

ÉDITO	p 3
LE POINT SUR L’AFFIRMATION DES MÉTROPOLES ET GRAND PARIS	p 4
LE POINT SUR L’ENJEU URBAIN DU RENOUVELLEMENT DES PLANS DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR À PARIS	p 9
LE POINT SUR LES DIRECTIVES COMMANDE PUBLIQUE	p 12
POINT DE VUE À PROPOS DU DÉCRET N°2014-253 DU 27 FÉVRIER 2014 RELATIF À CERTAINES CORRECTIONS À APPORTER AU RÉGIME DES AUTORISATIONS D’URBANISME	p 16
POINT DE VUE RÉFLEXIONS AUTOUR DE LA NOTION D’AVANTAGE MATRIMONIAL	p 18

LE DOSSIER p 20

## PROMESSE DE VENTE : LES PIÈGES À ÉVITER

FLASH FISCAL Loi de finances pour 2014 et loi rectificative pour 2013	p 24
DU CÔTÉ DE L’ENTREPRENEUR	p 25
DU CÔTÉ DU PARLEMENT	p 26
DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX	
DROIT PUBLIC IMMOBILIER Propriétés publiques et contrats publics Urbanisme et aménagement Environnement	p 29
DROIT PATRIMONIAL Droit des personnes et de la famille	p 34
DROIT IMMOBILIER Vente et avant-contrat Baux Organisation juridique de l’immeuble Financement et garanties Droit des biens Fiscalité immobilière	p 36
CONSEIL	p 39
IMMOBILIER PARISIEN	p 42
INDICES & CONJONCTURE	p 43
DU CÔTÉ DE L’ÉTUDE	p 44





CARTE BLANCHE à  
Raimond WOUDA

« Istituto Cristo Ré » Roma 2010  
Extrait de la série « Mentre tutto scorre »

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



### JEAN-FELIX FERRUS-SICURANI, NOTAIRE ASSOCIÉ

Jean-Felix est un fidèle de CHEUVREUX Notaires depuis dix ans.

En 2004, après une expérience de cinq années dans des études parisiennes, il rejoint notre Étude et son département Droit Immobilier pour accompagner notre clientèle d'investisseurs institutionnels.

Depuis 2006, il a en charge le développement de la promotion immobilière. Il anime aujourd'hui une équipe de seize personnes spécialistes du Droit Immobilier et de la Promotion.

Fan de moto et de sports nautiques, il vit son métier avec la même énergie, attentif au bon rythme des dossiers dont il a la charge, exigeant face aux contraintes et impératifs juridiques et financiers de nos clients.

Cette nomination en tant que notaire associé, signe la volonté de notre Étude de continuer son développement en s'alliant des experts formés en nos rangs.

Du haut de ses montagnes corses, où il aime à se ressourcer, au Paris haussmannien, le parcours de Jean-Felix reflète aussi notre état d'esprit qui cherche à accueillir des personnalités fortes et différentes, toutes animées par l'amour de leur métier et le sens de la valeur ajoutée au service de nos clients.

## CARTE BLANCHE

Cette première année était consacrée au thème de la ville.

Pour clore ce cycle, nous évoquons la ville à travers ses structures sociales. C'est le travail du photographe Raimond Wouda qui a été choisi.

Raimond Wouda est hollandais, il vit à Amsterdam, il enseigne à l'Académie des Beaux-Arts de La Haye.

Depuis plusieurs années, il photographie des établissements scolaires à travers toute l'Europe.

Les images présentées dans le bulletin sont extraites de sa série « Mentre Tutto Scorre » réalisée en Italie.

Pour mettre en œuvre ses projets, le photographe reste longtemps en immersion auprès des élèves.

Ses images ont la particularité d'être à la fois spontanées et soignées dans la mise en scène.

Sa manière de travailler est la suivante : comme un peintre qui réaliserait un tableau, il commence par choisir un cadrage précis, installe son matériel (flash, appareil photo) puis, sans perturber la vie des élèves, les observe. Lorsqu'une scène l'intéresse, il l'arrête en la photographiant.

Souvent ses images font référence à d'autres œuvres de l'Histoire de l'art. À travers un sujet simple et accessible « l'école », par extension « l'éducation, il aborde d'autres notions plus larges comme l'esprit d'équipe, le partage, l'échange...

