouve avoir possédé anciennement est présumé avoir possédé dans le temps intermédiaire, sauf la preuve contraire* ». Toutefois, la loi semble limiter ce temps intermédiaire puisque la déposses-

2- Loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile.
3- Réponse ministérielle à question écrite n° 93233, JOAN 22 mars 2011, p. 2727
4- Réponse ministérielle à question écrite n° 16103, JO Sénat 8 mars 2012, p. 643
5- Cass. 3ème civ., 4 janvier 2011, n° 09-72708

sion pendant plus d'un an de la jouissance du fonds, par le propriétaire ou par un tiers, interrompt la prescription acquisitive.

Une possession paisible est une possession exempte de violences, matérielles ou morales, tant dans son appréhension que durant son cours. L'article 2263 du Code civil fait toutefois de la violence un vice temporaire : lorsqu'elle cesse, la possession utile commence.

La possession publique est celle que l'on exerce ouvertement, aux yeux de tous, par des actes apparents. La dissimulation d'actes de possession aux personnes qui auraient intérêt à les connaître révélerait une possession clandestine. Comme le vice de violence, le vice de clandestinité est un vice temporaire.

La possession sera non équivoque lorsque le possesseur agira sans ambiguïté comme le seul et véritable propriétaire, ce qui implique l'accomplissement d'actes exclusifs de tout droit concurrent. L'article 2262 du Code civil exclut « *les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance* » qui seront analysés comme des actes de possession équivoque. Dans un récent arrêt du 10 avril 2013[6], la troisième chambre civile de la Cour de cassation a refusé le bénéfice de l'usucapion de la cathédrale Saint-Nicolas de Nice à l'association culturelle orthodoxe russe qui l'exploitait en vertu d'un bail emphytéotique consenti en 1925 par l'État russe. L'association n'ayant jamais contesté l'existence du contrat en vertu duquel elle exerçait ses prérogatives, les juges du fond ont jugé sa possession entachée du vice d'équivoque.

5 – QUELLE EST LA DURÉE REQUISE POUR PRESCRIRE ?

Aux termes de l'article 2272 du Code civil, « *le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans. Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans* ». Il en résulte deux régimes de prescription acquisitive : l'usucapion trentenaire de droit commun et l'usucapion abrégée, sous réserve de la réunion de deux critères cumulatifs.

La prescription trentenaire est celle dite de droit commun. Une lecture a contrario du texte en fait le régime applicable au possesseur de mauvaise foi qui ne bénéficie d'aucun titre ou dont le titre n'est pas considéré comme un « *juste titre* ». Il suffit pour ce possesseur de prouver par tous moyens la qualité de sa possession et sa durée. Ce dispositif singulier en droit des contrats permet à celui qui sait pertinemment qu'il n'est pas le véritable propriétaire du bien, de s'en voir reconnaître la propriété après l'écoulement d'un certain délai. D'ailleurs, l'article 2258 du Code civil dispose sans ambiguïté que l'on ne peut « *lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi* ».

Si le dispositif ne sanctionne pas la mauvaise foi, il récompense néanmoins la bonne foi en permettant une prescription abrégée à l'issue d'un délai de dix ans. Pour invoquer le bénéfice de l'usucapion abrégée, le possesseur doit, cumulativement, être de bonne foi et disposer d'un juste titre. La mission de définir ce « juste titre » est revenue aux juges, qui semblent avoir dégagé deux principaux caractères, rappelés aux termes de deux arrêts rendus par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 18 février 2014[7]. Le juste titre doit être un acte juridique qui, par hypothèse, n'a pu transférer au possesseur la propriété que son auteur n'avait pas ; ainsi doit-il être susceptible de transférer en lui-même la propriété et émaner d'une personne qui n'était pas le véritable propriétaire du bien revendiqué. Peu importe que ce titre n'ait pas été transcrit au fichier immobilier, il suffit qu'il ait date certaine, qu'il soit réel, non entaché de nullité absolue et qu'il concerne exactement, dans sa totalité, le bien dont la possession abrégée est invoquée. Par ailleurs, la jurisprudence et les dispositions de l'article 2275 du Code civil permettent de considérer que le possesseur de bonne foi sera celui qui croyait, au moment de l'acquisition, acquérir du véritable propriétaire. Il suffit d'ailleurs que la bonne foi ait existé au moment de l'acquisition, peu importe que le possesseur ait eu ensuite connaissance de l'absence de titre de son auteur. En tout état de cause, la bonne foi est toujours présumée.

> « Le dispositif récompense la bonne foi en permettant une prescription abrégée à l'issue d'un délai de dix ans. »

6 – QUELLE EST LA PORTÉE D'UN ACTE DE NOTORIÉTÉ ACQUISITIVE ?

La prescription acquisitive n'opère pas de plein droit lorsque le délai de possession utile se trouve écoulé. Le possesseur doit lui-même se prévaloir du bénéfice de l'usucapion pour se trouver investi de la propriété, ce qu'il fera notamment en opposant l'exception de prescription au propriétaire qui le poursuit en revendication. Pour se doter d'un « titre », pour parfaire la preuve du droit réel dont il se prévaut, ou pour rassembler avant tout litige des éléments de preuve qu'il produira à l'appui de l'accomplissement de l'usucapion, le possesseur peut faire établir un acte de notoriété acquisitive.

> « L'acte de notoriété acquisitive est un acte déclaratif, non créateur de droits. »

Le dispositif reposant sur des faits, cette invention de la pratique consiste pour le notaire à recevoir des témoignages d'au moins deux déclarants, dignes de foi, ayant connaissance de la réunion des conditions qui ont permis au possesseur de se prévaloir de la prescription, et qui en attestent. Ces témoignages sont appuyés par des pièces telles qu'un extrait de la matrice cadastrale au nom du possesseur, rôles des impôts fonciers acquittés par le possesseur, baux consentis par le possesseur qui a perçu les loyers ou encore certificat délivré par le maire.

La jurisprudence rappelle avec constance que la détention d'un tel acte est insuffisante à elle seule à établir l'accomplissement de la prescription acquisitive, si le prétendu possesseur ne peut établir l'existence d'actes matériels. Il conviendra donc d'être particulièrement attentif à ce que, outre du délai et des qualités d'une possession utile, l'acte justifie de la réalité d'actes matériels, ce qui renforcera sa force probante.

En somme, l'acte de notoriété acquisitive est un acte déclaratif, non créateur de droits, à caractère et finalité purement probatoires, qui n'exclut en rien le succès d'une action en revendication contre le possesseur.

6- Cass. 3ème civ., 10 avril 2013, n°11-21947
7- Cass. 3ème civ., 18 février 2014, n° 12-29299 et 13-10914

En pratique, s'il n'a pas valeur de titre et que sa force probante est laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond, cet acte présente néanmoins une indéniable utilité probatoire.

Il est enfin à noter que l'acquisition d'un droit réel immobilier par prescription est opposable aux tiers, sans avoir à être publiée, du seul fait de la réunion des conditions requises. Toutefois, il sera nécessaire, pour procéder à la publicité foncière de la transmission du bien usucapé, de publier le jugement consacrant la prescription acquisitive. Compte tenu de sa nature, l'acte de notoriété acquisitive n'est pas assujetti à publicité foncière. Dépourvue d'effet juridique, sa publication n'est toutefois pas prohibée et s'avère fréquente en pratique.

7 – QUELS SONT LES EFFETS DE LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE ?

L'usucapion est un mode d'acquisition de la propriété. Le possesseur au profit de qui joue la prescription est directement investi par l'effet de la loi : il acquiert la propriété du fonds avec les charges qui le grèvent, à l'expiration du délai. Mais la prescription opère rétroactivement de sorte que le possesseur est censé avoir été propriétaire depuis le jour de son entrée en jouissance, moment où la possession a commencé à courir.

En conséquence, les droits réels conférés à des tiers par le possesseur au cours du délai de prescription sont consolidés. À l'inverse, les droits conférés à des tiers pendant la même période par le véritable propriétaire sont inopposables au possesseur qui a usucapé. Le possesseur conserve également les fruits qu'il aurait perçus, même de mauvaise foi. Reste que la rétroactivité ne s'étend pas aux droits grevant l'immeuble et concédés avant l'entrée en jouissance : le possesseur qui a prescrit doit les supporter, dans la mesure où ils lui étaient opposables.

La propriété ne se perdant pas par le non-usage, l'action en revendication n'est pas susceptible de prescription extinctive. Toutefois, l'usucapion invoquée en défense à une demande en revendication intentée par le véritable propriétaire fait échec à cette demande, et, en la matière, la publicité foncière est sans incidence. Le véritable propriétaire ne pourrait pas arguer de la publication ultérieure du juste titre du possesseur pour déplacer le conflit sur le terrain de la publicité foncière qui le règlerait en fonction de la priorité de publication, c'est-à-dire en faveur du revendiquant.

8 – UNE SERVITUDE PEUT-ELLE S'ACQUÉRIR PAR PRESCRIPTION ?

En toute logique, toute servitude, en tant que droit réel principal, devrait pouvoir s'acquérir par usucapion. Toutefois, l'article 690 du Code civil dispose que « les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans ». Autrement dit, les autres servitudes – discontinues et non apparentes – ne peuvent pas s'établir par prescription. La servitude discontinue est celle qui nécessite le fait actuel de l'homme pour être exercée. Spécialement, la servitude de passage – de caractère discontinu – ne pourrait pas s'acquérir par prescription et la matérialisation d'un passage par des ouvrages permanents ne permettrait pas davantage le jeu de l'usucapion. De la même manière, la servitude d'écoulement des eaux usées – de caractère discontinu – ne pourrait pas s'acquérir par prescription. Il en serait ainsi alors même que cette servitude serait apparente et que la canalisation servirait également à l'écoulement des eaux pluviales, laquelle est continue et pourrait donc s'acquérir par usucapion. Pour autant, l'interdiction de prescrire une servitude qui ne serait pas apparente et continue n'empêche pas de prescrire, le cas échéant, la propriété du fonds sur lequel s'exerce cette servitude.
Dans un arrêt rendu par sa troisième chambre civile le 12 mars 2008[8], la Cour de cassation a admis que les propriétaires d'un bâtiment comportant une corniche édifiée il y a plus de trente ans, et débordant leur limite séparative, puissent se prévaloir d'une servitude de surplomb sur le fonds voisin, acquise par prescription, en relevant que cet ornement architectural présentait « *un avantage pour l'usage et l'utilité du fonds [dominant]* ». Cette décision illustre la délicate coexistence de régimes juridiques connexes. L'empiètement d'une construction sur un fonds voisin est une occupation indue d'une partie de ce fonds, si bien que la sanction de la démolition s'impose pour restaurer la plénitude du droit de propriété méconnu, et cela, même si cet empiètement a plus de trente ans. En effet, l'action en démolition n'est pas susceptible de prescription extinctive. Faisant prévaloir ce principe sur la liberté que semble conférer l'article 686 du Code civil dans l'établissement de servitudes, et sur les critères d'usage et d'utilité de celles-ci mentionnés à l'article 637 du même code, la Cour de cassation affirmait jusqu'alors avec fermeté le principe selon lequel une servitude ne peut réaliser un empiètement sur la propriété d'autrui. D'aucuns considéraient déjà que cette jurisprudence sonnerait le glas des servitudes de surplomb, dont on ne concevait à peine la survivance qu'à travers la servitude d'écoulement des eaux pluviales. Cette décision illustre, s'il le fallait encore, la prééminence et le caractère redoutable de l'usucapion : lorsqu'un empiètement donne lieu à une possession utile, dotée des qualités et de la durée requises, son objet peut s'usucaper, neutralisant ainsi la sanction de la démolition. Si ce cas d'espèce réhabilite incidemment la servitude de surplomb, la prudence commande de conférer à cette décision circonstanciée, une portée modérée sur ce point.

9 – PEUT-ON PRESCRIRE LA PROPRIÉTÉ DE PARTIES COMMUNES D'UN IMMEUBLE SOUMIS AU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ ?

Les juges ont suppléé le silence de la loi du 10 juillet 1965[9] en admettant que le copropriétaire qui s'est approprié une partie commune puisse invoquer le bénéfice de la prescription acquisitive. Concrètement, celui qui a aménagé des combles sans autorisation, transformé un espace vide sous l'escalier en local ou annexé une portion de cour ou de couloir pourrait valablement prescrire selon les exigences du droit commun.

L'une des principales difficultés sera de parvenir à caractériser une possession non équivoque. Les actes matériels caractérisant la possession devront être manifestement exclusifs des droits des autres copropriétaires. Tel serait par exemple le cas de travaux d'appropriation consistant en la fermeture ou en l'aménagement d'une partie commune, ou encore de correspondances avec le syndic et de procès-verbaux d'assemblées générales dans lesquels le possesseur s'affichera sans ambiguïté comme l'unique propriétaire de l'espace considéré.

La Cour de cassation a admis qu'un droit de jouissance privatif sur des parties communes, par nature réel et perpétuel, puisse être acquis par usucapion[10]. En pratique, il ne sera toutefois pas toujours aisé de discerner si le

8- Cass. 3ème civ., 12 mars 2008, n° 07-10164
9- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
10- Cass. 3ème civ., 24 octobre 2007, n°06-19260

possesseur qui l'invoque a entendu acquérir la pleine propriété de la partie commune concernée ou un simple droit de jouissance, ce qui risque d'entacher la possession du vice d'équivoque. En revanche, la possibilité de prescrire une partie commune dont le copropriétaire a déjà la jouissance privative apparaît plus délicate. Outre le vice d'équivoque, l'article 2270 du Code civil, en ce qu'il dispose que l'on ne peut pas prescrire contre son titre, semble constituer un obstacle à sa reconnaissance.

Par ailleurs, les juges ont incidemment admis qu'un copropriétaire puisse se prévaloir de la prescription abrégée en reconnaissant que « *les actes de vente de biens immobiliers, constitués par des lots de copropriété qui sont nécessairement composés de parties privatives et de quotes-parts de parties communes, peuvent être le juste titre qui permet à l'ensemble des copropriétaires de prescrire […], sur les parties communes de la copropriété, les droits indivis qu'ils ont acquis accessoirement […]* »[11]. Cette formule semble en contradiction avec les exigences posées antérieurement par les juges du fond. En toute logique, ceux-ci exigeaient que la partie commune en cause soit mentionnée dans l'acte d'acquisition, comme « *l'un des éléments des parties privatives* » du lot du copropriétaire possesseur, pour constituer le juste titre de la prescription abrégée.

Du point de vue des atteintes que les tiers sont susceptibles de porter à la possession, le possesseur d'un immeuble soumis au statut de la copropriété se trouve dans une situation plus délicate que le possesseur d'un bien immobilier détenu en pleine propriété. Il peut en effet avoir à faire face à des tentatives de dépossession plus nombreuses et plus organisées. Les tiers qui auront un intérêt à agir seront principalement les autres copropriétaires ou le syndic qui pourront s'organiser, notamment dans le cadre d'actions collectives en restitution d'une partie commune indûment annexée, actions qui se prescrivent par trente ans.

Le copropriétaire qui parviendra à se voir reconnaître la propriété d'une partie commune acquise par prescription veillera à la transformation de cette partie commune en un nouveau lot de copropriété – privatif –, assorti de tantièmes et de charges. Concrètement, un modificatif au règlement de copropriété contenant état descriptif de division devra être voté en assemblée générale des copropriétaires. En toute logique, ce vote devrait être soumis à la majorité de droit commun. L'assemblée se bornera en effet à constater le jeu de la prescription et à approuver le projet de modification des documents de la copropriété, les copropriétaires n'ayant pas à consentir à l'aliénation de la partie commune considérée.

10 – PEUT-ON PRESCRIRE LA PROPRIÉTÉ D'UN IMMEUBLE DÉTENU EN INDIVISION ?

Les juges admettent que l'usucapion puisse jouer dans le cadre d'une indivision. Elle présente toutefois quelques particularités par rapport au droit commun. La première est que le délai de possession ne peut être que le délai de droit commun de trente ans ; la prescription abrégée est en principe exclue. En outre, il semblerait qu'à la différence du droit commun, il soit possible d'acquérir par prescription la propriété de biens de toutes natures ; l'article 816 du Code civil qui pose le principe selon lequel l'usucapion fait obstacle à une demande en partage, ne distinguant pas parmi les catégories de biens susceptibles d'être soustraites de la masse indivise.

> “ Les juges admettent que l'usucapion puisse jouer dans le cadre d'une indivision. ”

Par ailleurs, la prescription acquisitive ne peut porter sur l'indivision en tant que telle, celle-ci étant constitutive d'une universalité et, à ce titre, insusceptible de possession. Elle ne peut donc porter que sur des biens indivis déterminés. Cependant, rien n'empêche l'appréhension par un indivisaire de la totalité des biens indivis, si pour chacun d'eux considérés isolément, il est en mesure de justifier des qualités de la possession et de la durée requises. Ici également, l'enjeu principal sera de parvenir à caractériser une possession non équivoque. En effet, chaque indivisaire ayant le droit de jouir de la chose indivise, l'indivisaire qui entend se prévaloir de l'usucapion devra justifier de l'accomplissement d'actes, non pas en qualité d'indivisaire, mais avec la volonté de devenir seul et plein propriétaire du bien indivis. Cela implique, d'une part, des actes apparents, manifestant clairement sa volonté aux yeux de ses co-indivisaires, et d'autre part, des actes manifestement exclusifs, contradictoires et incompatibles avec les droits de ces derniers.

CONVENTIONALITÉ ET CONSTITUTIONNALITÉ DU DISPOSITIF

Parfois présentée sous les traits d'une « expropriation de droit privé » et vécue comme une spoliation par le véritable propriétaire, l'usucapion n'a pas échappé au contrôle de conventionalité. Soumis au juge européen à travers le prisme de l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales, le dispositif – dans sa version anglo-saxonne – a été jugé compatible aux termes d'une décision du 30 août 2007 (CEDH, gde ch., 30 août 2007, n° 44302/02, J.A. Pye (Oxford) Land Ltd c/ Royaume-Uni). La Cour européenne des droits de l'Homme a considéré que les requérants avaient été touchés « *non pas par une « privation du bien » […], mais par une mesure visant à « réglementer l'usage » du terrain au sens du second alinéa [de l'article 1er] » et que « le juste équilibre [entre l'intérêt général et la protection du droit de propriété] requis par l'article 1 du Protocole n° 1 n'a pas été rompu* ».

Ce sont peu ou prou les mêmes motifs qui ont conduit la troisième chambre civile de la Cour de cassation à dispenser le dispositif de l'épreuve du contrôle de constitutionnalité dans une décision du 12 octobre 2011 (Cass., 3ème civ., QPC, 12 octobre 2011, n° 11-40055). Saisis d'une question prioritaire de constitutionnalité soulevant l'incompatibilité de l'institution avec les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen, les magistrats de la Haute juridiction ne l'ont jugée ni nouvelle ni sérieuse pour deux raisons : d'une part, l'usucapion « *n'a ni pour objet ni pour effet de priver une personne de son droit de propriété ou en limiter l'exercice mais confrère au possesseur, sous certaines conditions, et par l'écoulement du temps, un titre de propriété correspondant à la situation de fait qui n'a pas été contestée dans un certain délai* », et d'autre part, l'institution « *répond à un motif d'intérêt général de sécurité juridique en faisant correspondre le droit de propriété à une situation de fait durable […]* ».

11- Cass. 3ème civ., 30 avril 2003, n°01-15078

PAR
XAVIER BOUTIRON
NOTAIRE
GROUPE PATRIMOINE

FLASH FISCAL

LA RÉSIDENCE PRINCIPALE ET L'ISF

L'abattement de 30% pour les résidences principales appliqué dans l'ISF peut-il bénéficier aux contribuables détenant leur résidence principale par l'intermédiaire d'une société civile ?

La doctrine fiscale exclut désormais, au titre de l'ISF, le bénéfice de l'abattement de 30 % prévu aux termes de l'article 885 S du CGI aux résidences principales détenues par une SCI. Cet abattement de 30 % est effectué sur la valeur vénale réelle de l'immeuble lorsque celui-ci est occupé à titre de résidence principale par son propriétaire

Le texte de l'article 885 S du CGI est assez simpliste : « *Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 761, un abattement de 30 % est effectué sur la valeur vénale réelle de l'immeuble lorsque celui-ci est occupé à titre de résidence principale par son propriétaire.* »

Il n'est pas fait référence au mode de détention de la résidence principale, qui ne devrait en conséquence par contrevenir au bénéfice de l'abattement.

Toutefois, le BOFIP (BOI-PAT-ISF-30-50-10-20140121) vient préciser les modalités d'application du texte. Aux termes de la doctrine fiscale, « *est considéré comme résidence principale au sens du second alinéa de l'article 885 S du CGI l'immeuble ou la partie d'immeuble constituant la résidence habituelle et effective du redevable.*
Par suite, les résidences secondaires ainsi que les immeubles donnés en location ne peuvent pas bénéficier de l'abattement de 30 %.
La notion de résidence principale doit s'entendre du logement dans lequel le redevable réside effectivement et de manière habituelle pendant la majeure partie de l'année.
Il est précisé que ce dispositif concerne également les parts de sociétés mentionnées à l'article 1655 ter du CGI, dont les associés sont réputés être directement propriétaires des logements correspondant à leurs droits (sociétés translucides).
En revanche, sont exclus de ce dispositif les titres de sociétés civiles de gestion ou d'investissement immobilier (sociétés transparentes), alors même que l'immeuble détenu par le redevable constituerait sa résidence principale. »

Le BOFIP exclut donc expressément le bénéfice de l'abattement aux résidences principales détenues par une SCI.

Toutefois, dans un arrêt du 13 février 1996 (Cass. com., 13 février 1996, n° 93-20878), visé par le BOFIP dans les commentaires de l'article 885 S, la Cour de cassation a jugé que pour la détermination de la base imposable à l'ISF, la valeur de l'appartement occupé à titre de résidence principale par son propriétaire doit tenir compte de la circonstance de fait résultant de cette occupation.

> « La doctrine fiscale exclut désormais, au titre de l'ISF, le bénéfice de l'abattement de 30 % aux résidences principales détenues par une SCI. »

Le second alinéa de l'article 885 S du CGI a légalisé cette jurisprudence en créant cet abattement de 30 %, lequel est effectué sur la valeur vénale réelle de l'immeuble lorsque celui-ci est occupé à titre de résidence principale par son propriétaire.

La doctrine fiscale est donc critiquable en ce qu'elle ne tient pas compte des circonstances, de fait l'occupation, visées dans l'arrêt de 1996.

Toutefois, deux abattements peuvent être revendiqués au titre de la détention via une SCI :

■ Au titre d'un droit d'usage et d'habitation
Les associés de la SCI peuvent occuper leur résidence principale, propriété de la SCI, au titre d'un droit d'usage et d'habitation stipulé dans les statuts. Les statuts de la SCI peuvent alors préciser que la SCI est propriétaire de la résidence principale mais que les associés disposent du droit de l'occuper à titre gratuit.
Dans cette hypothèse, le BOFIP dispose que « *La constitution d'un droit d'usage ou d'un droit d'habitation opère un démembrement de propriété analogue à celui que réalise l'usufruit, étant précisé que si l'usufruitier a droit à la totalité des fruits, le droit d'usage est proportionné aux besoins de la famille qui sont essentiellement variables.*
Au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune, la loi traite le droit d'usage ou d'habitation comme s'il s'agissait d'un usufruit. Le bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'un droit d'habitation doit, aux termes du 1er alinéa de l'article 885 G du CGI, inclure dans son patrimoine la valeur en pleine propriété du bien sur lequel porte son droit. »

Dans cette hypothèse, l'administration fiscale considère donc les personnes physiques bénéficiaires du droit d'usage et d'habitation sont les redevables de l'ISF.

Le logement occupé à titre de résidence principale qui est compris, pour sa valeur en pleine propriété, dans le patrimoine du titulaire du droit d'usage ou d'habitation, doit donc appliquer les dispositions de l'article 885 G du CGI et bénéficier de l'abattement de 30 %, s'agissant d'un droit personnel.

■ Au titre de l'illiquidité des parts
La Cour de cassation a estimé, dans divers arrêts, que la valeur vénale des titres des sociétés non cotées doit être appréciée en tenant compte de tous les éléments permettant d'obtenir un chiffre aussi proche que

possible de celui qu'aurait entraîné le jeu normal de l'offre et de la demande.

En conséquence, cette valeur doit être déterminée en tenant compte, non seulement de la valeur mathématique obtenue par actualisation de la valeur de l'actif net comptable de la société, mais également de la valeur de productivité tirée de l'importance du bénéfice et de la valeur de rendement établie par capitalisation du dividende.

Il y a lieu, également, de prendre en compte les valeurs dégagées à l'occasion des mutations antérieures des mêmes titres et les perspectives d'avenir de la société en fonction, notamment de sa capacité d'autofinancement.

Par ailleurs, la valeur des titres peut être différente selon qu'ils permettent ou non de détenir le pouvoir de décision dans l'entreprise. En principe, dans l'affirmative, la valeur mathématique est privilégiée. En revanche, s'ils ne représentent qu'une fraction minoritaire, le rendement attendu pourra constituer la principale référence.

À lire le BOFIP, (BOI-PAT-ISF-30-50-10-20140121) l'estimation de la valeur vénale des titres non cotés résulte de la combinaison de ces différentes méthodes suivant une pondération qui permet de prendre en considération les caractéristiques de la société et le contexte économique dans lequel elle évolue.
La pondération est donc admise par l'administration, qui, selon les critères d'espèce pourra varier de 10% à 20 % de la valeur.

DU CÔTÉ DE L'ENTREPRENEUR

NOUVELLES RÈGLES DES PAIEMENTS DIFFÉRÉ / FRACTIONNÉ

Si la fiscalité patrimoniale s'est durcie au cours de ces dernières années, la fiscalité des transmissions d'entreprise est à ce jour encore épargnée, pouvant bénéficier non seulement d'une fiscalité très favorable (pacte Dutreil) ainsi que d'un avantage dans les modalités de paiement des droits de succession/donation (mécanisme du paiement différé fractionné).

Le mécanisme du paiement différé fractionné permet de demander, sous réserve de respecter certaines conditions, de différer le paiement des droits de mutation pendant un délai de cinq ans (versement annuel des seuls intérêts de crédit), et d'en fractionner le paiement sur une période de dix ans (paiement de 1/20ème des droits tous les six mois assorti de l'intérêt de crédit exigible également semestriellement).