Ses photographies sont en même temps des documents sur le système scolaire d'aujourd'hui et des œuvres d'art, car rien n'est laissé au hasard et chacune d'entre elles est pensée et soigneusement composée.

Raimond Wouda est né en 1964.

[www.raimondwouda.com](http://www.raimondwouda.com)

## ÉDITO

À l'Étude, nous avons un projet d'entreprise exprimé et partagé qui a - indépendamment bien sûr de la sécurité juridique, du travail et de l'implication de tous - trois piliers spécifiques :

- la transversalité, c'est-à-dire la mise en synergie d'équipes et de talents différents, à la recherche de solutions permettant à nos clients d'atteindre leurs propres objectifs,

- la recherche de l'excellence au quotidien, car elle est essentielle pour justifier et conserver votre confiance,

- le sens de l'innovation, dans le cadre juridique de notre métier et dans les fonctions qui l'accompagnent, les technologies de l'information par exemple.

Il y a plusieurs mois, nous avons décidé que l'ensemble de l'Étude devait quitter ses quatre sites du Boulevard Maeshherbes, pour se regrouper dans un site unique qui puisse nous permettre, au quotidien, de décliner ce projet d'entreprise.

Il s'agira, à partir du 4<sup>ème</sup> trimestre de cette année, du 55 Boulevard Haussmann, à l'angle de la rue Tronchet et du Boulevard Haussmann.

Cet immeuble, entièrement réhabilité, vertueux en matière environnementale, aménagé en fonction de notre projet, proche d'un nœud de communications et comprenant des parkings, nous permettra de vous recevoir agréablement et efficacement.

Ainsi, pour vous, nous nous dotons du meilleur pour exercer notre métier.

**Bruno CHEUVREUX**  
NOTAIRE



PAR  
MALICIA DONNIOU  
HANNA SELLAM  
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER



### L’AFFIRMATION DES MÉTROPOLIS ET GRAND PARIS

À PROPOS DE LA LOI DU 27 JANVIER 2014 DE MODERNISATION  
DE L’ACTION PUBLIQUE TERRITORIALE ET D’AFFIRMATION  
DES MÉTROPOLIS

**P**remier volet de la réforme de la décentralisation<sup>1</sup>, la loi du 27 janvier 2014<sup>2</sup> comporte un double objet : clarifier les responsabilités des collectivités territoriales et de l’État et donner une reconnaissance aux métropoles existantes afin de favoriser leur dynamique.

La loi vise, en premier lieu, à clarifier les responsabilités des collectivités territoriales et de l’État (titre 1<sup>er</sup>). Pour atteindre cet objectif, le texte prévoit notamment de nommer des collectivités chef de file sur certaines compétences et de poser le principe de libre coordination des interventions des collectivités territoriales. Elle propose à ce titre, un pacte de gouvernance territoriale débattu dans le cadre de la Conférence territoriale de l’action publique. Enfin, la clause de compétence générale des départements et des régions, qu’avait supprimée la loi du 16 décembre 2010<sup>3</sup>, sera rétablie à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

En second lieu, la loi entend conforter les dynamiques urbaines en affirmant le rôle des métropoles (titre II). Une refonte du statut des métropoles instituée par la loi du 16 décembre 2010

est ainsi opérée afin, d’une part, de rendre leur création obligatoire et, d’autre part, d’élargir leur champ de compétence. Le particularisme des trois plus grandes villes de France (Paris, Lyon, Marseille) est en outre maintenu. C’est sur le « phénomène métropolitain » et ses incidences sur le territoire du Grand Paris que portera notre analyse.

#### 1 – LA MÉTROPOLE : RECONNAISSANCE JURIDIQUE D’UN TERRITOIRE PERTINENT DANS LE CADRE D’UNE COMPÉTITION INTERNATIONALE

Afin de favoriser le redressement économique de la France, le législateur a souhaité notamment s’appuyer sur les dynamiques territoriales créées par les métropoles françaises, lesquelles sont source d’attractivité économique, sociale et culturelle. Il apparaît, en effet, que 60 % de la population française réside dans une aire urbaine<sup>4</sup> de plus de 100 000 habitants. Comme le note l’étude d’impact du projet de loi : « *Les grandes agglomérations françaises, au-delà de leurs indéniables atouts, ont besoin d’affirmer*

*encore plus leurs fonctions économiques afin de mieux encore s’intégrer dans la compétition économique des villes européennes* »<sup>5</sup>.