> « Le mécanisme du paiement différé fractionné permet de demander, de différer le paiement des droits de mutation pendant un délai de cinq ans. »

Pour l'année 2014, les droits dont le paiement était différé et fractionné donnait lieu au versement d'un intérêt, au taux d'intérêt légal (arrondi à la première décimale), soit un intérêt légal au taux de 0% :

Ce mécanisme du calcul de l'intérêt légal a été modifié dans son fonctionnement par une ordonnance du 20 août 2014, suivi par un décret d'application n° 2014-1565 du 22 décembre 2014 pris pour l'application de l'article 1717 du code général des impôts relatif au paiement fractionné ou différé des droits d'enregistrement ou de la taxe.
Le décret vise à substituer au taux de l'intérêt légal, la référence au taux effectif moyen pratiqué par les établissements de crédit, au cours du quatrième trimestre de l'année précédant celle de la demande de crédit, pour des prêts immobiliers à taux fixe consentis aux particuliers.

Ce taux, qui fait l'objet d'une publication au Journal officiel, sera retenu avec une seule décimale et sera en outre réduit d'un tiers.

Toutefois, ce décret modifie également la mécanique de la durée du paiement fractionné, en raison des mutations par décès, qui se raccourcit drastiquement. Elle est ainsi portée à une année ou trois lorsque l'actif successoral sera composé majoritairement de biens non liquides, contre cinq pouvant être portée à dix auparavant.

Les versements, à intervalle de six mois au plus, et dont le premier est effectué au moment de l'accomplissement de la formalité fusionnée ou de l'enregistrement, seront alors fixés à trois ou sept selon que le crédit de paiement s'établit sur une durée d'une ou trois années.

Par ailleurs, la liste des biens non liquides susceptibles d'ouvrir droit à un allongement de la période de fractionnement en matière de mutations par décès, lorsqu'ils représentent plus de la moitié de l'actif héréditaire, est complétée des objets d'antiquité, d'art ou de collection.
Enfin, par arrêté du 23 décembre 2014, le gouvernement vient de fixer les taux de l'intérêt légal applicables au cours du premier semestre 2015. Le taux de l'intérêt légal est ainsi fixé :
- Pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels : à 4,06 % ;
- Pour tous les autres cas : à 0,93 %.

En matière de transmission d'entreprise, ce taux peut être réduit dans deux hypothèses :
- Lorsque chacun des héritiers ou donataires reçoit des titres pour une valeur supérieure à 10 % de la valeur de l'entreprise ;
- Lorsque globalement plus du tiers des titres sont transmis.

Dans ces deux hypothèses, le taux d'intérêt légal est réduit des deux tiers. Si la transmission porte sur des titres démembrés, l'appréciation de ces pourcentages (10 % ou 1/3) s'effectue en prenant en considération la valeur de l'usufruit ou de la nue-propriété en fonction du barème de l'article 669 du CGI.

PAR
XAVIER BOUTIRON
BAPTISTE DURAND
GROUPE PATRIMOINE

À NOTER AU JOURNAL OFFICIEL

REFONTE DE LA PARTIE LÉGISLATIVE DU CODE DE L'EXPROPRIATION

L'ordonnance n°2014-1345 du 6 novembre 2014 opère la refonte du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Celle-ci fait suite à l'article 5 de la loi n°2013-1005 du 12 novembre 2013 habilitant le Gouvernement à simplifier les relations entre l'administration et les citoyens. Les nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 1er janvier 2015 mais des mesures transitoires ont été prévues. Les déclarations d'utilité publique rendues en application des anciennes dispositions continueront d'y être soumises jusqu'à leur échéance. De même, les enquêtes publiques en cours au 1er janvier 2015 demeurent régies par les dispositions antérieures comme les contentieux administratifs et judiciaires engagés sur le fondement de l'ancien code. Cette codification s'opère à droit constant à deux exceptions près. Ainsi, d'une part, l'application du code de l'expropriation est étendue à Mayotte. D'autre part, la compétence en matière d'appel du jugement d'indemnisation est transférée à la Cour d'appel de droit commun. Il s'ensuit la disparition de l'ancienne chambre de l'expropriation (ancien article L.13-22 du code de l'expropriation). À noter que la numération du code est entièrement refondue et que le nouveau code intègre les dispositions du régime de DUP dite Vivien (Loi n°70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre).

LES NOUVEAUX PLAFONDS DU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

Le logement intermédiaire, dont les contours viennent récemment d'être précisés par ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 (codifié à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation), bénéficie désormais d'un cadre juridique unifié. En effet, depuis le 1er octobre 2014, l'ensemble des dispositifs favorisant la production de logements intermédiaires est conditionné à des plafonds de ressources, de loyer et de prix identiques définis par décret n°2014-1102 du 30 septembre 2014. Ces plafonds sont ceux applicables au dispositif d'investissement locatif dit « Duflot ». Ils s'appliquent à la nouvelle catégorie de logements intermédiaires prévu à l'article L. 302-16 du CCH mais également aux dispositifs déjà existants. En effet, ce décret complété par un arrêté du 30 septembre 2014, aligne les plafonds de loyer et de ressources du dispositif dit « Borloo ancien » (m du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts) et des prêts locatifs intermédiaires (PLI, articles R. 391-1 du CCH) sur ces mêmes plafonds. L'entrée en vigueur de ces mesures est fixée au 2 octobre 2014. Néanmoins, en ce qui concerne les PLI, les logements intermédiaires et opérations d'accession sociale à la propriété portés par des OPHLM, les nouveaux plafonds s'appliqueront à compter du 1er janvier 2015.

MARCHÉS PUBLICS : ACTE I DE LA SIMPLIFICATION

Le chantier de simplification de la commande publique, annoncé cet été par le ministère de l'Économie, a débuté. En effet, le décret n° 2014-1097 du 26 septembre 2014 met en œuvre de manière accélérée les directives communautaires 2014/23/UE et 2014/24/UE du 26 février 2014 venues simplifier le droit des marchés publics et des concessions. Parmi les dispositions qui modifient le Code des marchés publics et l'ordonnance du 6 juin 2005, trois innovations sont à souligner :

- Les garanties financières exigibles des candidats sont désormais limitées.
- L'élaboration des dossiers de candidature est simplifiée. Ainsi l'acheteur public ne peut-il plus demander aux candidats des documents qu'il a déjà obtenus dans le cadre d'une précédente procédure si ceux-ci sont encore valables, ou des documents accessibles gratuitement en ligne, comme le casier judiciaire.
- Le décret crée le contrat de partenariat d'innovation. Ce nouveau type de marché public supprime la seconde mise en concurrence, à l'issue de la phase de recherche et de développement (R&D) des marchés de R&D, pour l'achat des produits, services ou travaux innovants qui en sont le résultat.

Ces dispositions s'appliquent aux procédures lancées depuis le 1er octobre 2014.

NOUVELLES RÉPARTITION DES CHARGES ENTRE LOCATAIRE ET BAILLEUR COMMERCIAL

Le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 est le texte d'application de la loi Pinel, attendu par de nombreux professionnels. Il vient limiter la liberté contractuelle en dressant la liste des charges, travaux, impôts et taxes qui ne peuvent pas être imputés au locataire. Le bailleur ne peut plus mettre à la charge du locataire les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, la contribution économique territoriale, les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local. Le bailleur peut mettre à la charge du locataire le paiement de la taxe foncière, ainsi que des taxes et redevances liées à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement (il s'agit en particulier de la taxe de balayage et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

Par ailleurs, ce texte précise les obligations du bailleur en matière d'information du preneur ainsi que la date du congé donné par LRAR (la date du congé est celle de la première présentation de la lettre).

Les dispositions relatives au congé sont applicables aux baux en cours à la date de publication du décret, à savoir le 5 novembre 2014.

En revanche, les dispositions concernant les charges locatives, impôts, taxes et redevances ainsi que les dispositions concernant l'information qui doit être communiquée au locataire au sujet des travaux réalisés par le bailleur ne sont applicables qu'aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 5 novembre 2014, date de la publication du décret.

LOI HAMON : NOUVEAUX DROITS POUR LES ACQUÉREURS IMMOBILIERS

Par application d'une directive européenne pour la protection des consommateurs, la loi du 17 mars 2014, dite « Hamon », a notamment renforcé les obligations du vendeur professionnel en matière de ventes immobilières conclues à distance ou « hors établissement » (suite à un démarchage à domicile par exemple ou signées dans un lieu qui n'est pas celui où le professionnel exerce son activité en permanence ou de manière habituelle). Toutefois, les actes rédigés par un officier public sont exclus de son champ d'application. Entrée en vigueur le 13 juin 2014, la loi prévoit, en particulier, une obligation d'information générale, précontractuelle et contractuelle, du consommateur, ainsi que la purge d'un droit de rétractation supplémentaire avant la signature de la vente. Les modalités de mise en œuvre de ces deux mesures sont précisées par le décret n° 2014-1061 du 17 septembre 2014, applicable depuis le 20 septembre 2014.

Ce décret prévoit notamment la liste des informations générales à communiquer, sur le lieu de vente, avant la conclusion du contrat,

relatives à l'identité du vendeur professionnel, à ses activités, à ses garanties légales et commerciales, à l'interopérabilité des contenus numériques et leurs fonctionnalités, ainsi qu'aux diverses conditions contractuelles. Tout manquement à cette obligation est sanctionné par une amende administrative d'un montant maximum de 3 000 € pour les personnes physiques et de 15 000 € pour les personnes morales. Par ailleurs, des modèles types de formulaire de rétractation et d'avis d'information sont annexés à ce décret et devront être intégrés aux contrats concernés par le nouveau droit de rétractation créé par la loi Hamon.

En effet, le consommateur peut se rétracter dans un délai de quatorze jours, à compter de la signature du contrat de réservation ou de la livraison des biens en cas de promesse de vente, étant précisé que ce droit de rétractation se cumule avec celui de sept jours déjà prévu par la loi SRU.

Il est rappelé qu'aucun dépôt de garantie ne peut être exigé, par le vendeur professionnel, avant l'expiration d'un délai de sept jours à compter de la conclusion du contrat « hors établissement », sous peine d'une peine d'emprisonnement de deux ans et d'une amende de 150 000 €.

CONSTRUCTION EN ZONE TERMITE

Les obligations de protection des constructions neuves contre ces insectes sont désormais concentrées sur des zones bien localisées.

Depuis le 1er novembre 2007, les constructions neuves doivent être protégées contre l'action des termites et autres insectes xylophages, dans les zones contaminées par ces insectes ou susceptibles de l'être à court terme délimitées par arrêté préfectoral. Les maîtres d'ouvrage ont ainsi l'obligation de mettre en œuvre des barrières de protection entre le sol et le bâtiment (physique ou physico-chimique) ou des dispositifs de construction dont l'état est contrôlable (CCH, art. R. 112-2 à R. 112-4).

Jusqu'à présent, le dispositif s'imposait sur l'ensemble du département dès lors qu'une zone infestée par les termites y était repérée. Désormais, à titre de simplification, le gouvernement a décidé de revoir le périmètre des obligations en permettant au préfet de délimiter des zones plus précises au niveau communal, et non plus au niveau départemental, en vertu du décret n°2014-1427 du 28 novembre 2014.

Les constructeurs auront donc moins de contrainte pour construire qu'auparavant.

OBSERVATOIRES DES LOYERS

Un arrêté du 10 novembre 2014 a été publié pour la mise en place des observatoires de loyers, en application de la loi Alur. Ce texte fixe la liste des pièces à fournir pour constituer le dossier d'agrément des observatoires locaux de loyer (art. 1er : statut, liste des membres, communes observées, méthode de collecte…). L'arrêté précise les données minimales devant faire l'objet de publication (art. 2). L'observatoire doit fournir :

1. le niveau de loyer médian et moyen à l'échelle de l'agglomération,
2. le niveau moyen et médian par zone géographique,
3. des données de cadrage sur le parc observé,
4. les principales tendances d'évolution du marché locatif.

L'arrêté fixe les modalités de transmission des données à l'ANIL (art. 4). Le texte précise les informations techniques nécessaires à cette transmission. Le tableau comporte une cinquantaine de rubriques à remplir pour chaque logement. L'ANIL doit mettre à disposition sur un site Internet certaines données : niveau de loyer et éléments de dispersion et de fiabilité du loyer par type de logements, par agglomérations et par zone géographique (art. 8). Les résultats doivent être fondés sur au moins cinquante observations. Les données doivent être anonymisées.

À NOTER AUX BULLETINS OFFICIELS

UNE EXONÉRATION DE LA TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE POUR LE BRILO

L'administration fiscale est récemment venue apporter des précisions quant à la mise en œuvre des baux réels immobiliers (BRILO). Afin de favoriser le développement de l'offre de logements intermédiaires, il est désormais prévu que ce nouvel instrument juridique, issu de l'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 et défini à l'article L. 254-1 du code de la construction et de l'habitation, puisse être exonéré de taxe sur la publicité foncière sous certaines conditions. Ainsi, l'exonération est admise de plein droit lorsque le bail réel immobilier est consenti à un preneur avec obligation de construire (article 743, 1° du code général des impôts). Elle peut également être mise en œuvre par délibération des Conseils Généraux dès lors que le BRILO est consenti à un preneur avec obligation de réhabiliter les constructions existantes (article 1594 J du CGI).

Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts du 19 août 2014

RÉPONSES MINISTÉRIELLES

PERMIS DE CONSTRUIRE NE VALANT PAS PERMIS DE DÉMOLIR – PERMIS DE DÉMOLIR DE RÉGULARISATION – POURSUITE DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

La ministre de l'Égalité des territoires et du Logement a été interrogée sur le point de savoir si lorsque des démolitions sont réalisées alors que le permis de construire ne les prévoyait pas mais qu'elles font ensuite l'objet d'un permis de démolir de régularisation, les travaux de construction autorisés peuvent être mis en œuvre. Elle rappelle que soit un permis de construire porte à la fois sur les travaux de démolition et de construction, soit ces travaux font l'objet de deux autorisations distinctes. En l'espèce, elle observe que le permis de construire et le permis de démolir constituent deux autorisations indépendantes ayant chacune leur objet, et que donc rien n'empêche le bénéficiaire de poursuivre les travaux de construction conformément au permis de construire s'il est toujours en cours de validité.

Rép Min n°09203 : JOAN du 5 juin 2014, p.1331, Construction-Urbanisme, octobre 2014, al. 68

COS – SUPPRESSION PAR LA LOI ALUR – RAISONS - INCIDENCES

Une réponse ministérielle est venue préciser les raisons qui ont conduit le législateur à supprimer le COS et les incidences de cette suppression. Dans un premier temps, elle explique que le COS apparaissait comme un outil peu adapté pour traduire des objectifs de qualité urbaine, alors que la combinaison des autres règles d'urbanisme (emprise, hauteur, implantation) permettait de mieux traduire des ambitions pour le développement ou la mise en valeur des différents quartiers. Par ailleurs, la ministre rappelle que les COS prévus dans les PLU ne sont plus opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme déposées depuis le 27 mars 2014. Toutefois, pour des raisons de lisibilité, il est conseillé de procéder à une évolution des documents d'urbanisme pour les supprimer. Elle précise que cette suppression peut être réalisée par une procédure de modification simplifiée.

Rép Min *n°49048 : JOAN du 10 juin 2014, p.4749, Construction-Urbanisme, septembre 2014, a*l. 62

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

DROIT IMMOBILIER

BAUX

BAIL À CONSTRUCTION

Bail à construction – cession des droits du preneur – agrément du bailleur – nullité de la clause (oui)

Une SCI est poursuivie par son bailleur à construction en paiement de loyers. La SCI informe le bailleur qu'elle a cédé ses droits, ce dernier demande la requalification en bail commercial et à défaut la résolution du bail à construction aux torts de la SCI. Le bailleur reproche au preneur de ne pas avoir obtenu son accord express avant la cession en raison d'une clause d'agrément prévue au contrat. La Cour d'appel annule la clause d'agrément, retenant qu'elle restreint « *la liberté de cession a liberté de cession du preneur titulaire d'un droit réel immobilier* » et rejette la demande du bailleur. La Cour de cassation, quant à elle, retient que la clause reste valable mais est nulle et de nul effet en ce qu'elle restreint bien la liberté de cession des droits du preneur à bail à construction qui dispose d'un droit réel immobilier.

Cass. 3ème civ. 24 septembre 2014 n° 13-22.357

BAIL D'HABITATION

Bail d'habitation – résiliation judiciaire du bail – protection des locataires âgés (non)

Mme J., âgée de 70 ans est assignée par son bailleur en résiliation du bail d'habitation pour défaut de paiement des loyers.
La locataire allègue de l'application de l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 prévoyant que « *le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé* » aux personnes de plus de 70 ans et disposant de ressources inférieures à 1,5 le SMIC.
La Cour d'appel retient le manquement de la locataire à son obligation de payer les loyers comme justifiant la résiliation du baiL à ses torts exclusifs.
La Cour de Cassation confirme l'arrêt d'appel en précisant que les dispositions protectrices des locataires âgés de l'article 15 III obligeant le bailleur à proposer un relogement ne s'appliquent pas en cas de résiliation judiciaire pour manquement du locataire à ses obligations.

Cass 3ème civ. 15 octobre 2014 n°1239, FS-P+B, cassation, pourvoi, n°13-10332 - Jurishebdo N°578 du 28 octobre 2014

Bail d'habitation - péril de l'immeuble – évacuation de l'immeuble – relogement – vol de meubles restés dans le logement évacué – préjudice réparable par le bailleur (non)

Un immeuble a fait l'objet d'un arrêté de péril imminent. Les locataires d'un appartement en dépendant ont assigné le bailleur en réparation du grave préjudice de jouissance et matériel subi. La Cour d'appel a débouté les locataires de leur demande au motif d'une part que les locataires avaient bénéficié d'un relogement entièrement pris à la charge de leur bailleur et d'une suspension du paiement des loyers pendant toute la durée des travaux de réhabilitation et d'autre part que le vol d'une grande partie de leur mobilier, resté sur place pendant les travaux, ne pouvait engager la responsabilité du bailleur. En effet, l'évacuation du fait du péril n'avait opéré aucun transfert de la garde des meubles du locataire au bailleur, et par ailleurs, le locataire ne démontrait aucune faute de la part du bailleur qui serait à l'origine du cambriolage.

Cour d'appel d'Aix en Provence, 14 novembre 2013, Affaire n°2013/ 00540

VENTE ET AVANT CONTRAT

VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

Défauts de conformité apparents – délai de dénonciation prévu au contrat – clause abusive (non)

Par acte authentique en date du 24 mai 2000, un promoteur avait vendu à un particulier un appartement en l'état futur d'achèvement. Aux termes de cet acte, le délai dans lequel l'acquéreur non professionnel pouvait exercer son action en dénonciation de défauts de conformité apparents était conventionnellement réduit de trente ans à un an.
Au jour de la conclusion de l'acte de vente, les défauts de conformité relevaient de la garantie de droit commun, la prescription de l'action qu'ils fondaient était trentenaire, les défauts de conformité n'ayant été inclus dans l'article 1642-1 du Code civil qu'en 2009.
Lors de la signature de l'acte, aucune règle d'ordre public n'interdisait aux parties liées par un contrat de vente en l'état futur d'achèvement de fixer un délai pour agir en réparation des défauts de conformité apparents, de sorte qu'une telle clause insérée dans une vente en l'état futur d'achèvement n'est pas abusive. Depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009, la non-conformité apparente ne rentre plus dans le cadre de la responsabilité contractuelle, mais dans le cadre du régime des vices apparents prévu par les articles 1642-1 et 1648 alinéa 2 du Code civil, qui sont d'ordre public.

Cass. 3ème civ., 9 juillet 2014 n°13-21.024 - JCP N n°36 du 5 septembre 2014

PROMESSE DE VENTE

Absence de mention d'une servitude dans le compromis de vente – refus possible de passer l'acte authentique (non) – circonstances de l'espèce

Une société s'était portée acquéreur d'un terrain mais avait refusé de réitérer la vente au motif que le compromis ne mentionnait pas l'existence d'une servitude de passage d'une ligne à haute tension EDF sur ce terrain. La cour d'appel de Lyon retient le comportement fautif de la société acquéreur, relevant que celle-ci n'avait pu se méprendre sur l'existence de cette servitude dans la mesure où d'une part, un plan de géomètre matérialisant l'implantation de la servitude sur la parcelle était annexé audit compromis et avait été visé par les parties, que d'autre part, l'ensemble du dossier de permis de construire comportant lui-même un plan figurant la ligne EDF avait été remis à l'acquéreur au moment de la signature du compromis, et qu'enfin, la société avait elle-même visité le terrain avant la signature. Cet arrêt est confirmé par la Cour de cassation.

Cass. 3ème civ., 24 juin 2014, n°13-18565 – JCP N n°31-35 du 1er août 2014

Offre de vente sans délai – décès du pollicitant avant acceptation – caducité (oui)

Par acte unilatéral sous seing privé du 22 juillet 2005, Monsieur X. a « déclaré vendre » à son frère, Monsieur Y., certains biens immobiliers. Monsieur X. est décédé le 6 novembre 2005 en laissant ses deux enfants. Des difficultés se sont élevées entre eux quant au sort des biens objets de l'acte du 22 juillet 05, Monsieur Y. prétendant être propriétaire des biens pour les avoir acquis de son frère.

Les juges du fonds, s'appuyant sur l'intuitu personae de cette offre, ont considéré que l'acte du 22 juillet 2005 constituait certes une offre de vente, mais que n'ayant pas été acceptée avant le décès de Monsieur X., les biens immobiliers faisaient partie de l'actif de succession de celui-ci.

Monsieur Y. s'est pourvu en cassation, estimant qu'une offre de vente ne peut être considérée comme caduque du seul fait du décès de l'offrant, alors que le financement de cette acquisition avait été trouvé et les pièces nécessaires à la rédaction de l'acte notarié étaient prêtes avant le décès.

La Cour de cassation rejette le pourvoi et confirme l'arrêt d'appel en énonçant que l'offre qui n'est pas assortie d'un délai est caduque par le décès de celui dont elle émane avant qu'elle ait été acceptée.

Après plusieurs revirements de jurisprudence, et une discordance de solutions entre les 1ère et 3ème chambres civiles, la solution est désormais clairement énoncée par la Cour de cassation : une offre de vente ne comportant pas de délai de validité est caduque par le décès de l'offrant intervenant avant son acceptation.

Cass. 1ère civ. 25 juin 2014, n° 13-16529, Flash Defrénois n° 27 du 15 juillet 2014 – Article 124f0

VENTE

Vente – exigibilité de la commission d'agence et clause pénale

En l'espèce, une promesse de vente sous condition suspensive d'obtention d'un prêt est conclue. Une clause pénale prévoyait le paiement à l'agence immobilière ayant concouru à l'opération, d'une indemnité compensatrice à défaut de régularisation de la vente par la faute de l'acquéreur.

Les acquéreurs n'obtiennent pas leur prêt. L'agence qui considère que l'acquéreur a fait obstacle à la réalisation de la condition suspensive, demande la condamnation de ce dernier au paiement de la clause pénale.

À la question de savoir si les parties peuvent insérer à l'acte une clause dérogeant aux dispositions d'ordre public de la loi Hoguet dont il résulte « *qu'aucune commission ni somme d'argent quelconque ne peut être exigée par l'agent immobilier ayant concouru à une opération qui n'a pas été effectivement conclue* », la cour de cassation répond par la négative.

Cass. 3ème civ. 9 juillet 2014, pourvoi n°13-1906 n°958– Dictionnaire permanent Bulletin n° 472 octobre 2014 - JCP N n°31-35 du 1er août 2014

ORGANISATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

COPROPRIÉTÉ

Copropriété – contrat de syndic – action en suppression de clauses illicites ou abusives – recevabilité d'une association de consommateurs (non)

Si le Code de la consommation prévoit certaines dispositions protectrices des non professionnels et des consommateurs dont peut bénéficier le syndicat des copropriétaires, celui-ci ne peut être qualifié de consommateur.

En l'espèce, une association de consommateurs avait assigné un syndic de copropriété pour obtenir la suppression de clauses illicites ou abusives contenues dans le contrat de syndic proposé par celui-ci aux syndicats des copropriétaires.

La Cour de cassation déclare irrecevable l'action de l'association de consommateurs au motif que cette action est limitée aux contrats destinés ou proposés aux seuls consommateurs, ce que n'est pas le syndicat des copropriétaires.

Il ne semble pas que cet arrêt de la Cour de cassation remette en cause les arrêts antérieurs qui avaient qualifié le syndicat des copropriétaires de non-professionnel au sens de l'article L.136-1 du Code de la consommation. Il est donc concerné par l'information due par tout professionnel relative à la reconduction des contrats (Cass.3ème civ., 23 juin 2011, n° 10-30.645).

À retenir, le syndicat des copropriétaires ne peut pas être qualifié de consommateur.

Cass. 1ère civ. 4 juin 2014 - n° 13-13779 et 13-14203

Copropriété– assemblée générale – réduction des voix du copropriétaire majoritaire (main dominante) – traitement dérogatoire accordé aux organismes d'HLM vendeurs de lots – atteinte au droit de propriété (non) – conformité à la Constitution (oui)

Le Conseil constitutionnel a été saisi le 16 mai 2014 par la Cour de cassation (troisième chambre civile, arrêt n°800 du même jour) d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) relative à la conformité aux droits et libertés que la Constitution garantit du quatrième alinéa de l'article L.443-15 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le 4ème alinéa de l'article L.443-5 du CCH précise que les dispositions du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, imposant la réduction des voix du copropriétaire majoritaire, ne s'appliquent pas à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur.

Le Conseil constitutionnel décide que le 4èmealinéa de l'article L.443-15 est conforme à la Constitution et ne porte pas atteinte au droit de propriété. Il considère que s'il appartient aux juridictions compétentes de faire obstacle aux abus de majorité commis par un ou plusieurs copropriétaires, ni le droit de propriété ni aucun autre principe ou règle de valeur constitutionnelle n'interdit qu'un copropriétaire dont la quote-part dans les parties communes est majoritaire puisse disposer, en assemblée générale, d'un nombre de voix proportionnel à l'importance de ses droits dans l'immeuble.

L'organisme d'habitation à loyer modérée n'est pas un copropriétaire comme les autres.

Décision n°2014-409 QPC du 11 juillet 2014

Copropriété – parties communes – travaux – autorisation judiciaire – conditions – nécessité d'un projet rigoureusement identique à celui présenté à l'assemblée générale (non)

Dans cet arrêt, la Cour de cassation précise que l'article 30, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 n'impose pas que les travaux soumis à autorisation judiciaire soient rigoureusement identiques à ceux que l'assemblée générale n'a pas autorisés.

En l'espèce, la cour d'appel avait autorisé les copropriétaires à réaliser les travaux litigieux

à leurs frais selon une version modifiée du projet de travaux. Le syndicat des copropriétaires a formé un pourvoi en cassation au motif que la condition relative au refus de l'assemblée générale, préalablement à la saisine du juge, n'est remplie que si les travaux soumis à l'assemblée générale et ayant fait l'objet d'un refus sont identiques à ceux soumis au juge.