Aussi, afin d’accroître le potentiel des grandes agglomérations, le législateur vient remplacer le statut de la métropole tel qu’il avait été institué par la loi du 16 décembre 2010 en prévoyant :

- d’une part, la création obligatoire de certaines métropoles et l’extension des compétences exercées par les métropoles ;
- d’autre part, l’institution de métropoles à statut particulier pour les villes de Paris, Lyon et Aix-Marseille.

#### 1-1. RENFORCEMENT DES MÉTROPOLIS

##### 1-1.1. DE LA MÉTROPOLE FACULTATIVE À LA MÉTROPOLE OBLIGATOIRE

Malgré la création en 2010 de la « métropole » comme nouvelle catégorie d’établissement public de coopération intercommunale<sup>6</sup>, le phénomène métropolitain n’a pas rencontré le succès escompté. En effet, seule une métropole a été créée, la Métropole Nice-Côte d’Azur au 1<sup>er</sup> janvier 2012<sup>7</sup>.

1- Deux autres projets de loi doivent en effet la compléter : le premier est relatif à la mobilisation des régions pour la croissance et l’emploi et de promotion de l’égalité des territoires, le second au développement des solidarités territoriales et de la démocratie locale.

2- Loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l’action publique territoriale et d’affirmation des métropoles.

3- Loi n° 2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales (Article 73).

4- L’aire urbaine telle que définie par l’INSEE est composée d’un pôle urbain (unité urbaine d’au moins 5.000 emplois) et d’une couronne périurbaine comprenant les communes qui envoient au moins 40 % de leurs actifs résidents travailler dans le pôle ou à proximité. Source : étude d’impact du projet de loi, p.27.

5- Etude d’impact du projet de loi de modernisation de l’action publique territoriale et d’affirmation des métropoles – 9 avril 2013, p.27.

6- Articles L.5217-1 et suivants du code général des collectivités territoriales créés par l’article 12 de la loi n°2010-1563 du 16 décembre 2010.

7- Décret du 17 octobre 2011 portant création de la métropole dénommée « Métropole Nice Côte d’Azur » (NOR: IOCB1125397D).

Aussi, la quasi-absence de résultat par la démarche incitative a-t-elle conduit le législateur à inverser le principe de création des métropoles. Dès lors, au 1<sup>er</sup> janvier 2015, seront transformés par décret en une métropole les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre représentant, à la date de création de la métropole, un ensemble de plus de 400 000 habitants dans une aire urbaine, au sens de l'INSEE, de plus de 650 000 habitants<sup>8</sup>.

Il s'agira en pratique des agglomérations de Toulouse, Lille, Bordeaux, Nantes, Strasbourg, Rennes, Rouen, Grenoble, Montpellier et Brest<sup>9</sup>. Précisons que la loi a d'ores et déjà fixé l'appellation de la métropole de Strasbourg, dénommée l'« Eurométropole de Strasbourg » et de Lille, dénommée « Métropole européenne de Lille »<sup>10</sup>.

En parallèle, la loi ouvre la faculté de création de métropoles à un plus grand nombre d'intercommunalités en diminuant la densité de population devant exister dans le périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale<sup>11</sup>:

- les EPCI représentant un ensemble de plus de 400 000 habitants dans le périmètre desquels se trouve le chef-lieu de la région,
- les EPCI, centres d'une zone d'emplois de plus de 400 000 habitants et qui exercent en lieu et place des communes les compétences énumérées au I de l'article L 5217-2 à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014.

### 1-1.2. L'EXTENSION DES COMPÉTENCES TRANSFÉRÉE AUX MÉTROPOLIS

Les pôles de compétences dévolues de droit aux métropoles ont été repris de la loi du 16 décembre 2010 et enrichis<sup>12</sup>.

S'agissant des compétences communales, la métropole disposera de compétences élargies par rapport à celles de la communauté urbaine, intégrant la promotion du tourisme, le soutien et l'aide aux établissements d'enseignements supérieurs, en confiant à la métropole la définition et la mise en

œuvre des opérations d'aménagements d'intérêt métropolitain, les transports et infrastructures publics, les réseaux de télécommunication, la transition énergétique, l'élaboration et l'adoption du plan climat territorial, en poursuivant les mesures prises pour la promotion des énergies renouvelables et d'engagement d'initiative de développement durable.