La Cour de cassation rejette ce pourvoi et relève que les différences entre le projet présenté à l'assemblée générale et le projet modificatif soumis à la cour d'appel, « *loin d'être notables, étaient au contraire limitées, de nature qualitative et esthétique, proposées par les techniciens auteur du projet initial, et visaient à répondre de façon concrète et constructive aux critiques renouvelées du syndicat des copropriétaires et aux exigences de l'autorité administrative* ». De plus, l'appréciation du juge du fond est portée de manière souveraine.

Les travaux soumis à l'autorisation du juge peuvent ne pas être rigoureusement identiques à ceux refusés par l'assemblée générale.

Cass. 3ème civ. 4 juin 2014 – n° 13-15400

DROIT DE PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER

Rétrocession d'une vente consentie par la SAFER

La rétrocession d'une parcelle par une SAFER à une commune est contestée par M.S. Invoquant l'application des dispositions des articles L 143-14 et R 142-1 du code rural et de la pêche maritime, disposant que « *la décision de rétrocession de parcelles acquises à l'amiable peut faire l'objet d'un recours par tout candidat à cette rétrocession* » M.S demande l'annulation de la vente.

La Cour casse l'arrêt d'appel aux motifs que M.S. qui ne s'est pas porté candidat au prix proposé par la SAFER (dont il exigeait une réduction) ne saurait être considéré comme un candidat évincé et par conséquent n'a pas qualité à agir contre la décision de rétrocession.

Cass. 3ème civ. 24 septembre 2014, n° 1073, FS-P+B, cassation, pourvoi n°13-21 467 - Jurishebdo n°576 du 14 octobre 2014

FINANCEMENT ET GARANTIES

CAUTIONNEMENT

SCI – cautionnement hypothécaire de dettes personnelles – régularité au regard de l'intérêt social (non)

Les associés d'une SCI avaient modifié à l'unanimité son objet social pour inclure la faculté pour celle-ci d'apporter ses immeubles en garantie des dettes personnelles d'un de ses associés. Placé en procédure collective, l'établissement bancaire a souhaité activer le cautionnement en délivrant un commandement de payer valant saisie immobilière du bien donné en garantie. La Cour de cassation accueille l'interprétation des juges d'appel et confirme sa jurisprudence, en rappelant la distinction à effectuer entre l'objet social et l'intérêt social d'une société. La Cour retient la nullité de ce cautionnement qui était contraire à l'intérêt social de la société du fait que le bien en cause constituait le seul bien de la SCI « *de sorte que cette dernière, qui ne tirait aucun avantage de son engagement, mettait en jeu son existence même* ».

Cass. com. 23 septembre 2014 n° 13-17.347

Cautionnement – référence erronée dans la mention manuscrite

Un gérant s'est rendu caution solidaire du remboursement de prêts consentis à sa société. En raison de la défaillance de cette dernière, qui a fait l'objet d'une liquidation judiciaire, la banque l'a assigné en exécution de ses engagements.

La cour d'appel de Nancy pour accueillir l'exception de nullité des actes de cautionnement soulevée par le gérant, retient que ce dernier a recopié la mention rédigée par la banque dans les actes de cautionnement, prévoyant sa renonciation « au bénéfice de discussion défini à l'article 2021 du Code civil ». L'article 2021 se rapportant au contrat de fiducie, sans aucun rapport avec la renonciation au bénéfice de discussion de la caution prévu par l'article 2298 qui aurait dû être visé par la mention manuscrite, il s'agit là non d'une erreur matérielle mais d'un manquement de la part du créancier à son devoir rigoureux d'information de la caution qui entraîne la nullité de l'engagement de caution en vertu de l'article L.341-3 du Code de la consommation.

La Haute juridiction casse l'arrêt d'appel au visa de l'article L.341-3 du Code de la consommation. Elle considère que la référence erronée à l'ancien article 2021 du Code civil, devenu l'article 2298 à l'issue de la loi du 23 mars 2006, au contenu identique, n'affectait ni le sens ni la portée de la mention manuscrite prescrite par l'article L.341-3 du Code de la consommation.

Cass. 1ère civ., 10 septembre 2014 n°13-22.384 - JCP N n°38 du 19 septembre 2014

PRÊT IMMOBILIER

Application du régime de crédit immobilier au prêt finançant l'installation de panneaux photovoltaïques

Une banque a octroyé à plusieurs emprunteurs des prêts destinés à financer la vente et l'installation de panneaux photovoltaïques sur leurs immeubles respectifs. Les emprunteurs ont assigné le prêteur et le prestataire afin d'obtenir sur le fondement de l'article 312-9 du code de la consommation la suspension de l'exécution des prêts contractés pour cause de malfaçons constatées suite à l'installation. La Cour de cassation casse partiellement l'arrêt de la Cour d'appel. Elle confirme que les prêts litigieux étaient soumis aux règles applicables aux crédits immobiliers (article 312-2 du Code de la consommation) au motif que les prêts contractés étaient supérieurs au montant minimum imposé par l'article et que l'installation de panneaux photovoltaïques constituait une dépense d'amélioration de l'immeuble même si l'opération était exclusivement réalisée en vue de revendre l'électricité produite. En revanche, elle refuse de reconnaître la suspension de l'exécution du contrat de prêt au motif qu'aucun des manquements relevés n'affectait l'exécution des contrats principaux.

Cass. 1ère civ. 11 12-23.133 (n°1456 F-D) Groupe Sofemo c/Assmann – AJDI

DOCUMENTATION JURIDIQUE

Pour obtenir la copie d'un texte réglementaire ou d'une jurisprudence mentionnés dans le Bulletin, contactez nos juristes documentalistes.

RÉMY NERRIÈRE
SOPHIE BOLELA
equipedocumentation@cheuvreux-notaires.fr

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

URBANISME ET AMÉNAGEMENT

DOCUMENTS D'URBANISME

PLU – compétence pour modifier le zonage – État – non

Le Conseil d'État est venu rappeler que seule la collectivité compétente en matière de PLU, qu'il s'agisse d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale, peut décider du contenu d'un PLU. En l'espèce, dans le cadre d'un projet de modification du PLU, le Conseil municipal s'était estimé lié par une demande de modification du périmètre d'une zone naturelle formulée par le Préfet et rapportée dans les conclusions du commissaire enquêteur, et avait ainsi modifié le zonage. Le Conseil d'État a jugé que le Conseil municipal avait « *méconnu sa propre compétence* » puisqu'il était démontré qu'il s'était cru lié par la demande du Préfet et que la modification ne traduisait donc pas un parti d'aménagement choisi. En conséquence, la décision approuvant la modification du PLU a été annulée.

CE, 27 aout 2014, Commune d'Offemont, n°370886, RDI n°10, octobre 2014, p.531

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

Déclaration préalable – travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire – opposition obligatoire du maire – moyen d'ordre public

Une commune s'était opposée à une déclaration préalable portant sur la construction de relais de téléphonie comportant une antenne et un local technique au motif que le projet portait atteinte au caractère des lieux et aux paysages. Saisi par le pétitionnaire, le tribunal administratif a annulé cette décision après avoir apprécié qu'il n'y avait pas d'atteinte au caractère des lieux et des paysages. Le Conseil d'État a cassé ce jugement en rappelant que, d'une part, le maire est tenu de s'opposer à une déclaration préalable lorsqu'il apparaît, comme en l'espèce, que le projet relève du champ d'application du permis de construire et que, d'autre part, le juge administratif doit s'emparer d'office de ce moyen d'ordre public. Ainsi, le tribunal administratif aurait dû confirmer la décision d'opposition à déclaration préalable sur l'unique fondement que le projet relevait du champ d'application du permis de construire.

CE, 9 juillet 2014, Commune de Chelles, n°373295, RDI n°9, septembre 2014, p.475

Permis de construire – deux permis successifs sur un même terrain – projets similaires – retrait implicite du premier

L'exécution d'un permis de construire avait été suspendue par une ordonnance de référé. En conséquence, les travaux que le permis autorisait ne pouvaient pas être mis en œuvre tant que le juge administratif ne s'était pas prononcé au fond sur sa légalité. Alors que la suspension produisait toujours ses effets, le titulaire du permis de construire a obtenu un deuxième permis sur le même terrain. La question s'est posée de savoir si la délivrance du deuxième permis portant sur un projet similaire au premier permis entraînait le retrait implicite de celui-ci, et rendait donc l'ordonnance de suspension sans objet. Le Conseil d'État a confirmé cette analyse en jugeant que « *la délivrance de ce nouveau permis de construire a, implicitement mais nécessairement, eu pour effet de rapporter le [premier] permis de construire accordé et de mettre fin aux effets de l'ordonnance* ». Il en résulte qu'une demande de nouveau permis par le titulaire d'un premier permis sur un même terrain constitue une demande de retrait implicite du premier permis. Cet arrêt s'inscrit dans la continuité de la jurisprudence précédente du Conseil d'État (CE, 7 avril 2010, n°311694).

CE, 23 juin 2014, Société Castel Invest, n°366498, JCP A n°28, 15 juillet 2014, p.11 ; Construction-Urbanisme n°10, octobre 2014, p.20

Déclaration préalable – départ du délai d'instruction – absence de récépissé – oui

Un pétitionnaire avait transmis une déclaration préalable par lettre recommandée avec avis de réception. Au motif que le formulaire utilisé était obsolète, la commune a considéré que la demande n'était pas valide et n'a pas délivré de récépissé de dépôt de dossier. Face au silence de l'administration de plus d'un mois, le pétitionnaire en a déduit qu'il disposait d'une décision de non-opposition tacite et a réalisé les travaux. La commune considérait, en revanche, qu'en l'absence de récépissé le délai d'instruction n'avait pas commencé à courir, qu'aucune déclaration préalable n'avait été obtenue et que les travaux avaient donc été réalisés sans autorisation. La Cour de cassation a tranché en faveur du pétitionnaire en refusant de reconnaître à la délivrance du récépissé un caractère substantiel. Elle a ainsi jugé que seule la date de réception du dossier en mairie doit être prise en compte ; date dont l'accusé de réception du courrier pouvait ici attester.

Cass. crim, 9 septembre 2014, n°13-85.985, JCP A, 22 septembre 2014, p.6 ; AJDA 2014, p.1743 ; Construction-Urbanisme, octobre 2014, p.17

DROITS DE PRÉEMPTION

Droit de préemption urbain – acte de renonciation – compétence du juge judiciaire

Après avoir exercé son droit de préemption, une collectivité a saisi le juge de l'expropriation pour qu'il fixe le prix de cession de l'immeuble faute d'accord amiable avec le propriétaire. Jugeant le prix déterminé judiciairement trop élevé, la collectivité a renoncé à préempter. Les propriétaires ont ensuite assigné la collectivité devant la juridiction judiciaire pour faire reconnaître que la vente était parfaite au motif que la renonciation de la collectivité était tardive. La cour d'appel s'est déclarée incompétente pour se prononcer sur la légalité de la décision de renonciation de la collectivité et le tribunal des conflits a été saisi. Le juge des conflits a considéré que le juge judiciaire est compétent pour apprécier la légalité d'une décision de renonciation du titulaire du droit de préemption dès lors qu'il ressort d'une jurisprudence établie du Conseil d'État que cette décision est manifestement illégale. Dans la mesure où le Conseil d'État considère

de façon constante qu'une décision de renonciation ne peut intervenir plus de deux mois après la fixation judiciaire du prix, le juge judiciaire était donc en l'espèce compétent pour juger l'acte de renonciation illégal et déclarer la vente parfaite.

TC, 16 juin 2014, n°3953, AJDA 2014, p.1658

CONTENTIEUX

Autorisation d'urbanisme – délai de recours des tiers – point de départ – affichage – appréciation des pièces à afficher

À l'occasion d'un recours formé à l'encontre d'une autorisation de lotir, le Conseil d'État a précisé les modalités d'application dans le temps du décret du 5 janvier 2007 qui a modifié le point de départ du délai de recours à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme et les conditions d'affichage de l'autorisation sur le terrain.

S'agissant du point de départ du délai de recours, il rappelle que le nouvel article R.600-2 du Code de l'urbanisme selon lequel le délai court à compter du premier jour d'une période d'affichage complète et continue de deux mois sur le terrain (et non plus à compter de la date la plus tardive entre l'affichage en mairie et sur le terrain) s'applique à tous les recours formés depuis le 1er octobre 2007, peu importe la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme contestée. Ainsi, en l'espèce, même si l'autorisation contestée avait été délivrée avant le 1er octobre 2007, les nouvelles dispositions relatives au déclenchement du délai de recours étaient applicables dès lors que le recours a été formé postérieurement à cette date.

En revanche, s'agissant des modalités d'affichage de l'autorisation sur le terrain, le Conseil d'État rappelle que les nouvelles règles issues du décret du 5 janvier 2007 s'appliquent uniquement aux autorisations délivrées à compter du 1er octobre 2007. Ainsi, en l'espèce, dans la mesure où l'autorisation de lotir a été délivrée le 30 août 2007, elle restait soumise aux anciennes règles imposant notamment d'indiquer sur le panneau la SHON autorisée par le projet.

CE, 22 septembre 2014, Misak, n°361715, JCP A n°40, 6 octobre 2014, p. 11

PROPRIÉTÉS PUBLIQUES ET CONTRATS PUBLICS

CONTRATS PUBLICS

Contrat de partenariat – complexité (non)

Saisi d'un recours contre la délibération ayant approuvé le contrat de partenariat pour la réalisation de la Cité de l'océan et du surf et pour le réaménagement du Musée de la mer à Biarritz, le Conseil d'État considère que la seule complexité des procédés techniques à mettre en œuvre pour la réalisation d'un ouvrage ne permet pas d'établir l'existence « de circonstances particulières de nature à établir qu'il était impossible à la commune de définir, seule et à l'avance, les moyens techniques propres à satisfaire ses besoins ».

De plus, la Haute juridiction précise que pour l'appréciation de la condition de complexité « *il y a lieu de tenir compte de l'ensemble des études, même réalisées par des tiers, dont la personne publique dispose déjà à la date à laquelle elle décide de recourir au contrat de partenariat* ». Au cas présent, la commune, qui avait lancé un concours de maîtrise d'œuvre avant de recourir au contrat de partenariat, disposait d'études de projet issues de ce concours et avait ainsi la possibilité de définir seule ses besoins. Partant, la condition de complexité fait défaut et le Conseil d'État annule la délibération autorisant la signature du contrat de partenariat. Les juges rejettent néanmoins la demande d'annulation de la délibération autorisant la signature de l'acte d'acceptation de la cession de créance ainsi que l'accord direct, qui demeurent donc en vigueur.

CE, 30 juillet 2014, Biarritz-Océan, n° 363007 : jurisdata n°2014-018663, La semaine juridique - édition administrations et collectivités territoriales - n°35, 1er septembre 2014

Délégation de service public – critères de sélection des offres – information sur la modification de leur mise en œuvre

Dans le cadre d'un contentieux relatif à une procédure de passation d'une délégation de service public de distribution d'eau potable, le Conseil d'État rappelle qu'en vertu des principes généraux de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures, la personne publique est tenue d'apporter aux candidats, avant le dépôt de leurs offres, une information sur les critères de sélection des offres. Le Conseil d'État précise que « si, alors même qu'elle n'y est pas tenue, elle rend publiques les modalités de mise en œuvre des critères de sélection des offres et si elle entend ensuite les modifier, elle ne peut légalement le faire qu'en informant les candidats de cette modification en temps utile ».

Cette information doit intervenir soit avant le dépôt des candidatures lorsque l'information initiale sur les modalités de mise en œuvre des critères a elle-même été donnée avant le dépôt des candidatures, soit avant le dépôt des offres dans le cas où l'information initiale n'a été donnée qu'après le dépôt des candidatures.

CE, 30 juillet 2014, Sté Lyonnaise des eaux France, n°369044: jurisdata n°2014-018682, La semaine juridique - édition administrations et collectivités territoriales - n°35, 1er septembre 2014

Location en l'état futur d'achèvement – marché public de travaux (oui)

Saisie d'une question préjudicielle portant sur un contrat ayant pour objet de louer à la commune de Bari un ouvrage en l'état futur d'achèvement destiné à accueillir les différentes juridictions de la ville, la CJUE considère que l'objet principal de ce contrat est la réalisation des travaux de construction de l'ouvrage, la location de celui-ci à son achèvement n'en étant que le corollaire.

Le juge communautaire en déduit que le contrat en cause doit être qualifié de marché public de travaux, mais pour autant qu'il en remplit les conditions.

À cet égard, il observe que les caractéristiques de l'ouvrage avaient été définies au préalable par la commune de Bari, lequel répondait ainsi à ses besoins propres. Il en conclut que le contrat en cause était un marché public de travaux.

CJUE, 10 juillet 2014, Impresa Pizzarotti & C. SpA c/ Comune di Bari, aff. C-213/13, Contrats et Marchés publics n° 10, Octobre 2014

Contrat administratif – notion de clause exorbitante du droit commun

Dans une affaire portée devant le tribunal des conflits, celui-ci saisit l'occasion pour clarifier la notion de clause exorbitante du

droit commun. Les juges considèrent ainsi qu'un contrat, qui n'est pas administratif par détermination de la loi, l'est néanmoins lorsqu'il contient une clause « *qui, notamment par les prérogatives reconnues à la personne publique contractante dans l'exécution du contrat, implique, dans l'intérêt général, qu'il relève du régime exorbitant des contrats administratifs* ».

La référence à la clause exorbitante « *de droit commun* » semble ainsi abandonnée et la réunion de deux conditions paraît nécessaire pour reconnaître une clause comme exorbitante. Premièrement, la clause doit instituer un rapport fortement inégalitaire au profit de la personne publique, soit en ce qu'elle lui confère des prérogatives ou avantages exorbitants soit en ce qu'elle impose au cocontractant des obligations ou sujétions exorbitantes.

Deuxièmement, la clause doit poursuivre un but d'intérêt général.

TC, 13 octobre 2014, Société Axa France IARD c/ MAIF, n°3963, AJDA 2014 p. 2031

Contrat administratif – résiliation du contrat à l'initiative du cocontractant de l'administration

Saisi de la légalité de la résiliation unilatérale d'un contrat administratif décidée par le cocontractant de l'administration, le Conseil d'État rappelle le principe selon lequel le titulaire d'un tel contrat ne peut procéder, de lui-même, à sa résiliation. Il précise toutefois que, par exception à ce principe, une telle résiliation peut être envisagée sous réserve que trois conditions soient réunies.

Tout d'abord, le contrat ne doit pas être le siège de l'exécution d'un service public. Ensuite, la personne publique doit avoir méconnu ses obligations contractuelles. Enfin, le cocontractant ne peut résilier le contrat sans avoir mis la personne publique à même de s'opposer à la rupture des relations contractuelles pour un motif d'intérêt général. Le cas échéant, le cocontractant est tenu de poursuivre l'exécution du contrat sous peine de voir prononcer la résiliation à ses torts exclusifs.

Il lui est toutefois possible de contester le motif d'intérêt général devant le juge afin d'obtenir la résiliation du contrat.

CE, 8 octobre 2014, Musée des civilisations de l'Europe et de la méditerranée c/ société Grenke location, n°370644, AJDA 2014 p. 1975

DOMAINE PRIVÉ

Occupation du domaine privé – propriété des biens réalisés par l'occupant

Dans cet arrêt, le Conseil d'État précise que le contrat par lequel une commune donne en location un immeuble relevant de son domaine privé à une société pour qu'elle y réalise ses propres activités de traitement du bois ne constitue ni une concession ni une délégation de service public. Il s'agit d'un contrat de droit privé auquel, par conséquent, le régime des biens de retour, applicable aux délégations de service public, ne trouve pas à s'appliquer. Partant, ce contrat est régi par les dispositions du Code civil et plus particulièrement par l'article 555 aux termes duquel « *l'accession à la propriété des biens construits par un tiers sur le terrain d'un propriétaire ne peut avoir lieu qu'à l'expiration du bail le liant à ce tiers, sauf stipulations contraires* ». Partant, alors même que les fondations et les voiries et réseaux divers demeuraient, au titre du contrat, la propriété de la commune en cas d'enlèvement des hangars construits par la société, la commune ne pouvait être regardée comme le propriétaire des bâtiments en cause ni donc comme redevable de la taxe foncière.

CE, 23 juillet 2014, n°364490, Contrats et marchés publics - Revue mensuelle lexisnexis jurisclasseur - octobre 2014

ENVIRONNEMENT

ICPE

ICPE – PCB – obligation d'information du vendeur – garantie des vices cachés

Outre son obligation d'information générale, le vendeur d'un immeuble a l'obligation d'informer son acquéreur de la présence passée d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) autorisée ou enregistrée sur le site vendu (article L. 514-20 du Code de l'environnement). En cas de défaut d'information, l'acquéreur peut notamment demander la résolution de la vente. La jurisprudence interprète cette obligation comme une obligation objective. Ainsi, le vendeur a l'obligation d'informer l'acquéreur de la présence passée d'une ICPE sur le terrain même si cette installation n'est pas répertoriée par les services préfectoraux. Dans un récent arrêt, la Cour de cassation est venue préciser les limites de cette obligation objective. En l'espèce, une société avait acquis un immeuble dans lequel se trouvait un transformateur. Estimant, au regard de sa date d'installation, que le transformateur contenait du polychlorobiphényle (PCB, encore classable ICPE à l'époque), elle demandait la résolution de la vente pour défaut d'information au titre de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ainsi que sur le fondement de la garantie des vices cachés. La Cour rejette le pourvoi, considérant qu'en sa qualité de professionnel de l'immobilier, l'acquéreur ne pouvait se prévaloir de la garantie des vices cachés. Il lui appartenait également de rechercher lui-même si le transformateur contenait du PCB. Cette interprétation apparaît conforme à la nouvelle rédaction de l'article L. 514-20 issue de la loi ALUR (loi du 24 mars 2014), qui met à la charge de l'acquéreur de rapporter la preuve qu'une pollution rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat afin de pouvoir mettre en œuvre les sanctions du défaut d'information.

Cass. Civ, 3ème, 8 juillet 2014, n° 13-17.404

Obligation de remise en état – changement d'exploitant – carrière

L'obligation de remise en état d'une ICPE pèse en priorité sur le dernier exploitant (article L. 512-6-1 pour les installations soumises au régime de l'autorisation). En principe, la cession de l'installation met fin à l'obligation de remise en état du vendeur. Cependant, cette exonération est administrativement soumise à un formalisme particulier. L'acquéreur doit impérativement déclarer le changement d'exploitant à l'administration. C'est ce que rappelle la Cour administrative d'appel de Douai dans cet arrêt du 25 mars dernier. Dans les faits, l'exploitant d'une carrière avait cédé le fonds de cette carrière à une société. L'autorisation d'exploiter délivrée par le Préfet étant personnelle, l'acquéreur n'avait pas la qualité d'ayant droit de la société exploitante. Celui-ci n'ayant jamais « *repris l'exploitation du site ni même manifesté son intention de le faire* », le vendeur était toujours débiteur de l'obligation de remise en état de l'installation aux yeux de l'administration, indépendamment de la bonne ou de la mauvaise foi de l'acquéreur. L'on rappellera toutefois que cette solution ne vaut qu'en matière de contentieux administratif et que le vendeur conserve, le cas échéant, des recours civils à l'encontre de l'acquéreur.

CAA Douai, 25 mars 2014, n° 12DA00557, BDEI septembre 2014, commentaire D. GILLIG, p 43

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

DÉCHETS

ICPE – remise en état – déchets – détenteur – responsabilité du propriétaire

En principe, l'obligation de remise en état du terrain suite à la cessation d'activité d'une ICPE incombe au dernier exploitant de l'installation ou à ses ayants droit. Toutefois, la jurisprudence avait déjà retenu que le propriétaire du terrain qui avait fait preuve de négligence pouvait être considéré comme détenteur de déchets polluants et être mis en demeure d'éliminer ces déchets (voir CE 26 juill. 2011, n° 328651, Cne du Palais-sur-Vienne). Le Conseil d'État vient de préciser les conditions de cette responsabilité du propriétaire d'un terrain pollué par des déchets. En l'espèce, une ICPE avait été exploitée par une société mise en liquidation judiciaire. Des circonstances particulières avaient notamment empêché son liquidateur d'exécuter les mesures de remise en état du site prescrites par le préfet. Ce dernier avait donc mis en demeure le nouveau propriétaire du terrain de procéder à ces mesures. Le Conseil d'État rappelle qu'en cas de carence du producteur ou détenteur connu des déchets, le propriétaire du terrain sur lequel ils ont été déposés peut être considéré comme détenteur de ces déchets au sens de l'article L. 541-2 du Code de l'environnement et être assujetti à l'obligation de les éliminer, « *notamment s'il a fait preuve de négligence à l'égard d'abandons sur son terrain* ». La Haute juridiction précise alors que cette obligation pèse également sur le propriétaire « *s'il ne pouvait ignorer, à la date à laquelle il est devenu propriétaire de ce terrain, d'une part l'existence de ces déchets, d'autre part, que la personne ayant exercé une activité productrice de déchets ne serait pas en mesure de satisfaire à ses obligations* ». Le juge apporte donc une nouvelle notion d' « ignorance » du propriétaire quant à la présence de déchets et aux capacités techniques et financières de leur producteur. La question se pose de l'articulation de ce régime prétorien avec les nouvelles dispositions relatives aux sites et sols pollués issus de la loi ALUR (articles L. 556-1 à L. 556-3 du Code de l'environnement) qui prévoient également des critères de responsabilité subsidiaire du propriétaire d'un terrain pollué. En tout état de cause, une vigilance toute particulière doit être portée à l'égard de ces aspects dans un contrat de vente ou de location d'un terrain pollué.

CE, 24 octobre 2014, n° 361231 Société Unibail Rodamco

PRÉVENTION DES RISQUES

PPRNP – application – QPC

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) est régi par les articles L. 562-1 et suivants du Code de l'environnement. L'article L. 562-2 du même code dispose que lorsqu'un projet de PPRNP prévoit un zonage dans lequel sont interdits : constructions, ouvrages, aménagements, ou l'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ; et lorsque « *l'urgence le justifie, le préfet peut, après consultation des maires concernés, les rendre immédiatement opposables à toute personne publique ou privée par une décision rendue publique* ». Le Conseil constitutionnel a eu à se prononcer sur la constitutionnalité de cet article à l'occasion d'une QPC du 9 septembre notamment au regard du principe de participation (article 7 de la Charte de l'Environnement) et du principe de libre administration des collectivités territoriales (article 72 de la Constitution). Le Conseil estime que la décision d'application anticipée ne constitue pas une décision ayant une incidence sur l'environnement au sens de l'article 7 de la Charte puisqu'elle a pour objet premier la protection des personnes et non de l'environnement. D'autre part, cette décision n'a pour seul effet que d'interdire des constructions et activités, ce qui n'est pas de nature à avoir une incidence sur l'environnement. Le Conseil estime enfin que la décision n'a qu'un caractère provisoire et conservatoire de façon justifiée par l'urgence. Quant au principe de libre administration des collectivités locales, le Haut Conseil estime que les dispositions de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement n'y contreviennent pas dans la mesure où l'élaboration du PPRNP relève de la compétence de l'État et ne viennent qu'encadrer les compétences des communes en matière d'urbanisme pour des raisons d'intérêt général.