Les métropoles se voient dotées de la faculté de demander à l'État la délégation de compétences en matière de logement<sup>13</sup> renforçant ainsi leur capacité d'intervention, et ce, par voie de convention d'une durée de six ans renouvelable. Il s'agit de l'attribution des aides au logement locatif social, la garantie du droit au logement décent, le droit de réquisitionner des locaux vacants, la gestion des dispositifs concourant à l'hébergement des personnes sans domicile ou éprouvant des difficultés à se loger en raison de leurs ressources (veille sociale, centres d'hébergement d'urgence, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, pensions de familles, etc...).

Le département et la région conservent la faculté de déléguer des compétences aux métropoles ; toutefois ce pouvoir est étendu et complété en y intégrant, pour le département, des compétences supplémentaires en matière d'action sociale, de promotion à l'étranger du territoire et de son activité économique, de gestion du domaine public routier départemental<sup>14</sup> et, pour la région, en matière de gestion et d'entretien des lycées compris dans son territoire et en matière de développement économique<sup>15</sup>.

À l'échelle européenne, chaque métropole pourra engager et s'associer à des processus de coopération transfrontalière<sup>16</sup>.

### 1-2. LE MAINTIEN D'UNE PARTICULARITÉ « PLM »

Le législateur a souhaité conserver, pour des raisons propres à chaque agglomération, le particularisme des agglomérations parisiennes, lyonnaises et marseillaises, initié par la loi du 31 décembre 1982 dite « Paris-Lyon-

Marseille<sup>17</sup>». Du fait de son importance dans notre pratique quotidienne, la métropole du Grand Paris est traitée à part.

### 1-2.1. MÉTROPOLIS DE LYON : CRÉATION D'UNE COLLECTIVITÉ TERRITORIALE SUI GENERIS

Deuxième aire urbaine de France et troisième ville la plus peuplée, après Paris et Marseille, la communauté urbaine de Lyon comprend actuellement 58 communes. Il est apparu que l'échelon intercommunal, pourtant essentiel aux services publics de proximité, n'était plus suffisant pour porter la dynamique de développement économique et social d'une telle métropole.

Aussi, en raison notamment de l'avancée importante de l'intercommunalité de la Métropole lyonnaise, a-t-il été décidé de créer, en lieu et place de la Communauté urbaine de Lyon et du Département du Rhône (pour le périmètre rattaché à la métropole), de créer, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, une collectivité territoriale sui generis à statut particulier exerçant l'ensemble des compétences nécessaires au développement de la métropole lyonnaise<sup>18</sup>.

La métropole de Lyon a ainsi pour particularité de devenir, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015, une collectivité territoriale à part entière et a vocation à s'administrer librement<sup>19</sup>.

Elle reprendra les compétences du département du Rhône et de l'actuelle communauté urbaine (58 communes soit 1,2 million d'habitants sur 52.715 hectares), lui conférant des compétences spécifiques au-delà des compétences des métropoles de droit commun.

La réunion de deux niveaux d'administration (intercommunalité et département) étant susceptible d'avoir des incidences sur l'organisation des services, le gouvernement est habilité à légiférer par voie d'ordonnances dans les douze mois de promulgation de la loi du 27 janvier 2014 pour préciser les modalités d'organisation de cette métropole<sup>20</sup>.

### 1-2.2. MÉTROPOLIS D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE : ÉLARGISSEMENT DU TERRITOIRE PERTINENT

Le territoire de la communauté urbaine d'Aix-Marseille étant jugé aujourd'hui trop exigü pour porter la dynamique de développement économique et social de l'agglomération

8- Article L.5217-1 du CGCT dans sa rédaction issue de l'article 43 de la loi.

9- MaireInfo, édition du 28 janvier 2014, site « amf.fr »

10- Article 43 de la loi.

11- La loi du 16 décembre 2010 avait prévu un seuil de 500 000 habitants.