Conseil constitutionnel, n° 2014-411 QPC du 9 septembre 2014, Commune de Tarascon, BDEI septembre 2014, commentaire M. MEMLOUK, p 49

DROIT PATRIMONIAL

DROIT DES PERSONNES ET DE LA FAMILLE

ADOPTION

Révocation adoption simple – absence d'action en retranchement au second décès

Monsieur X. a épousé en secondes noces en 1947 Madame Y. sous le régime de la communauté des biens réduite aux acquêts. En 1999, les époux ont adopté le régime de la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale des biens communs au conjoint survivant. En 2000, Madame Y. a adopté Jean-Claude X., né du premier mariage de son mari. Monsieur X. est décédé en 2006. La révocation de l'adoption simple a été prononcée en 2009 à la demande de Madame Y., qui est décédée en 2010. Jean-Claude X. a assigné Madame Z., née de l'union des époux X.- Y., en liquidation de la succession de leur père et en retranchement des avantages matrimoniaux excédant la quotité disponible.

Les juges du fond rejettent sa demande, car son adoption ayant été révoquée par le conjoint survivant postérieurement au décès de son parent biologique, l'enfant est privé de toute vocation successorale dans la succession du conjoint survivant.

Jean-Claude X. se pourvoit en cassation, estimant que l'action en retranchement des enfants qui ne sont pas issus des deux époux lui est ouverte (article 1527 du Code civil). La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel en relevant que la nature et l'étendue des droits successoraux des héritiers s'apprécient au regard de leur situation à l'ouverture de la succession. Au décès de Monsieur X., Jean-Claude X. avait les mêmes droits que l'enfant né du mariage des deux époux en raison de son adoption par le conjoint survivant. La révocation de l'adoption simple, à la demande de l'adoptante, après le décès du père, ne lui ouvre pas a posteriori l'action en retranchement.

Cass. 1ère civ. 9 juillet 2014, n° 13-19013 - Flash Defrénois n° 29 du 28 juillet 2014 – Article 124 p 1

Stock-option – biens propres – levée de l'option pendant le mariage – actions – biens communs

Un couple marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts en 1969 divorce en 2007. Les effets du divorce ayant été fixés au 2 octobre 2002. Des difficultés liquidatives surgissent quant au sort des options de souscription ou d'achat d'actions attribuées au mari avant le 2 octobre 2002, levées pour certaines avant cette date, pour d'autres après.

La Cour de cassation vient préciser que les droits résultant de l'attribution d'une option de souscription ou d'achat d'actions forment des biens propres par nature. Toutefois, lorsque l'option est levée durant le mariage, les actions entrent dans la communauté.

Elle considère par ailleurs que la valeur à retenir pour les actions qui se trouvent en nature dans l'actif commun au jour de la dissolution, est leur prix de cession pendant l'indivision post-communautaire.

Ainsi la qualification de bien propre ou commun des stock-options est facilitée, le critère essentiel étant la date de levée d'option.

Cass. 1ère civ., 9 juill. 2014, n° 13-15948, FS-PBI (cassation partielle)

CONSEIL

DROIT DES SOCIÉTÉS

Société française – transfert du siège social à l'étranger – conséquence sur la personnalité morale

En l'espèce, une société de droit français a transformé sa forme sociale en vue du transfert de son siège social en Belgique et a déposé sa requête auprès du greffe du Tribunal de commerce de Paris. Le juge a rejeté cette requête aux motifs qu'il n'était pas établi que la législation du pays d'accueil envisageait la survie de la personnalité morale initiale.

Rappelant le caractère authentique de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue devant notaire et prenant appui sur la force probante de son contenu, l'arrêt d'appel infirme l'ordonnance rendue par le 1er juge en citant les énonciations des résolutions de L'Assemblée Générale Extraordinaire indiquant que « *la société est soumise aux dispositions du droit belge en application de l'article 112 du Code de droit international privé belge et que la société sera par conséquent considérée comme une société de droit belge sans interruption de sa personnalité morale* ».

Enfin, l'arrêt rappelle qu'aucune disposition de droit français n'empêche une société constituée en France de se transformer en une société de droit national d'un autre État membre de l'Union pour autant que ce droit le permette et que la survie de sa personnalité morale n'est pas affectée.

On peut se demander si cette solution aurait été la même lorsqu'une société de droit français transforme sa forme sociale en vue du transfert de son siège social vers un État non membre de l'Union Européenne.

CA Paris – P.5 – Ch 8 – 3 juin 2014 – n°14/03053 – Société Financière Echo – Bull. Joly Sociétés Octobre 2014 - n° 10 p 373 à 376

ENTREPRISE INDIVIDUELLE

Étendue de la déclaration d'insaisissabilité – cantonnement au seul bien visé (oui)

L'acquéreur d'un véhicule a inscrit une hypothèque provisoire sur un immeuble appartenant à son vendeur, en parallèle de son action en résolution de cette vente. Le vendeur, pour ne pas avoir à restituer le prix de la vente du véhicule, souhaite obtenir la mainlevée de l'inscription prise par l'acquéreur, en se prévalant de la déclaration d'insaisissabilité faite par acte notarié antérieur, sur ce même immeuble.

La déclaration d'insaisissabilité faite sur un immeuble empêche-t-elle la prise d'une hypothèque provisoire postérieure ?

Par cet arrêt, la Cour de cassation indique que l'article L 526-1 du Code de commerce définissant la déclaration d'insaisissabilité et ses effets, est d'interprétation stricte.

Cette déclaration interdit uniquement la saisie du bien visé dans cet acte mais non l'inscription d'une hypothèque judiciaire à titre conservatoire, permettant de conférer au créancier un droit de préférence et un droit de suite. L'inscription prise par l'acquéreur du véhicule est donc valable et lui permettra d'obtenir la restitution de son prix, par préférence, en cas de vente de l'immeuble grevé, sans qu'il puisse, pour autant, provoquer la vente puisque l'immeuble reste indisponible du fait de la déclaration d'insaisissabilité.

Cass. com 11 juin 2014, n°13-13.643 - BRDA n°18/14, décision n°13, 30 septembre 2014

CARTE BLANCHE à
GILLES RAYNALDY

« Le personnel visite les nouveaux locaux avant les travaux », Paris, mai 2014

L'IMMOBILIER PARISIEN

CONJONCTURE

INDICE NOTAIRE / INSEE PARIS (PRIX/M² APPARTEMENTS ANCIENS)

3ème TRIMESTRE 2014	VARIATION ANNUELLE	VARIATION SUR 3 MOIS
126	↘ - 1,9 %	↗ + 0,3 %

PRIX DES PROGRAMMES NEUFS DANS PARIS PAR ARRONDISSEMENT

ARR.	NOMBRE DE PROGRAMME	PRIX MOYEN AU M² DANS L'ARR.	NB D'APPARTEMENTS DISPONIBLES
4e	1	13 580 €	14
10e	1	10 950 €	10
11	7	11 570 €	24
12e	3	10 300 €	15
13e	6	11 590 €	78
14e	6	10 420 €	71
15e	5	12 440 €	44
16e	2	16 930 €	11
17e	5	11 390 €	54
18e	3	8 750 €	10
19e	7	8 590 €	68
20e	10	8 970 €	71
			TOTAL 470

Programmes neufs répertoriés dans Paris par arrondissement. Source : www.explorimmoneuf.com - 8/10/2014 - Nota : cette liste n'est pas exhaustive, elle ne prend pas notamment en compte l'es pré-commercialisations /les pré-lancements des programmes.

QUELQUES PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUFS DANS PARIS

Paris 12e	→	Ligne vert	→ GROUPE ACCUEIL
Paris 20e	→	Les Hauts de Villiers	→ EDOUARD DENIS
Paris 20e	→	Villa Maelly	→ FONCIER CONSTRUCTION
Paris 20e	→	Gambetta	→ LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONSTRUCTION

INDICE NATIONAL BÂTIMENT TOUS CORPS D'ÉTAT (BT01)

SEPTEMBRE 2014	VARIATION MENSUEL	VARIATION ANNUEL
881,6	↘ - 0,15 %	↗ + 0,05 %

INDICE COÛT DE LA CONSTRUCTION (SOURCE INSEE)

3ème TRIM. 2014	VARIATION SUR 1 AN	VARIATION SUR 3 ANS	VARIATION SUR 9 ANS
1 627	↗ + 0,93 %	↗ + 0,47 %	↗ + 27,30 %

INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

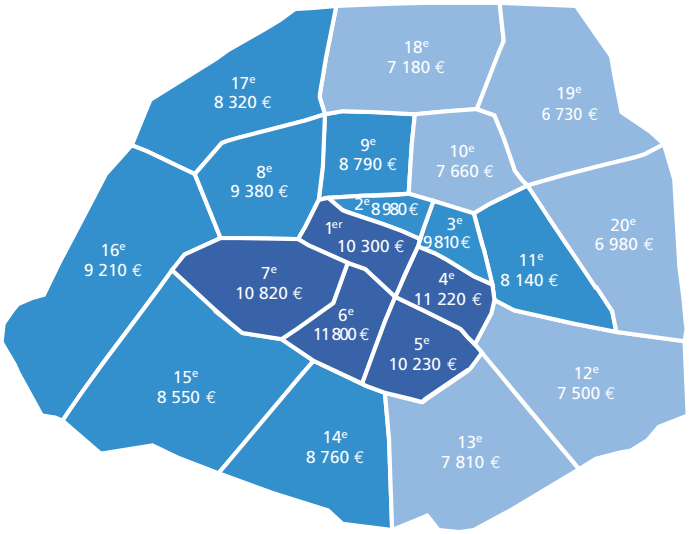
2ème TRIM. 2014	VARIATION ANNUELLE
125,24	↗ + 0,47 %

EXPERTISE

Notre Étude accompagne ses clients dans la mise en œuvre concrète de leurs projets. Nous procédons ainsi à des expertises ou des avis de valeur (expertises simplifiées) pour estimer en toute confidentialité et confiance la valeur de tous types de biens immobiliers. Nous partageons la conviction que ce type d'expertise fait partie de notre mission traditionnelle en tant que Notaires. Nous nous devons d'assurer la qualité juridique nécessaire, mais également de mettre à la disposition de nos clients notre connaissance et notre expérience du marché immobilier, auquel nous sommes confrontés quotidiennement.

Ce département spécifique est animé et dirigé par Thierry CROIZE, t.croize@cheuvreux-notaires.fr

PRIX AU M² MÉDIAN AU 1er TRIMESTRE 2014 DES APPARTEMENTS ANCIENS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT



Source Base BIEN - Notaires Paris - Ile-de-France

ÉVOLUTION DES PRIX ET DES VOLUMES EN ÎLE-DE-FRANCE

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES	VOLUME	CHIFFRE D'AFFAIRES
TOTAL	↗ + 3 %	↘ - 2 %
DONT		
Appt. anciens libres	↗ + 2 %	↘ - 1,6 %
Appt. neufs	↘ - 1 %	↘ - 1,1 %
Maisons anciennes	↗ + 3 %	↘ - 0,5 %
Maisons neuves	↘ - 10 %	↘ - 2,3 %

source : Evolution sur un an au 1er trimestre 2014 – www.paris.notaires.fr

INDICES & CONJONCTURES

LE MOT DE L'EXPERT
UN MARCHÉ QUI SE CONCENTRE

Le marché de l'immobilier d'entreprise est marqué depuis le début des années 2010 par une concentration des opérations immobilières dans les bassins économiques et d'emploi. Cette concentration se manifeste par toujours par une forte attractivité de l'agglomération parisienne et mais aussi des 10 grandes métropoles régionales. Un processus de désertification de certains départements autour de ces capitales régionales voire de certaines « anciennes régions » est donc en cours.

Les politiques des investisseurs et des utilisateurs en est le reflet de ce processus de concentration. Ce phénomène offre toutefois la possibilité de développer des opérations emblématiques dans ces régions concentrant l'activité économique comme les deux tours lyonnaises Oxygène et Incity ou l'opération d'intérêt national Euroméditerranée par exemple.

En matière d'habitation le repositionnement en cours du marché des logements semble marqué par le même phénomène avec une pente baissière beaucoup plus marquée dans les zones en perte de vitesse économique et démographique.

Dans les zones qui conservent un dynamisme économique, et on peut y ajouter les zones touristiques et frontalières françaises, l'atterrissage des marchés y est plus doux.

Par conséquent pour vos investissements 2015 il convient d'ajouter ce critère en fonction de votre stratégie globale si les plus values futures en sont une des composantes.

PAR
CLAUDE GALPIN
MRICS REV
VIF EXPERTISE

CONSOMMATION
INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION (INSEE)

	NOV. 2014	VARIATION MENSUEL	ANNUEL
Ens. des ménages	127,62	↘ - 0,2 %	↗ + 0,5 %
Ens. des ménages Hors tabac	125,70	↘ - 0,2 %	↗ + 0,3 %
Ménages urbains	128,32	↘ - 0,1 %	↗ + 0,4 %
Ménages urbains Hors tabac	125,62	↘ - 0,3 %	↗ + 0,3 %

INDICES BOURSIERS

AU 18/12/2014	VARIATION DEPUIS LE 1/01/14	VARIATION DEPUIS 1 AN
CAC IMMOBILIER : 1 688,05	↗ + 8,18 %	↗ + 13,10 %
CAC 40 : 4 244,02	↘ - 1,19 %	↗ + 4,35 %

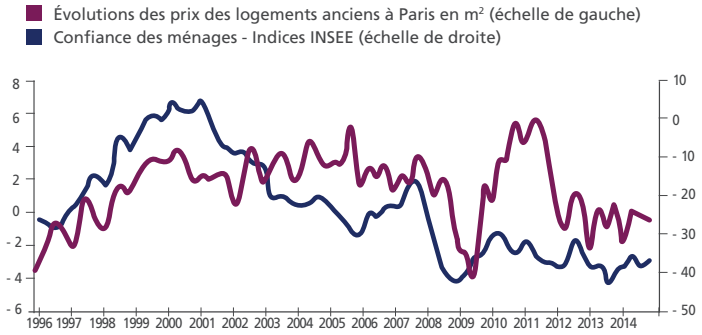
TAUX MONÉTAIRES

Taux de base bancaire depuis le 15/10/2001 : 6,60 %
Taux d'intérêt légal pour 2014 : 0,04 %
Argent au jour le jour (T4M) au 08/09/2014 : 0,00110 %

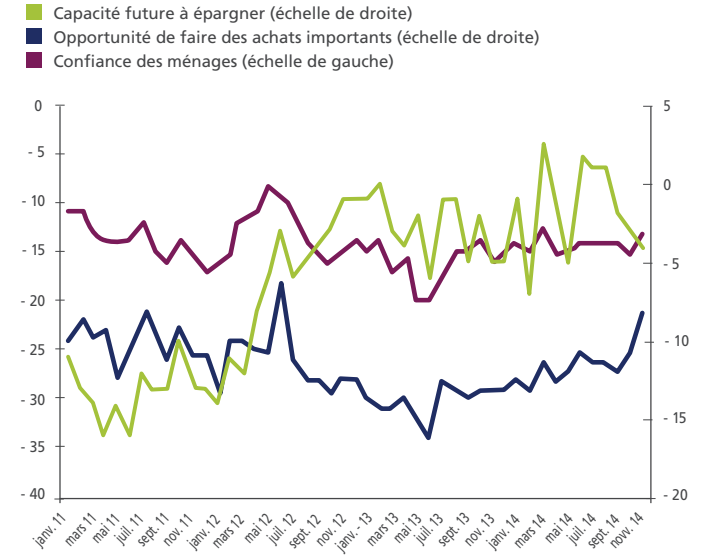
CONJONCTURE
CONFIANCE DES MÉNAGES ET ACHAT IMMOBILIER

Il existe une forte corrélation depuis de nombreuses années entre l'évolution des prix des logements et l'indice d'opinion des ménages tel qu'il est déterminé par l'INSEE. Ce dernier a connu une forte chute en début d'année 2008, anticipant la baisse des prix, avant de remonter sensiblement de la même manière que l'évolution des prix. L'évolution des prix et de la confiance est aujourd'hui en stagnation depuis plus d'un an (voir tableau n°1). Il s'agirait donc semble-t-il d'un juste retour à l'équilibre et non de l'éclatement d'une bulle immobilière (la demande de logement étant toujours très prégnante). L'opportunité de faire des achats importants est en nette augmentation (voir tableau n°2).

PRIX DES LOGEMENTS PARISIENS ET OPINION DES MÉNAGES (1996 - 3ème TRIMESTRE 2014)



CONFIANCE DES MÉNAGES (JANVIER 2011 - NOVEMBRE 2014)



CROISSANCE
PIB / VALEUR EN %

1998 ↗ + 3,4 %	1999 ↗ + 2,9 %	2000 ↗ + 3,6 %	2001 ↗ + 2 %
2002 ↗ + 1,2 %	2003 ↗ + 0,8 %	2004 ↗ + 2,3 %	2005 ↗ + 1,2 %
2006 ↗ + 2,1 %	2007 ↗ + 1,9 %	2008 ↗ + 0,8 %	2009 ↘ - 2,2 %
2010 ↗ + 1,6 %	2011 ↗ + 1,7 %	2012 0%	2013 ↗ + 0,3%

DU CÔTÉ DE L'ÉTUDE

OUVRAGE

Michèle Raunet est co-auteur d'un ouvrage édité par Le Moniteur et la Chambre des notaires de Paris intitulé : « *L'accession à la propriété du logement* ». Cet ouvrage regroupe l'analyse conjointe d'un notaire, d'un universitaire et deux experts de la Chambre des notaires de Paris dans le but d'offrir au lecteur une synthèse de la réglementation applicable en la matière.

FORMATION

Carole Lvovschi-Blanc est intervenue lors d'une formation organisée par Le Moniteur sur le thème des « *sites et sols pollués : un cadre rénové par la loi ALUR* » le 9 décembre 2014. Son intervention a porté tout particulièrement sur les obligations d'information du vendeur.

Sophie Droller-Bolela et Rémy Nerrière ont animé une formation organisée par Le Moniteur le 24 et 25 novembre 2014 sur le thème des fondamentaux de l'immobilier (acteurs et vocabulaire).

Rémy Nerrière a animé une formation organisée par Businessimmo le 7 octobre 2014 sur le thème de la « *vente par lots et en bloc après la loi ALUR* ». Il est également intervenu le 6 novembre dernier sur le thème de « la loi Hoguet après la loi ALUR » auprès des adhérents de l'AFAC.

CONFÉRENCE

Le 4 mars prochain, l'Etude Cheuvreux organise en partenariat avec la Banque Neuflize OBC et Artcurial une conférence sur le thème de « L'art : du plaisir aux stratégies patrimoniales ». Une occasion d'insister sur le fait que le marché de l'art est protéiforme et qu'il existe de multiples moyens de le valoriser. Quelles sont les stratégies de détention d'un patrimoine artistique et celles qui permettent la transmission et la cession ? Stéphane Aubert, Directeur associé, commissaire-priseur chez Artcurial, Xavier Boutiron, Notaire associé au sein de l'Etude Cheuvreux et Sophie Breuil Directeur du conseil de la Banque Neuflize OBC croiseront leurs regards pour apporter des réponses précises et un éclairage précieux. Pour tout renseignement, contacter Xavier Boutiron à l'adresse mail : conference0403@cheuvreux-notaires.fr

Jean-Félix Ferrus est intervenu le 4 décembre dernier au salon du SIMI lors d'une conférence organisée par Foncière Atland ayant pour thème « Réussir son opération d'externalisation immobilière ».

À l'occasion du Cinquantenaire de l'établissement des relations diplomatiques entre la France et la République Populaire de Chine, le Conseil Supérieur du Notariat a présenté, avec la Caisse des Dépôts, le 26 septembre 2014 à Shanghai, l'exposition « *Créer et Protéger le Patrimoine – 1848-1914 – Le Cadre juridique et financier* ». À cette occasion, Michèle Raunet est intervenue à une conférence sur « Les ventes de biens immobiliers » qui s'est tenue à l'Université de Droit et de Science politique de Chine à Pékin le dimanche 28 septembre. Ce colloque a présenté le système français dans son ensemble : le notariat dans sa mission, le rôle de la Caisse des Dépôts, le financement des grands projets d'infrastructures et d'aménagements urbains.

Responsables de la publication :
Bruno CHEUVREUX et Michèle RAUNET, Notaires Associés

Directrice de la publication : *Michèle RAUNET*

Conseil scientifique :
Bruno CHEUVREUX, Alix d'OCAGNE, Michèle RAUNET, Murielle GAMET, Jean-Félix FERRUS-SICURANI, Xavier BOUTIRON, Victor de VERTHAMON, Rémy NERRIÈRE, Sophie DROLLER-BOLELA

Ont participé à l'élaboration de ce Bulletin :
Anne-France AMIOT, Estelle ARAKELIAN, Isabelle ARNOLD, Mallory BARON, Marine BAYARD, Myriam BEDOURA, Jean-François BIDAULT, Xavier BOUTIRON, Charlaine CLÉMENT, Thierry CROIZÉ, Ségolène de La RIVIÈRE, Maël De CHAMPSAVIN, Clara DERRIEN, Anne DEMAREST, Malicia DONNIOU, Alix DOREAU, Sophie DROLLER-BOLELA, Fanny DUGERT, Claude GALPIN, Shérazade LECAT, Marie-Anna LEJEUNE, Raphaël LEONETTI, Coralie LEVENEUR, Carole LVOVSCHI-BLANC, Thomas MARQUIS, Rémy NERRIÈRE, Stéphanie OLLIVIER, Dorine ROUILLON, Sonia SELMAN, Hanna SELLAM, Sliman TAHIR, Antoine URVOY, Cécile YANG, Sylvie ALONSO, Murielle, GAMET, Hélène MADEC, Laetitia GESP.

Crédits photo : *Gilles Raynaldy*

Carte blanche : *Marie PRUNIER*

LE BULLETIN CHEUVREUX Notaires *est une publication de la SCP CHEUVREUX et Associés - 55 bd Haussmann CS30106 75380 Paris Cedex 08 - Tél. + 33 1 44 90 14 14*
www.cheuvreux-notaires.fr

Bulletin trimestriel, Imprimé sur papier 100 % recyclé certifié FSC et PEFC avec une encre végétale contenant plus de 74 % de matières premières renouvelables

ISSN n° 1764-3015 – Dépôt légal : à parution

Impression et conception graphique :
Imprimerie RL - 1ter rue de Tours 37600 Loches - 02 47 91 30 60.
rlcréation, studio graphique 02 47 91 30 69.

LE BULLETIN CHEUVREUX Notaires *est protégé par les règles de la propriété littéraire et artistique.*
Toute reproduction est strictement interdite sauf accord exprès de CHEUVREUX Notaires.

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, vous disposez d'un droit d'accès, d'opposition et de rectification aux données vous concernant. Pour faire valoir ces droits, veuillez vous adresser au Correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à cpd-adsn@notaires.fr.

Pour toute demande de modification de vos coordonnées ou pour vous désabonner à tout moment du Bulletin, envoyez un email à contact@cheuvreux-notaires.fr

LA NORME DE QUALITÉ ISO 9001 :
dans sa recherche permanente d'amélioration et de satisfaction de ses clients, l'Étude a développé un Système de management de la Qualité, certifié ISO 9001 depuis avril 2003.

afaq ISO 9001 Qualité AFNOR CERTIFICATION

Papier recyclé

TABLES DES ARTICLES RÉCEMMENT PARUS

DROIT IMMOBILIER

« Les baux commerciaux après la loi Pinel » - *Le Bulletin n°78 – septembre 2014*
« La clause d'acquisition « à ses risques et périls » dans la vente immobilière ? » - *Le Bulletin n°77 – juillet 2014*
« Promesse de vente : les pièges à éviter » - *Le Bulletin n°76 – mai 2014*
« Absence de mise en conformité des statuts d'une ASL : quelles conséquences ? » - *Le Bulletin n°75 – janvier 2014*
« La servitude de cour commune : traitement contemporain d'une ancienne institution » - *Le Bulletin n°74 – octobre 2013*
« Vigilance dans la rédaction des documents de la division en volumes » - *Le Bulletin n°73 – juin 2013*

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

« Le chantier de simplification en matière de droit de l'urbanisme » - *Le Bulletin n°78 – septembre 2014*
« Réforme du contentieux des autorisations d'exploitation commerciale » - *Le Bulletin n°78 – septembre 2014*
« Loi Pinel : une réforme inachevée du statut des commerçants sur le domaine public » - *Le Bulletin n°78 – septembre 2014*
« L'ouverture aux tiers du recours direct contre la validité d'un contrat administratif » - *Le Bulletin n°77 – juillet 2014*
« L'évolution des constructions irrégulières » - *Le Bulletin n°77- juillet 2014*
« L'affirmation des métropoles et Grand Paris » - *Le Bulletin N°76 – mai 2014*
« Réformes Duflot acte III : LOI ALUR – nouveautés en matière de droit de préemption » - *Le Bulletin n°75 - janvier 2014*
« Le silence de l'administration vaut acceptation, dans les conditions fixées par la loi » - *Le Bulletin n°75 – janvier 2014*
« Grand Paris : vers une nouvelle gouvernance de la métropole ? » - *Le Bulletin n°74 – octobre 2013*

DROIT PATRIMONIAL

« La loi n°2014-617 du 12 juin 2014 relative aux comptes bancaires inactifs et aux contrats d'assurance-vie en déshérence » - *Le Bulletin n°78 – septembre 2014*
« Assurance-vie : comment la maintenir hors succession ? » - *Le Bulletin n°77 – juillet 2014*
« Réflexion autour de la notion d'avantage patrimonial » - *Le Bulletin n°76 – mai 2014*
« La nouvelles réglementation européenne en matière de succession internationale » - *Le Bulletin n°75 – janvier 2014*
« Les donations-partage : à propos de l'arrêt de la cour de cassation du 6 mars 2013 » - *Le Bulletin n°74 – octobre 2013*