12- Pour rappel, les catégories de compétences susceptibles d'être dévolues aux métropoles sont : développement et d'aménagement économique, social et culturel ; aménagement de l'espace métropolitain ; politique locale de l'habitat ; politique de la ville ; gestion des services d'intérêt collectif ; protection et de mise en valeur de l'environnement et de politique du cadre de vie.

13- Article L.5217-2 II et III du Code général des collectivités territoriales

14- IV de l'article L.5217-2-1 du Code général des collectivités territoriales

15- Article L.4221-1-1 du Code général des collectivités territoriales

16- Article L.5217-2 -VIII du CGCT dans sa rédaction issue de la loi du 27 janvier 2014.

17- Un régime particulier pour les villes de Paris, Lyon et Marseille a été institué par la loi n° 82-1169 du 31 décembre 1982 relative à l'organisation administrative de Paris, Marseille, Lyon et des établissements publics de coopération intercommunale et codifié à l'article L.2512-1 du Code général des collectivités territoriales.

18- Article 26 de la loi créant les articles L.3611-1 et suivants du CGCT.

19- Article L.3621-3 du Code général des collectivités territoriales

20- Article 39 de la loi.

21- Article L.5218-1-1 du Code général des collectivités territoriales

mération, il est prévu de créer, au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, qui regroupera la communauté urbaine Marseille Provence métropole ainsi que cinq autres EPCI contigus : la communauté d'agglomération du Pays d'Aix-en-Provence, la communauté d'agglomération Salon Étang de Berre Durance, la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, le syndicat d'agglomération nouvelle Ouest Provence, et la communauté d'agglomération du Pays de Martigues<sup>21</sup>.

Ce regroupement élargi a été souhaité pour mettre en cohérence l'action publique au service de la qualité de vie des citoyens et des dynamiques territoriales. La Métropole est divisée en territoires dont les limites seront définies par décret en tenant compte des solidarités géographiques préexistantes<sup>22</sup>.

S'agissant des compétences, la Métropole Aix-Marseille-Provence exercera, outre les compétences dévolues aux métropoles de droit commun, l'intégralité des compétences communales en matière de développement et d'aménagement économique.

## 2 – LA NAISSANCE DU GRAND PARIS INSTITUTIONNEL

Dès 2001, une démarche de dialogue entre les collectivités et intercommunalités voisines de Paris est engagée qui a abouti en 2009 à la création du syndicat d'études « Paris Métropole », composé de 87 membres. C'est notamment pour ne pas obérer cette dynamique que la loi du 16 décembre 2010, qui avait posé le principe de la couverture de la totalité du territoire national par des intercommunalités au 1<sup>er</sup> janvier 2013, avait exclu de cette obligation Paris et les trois départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne).

Pourtant, il est apparu qu'en réalité, faute de véritables incitations, le phénomène d'intercommunalité sur le territoire du Grand Paris était très en dessous de la moyenne nationale, ce qui conduit le

législateur à accélérer le processus de manière significative en posant le principe de la création au 1<sup>er</sup> janvier 2016 d'un établissement public de coopération intercommunale dénommé la « Métropole du Grand Paris », laquelle viendra se substituer au 19 intercommunalités existantes<sup>23</sup>.

La création de cette métropole à statut particulier s'accompagne d'une réflexion, partiellement traduite dans la loi commentée, des outils de portage foncier et d'aménagement au service du développement du Grand Paris.

### 2-1. LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS : UN ACTEUR MAJEUR A DÉFINIR

#### 2-1.1. PÉRIMÈTRE ET MODE DE GOUVERNANCE DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

La future métropole du Grand Paris regroupera :

- la commune de Paris,
- l'ensemble des communes des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ;
- les communes des autres départements de la région d'Ile-de-France appartenant, au 31 décembre 2014, à un établissement public de coopération intercommunale comprenant au moins une commune des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne et dont le conseil municipal a délibéré favorablement avant le 30 septembre 2014<sup>24</sup>.

De manière optionnelle, les communes en continuité avec au moins une commune comprise dans l'un des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine Saint Denis et du Val de Marne, dont le conseil municipal a délibéré favorablement au 30 septembre 2014, pourront être incluses dans le périmètre de la métropole du Grand Paris.

La métropole du Grand Paris (MGP) sera organisée en territoires, d'un seul tenant et sans enclave, d'au moins 300 000 habitants<sup>25</sup>.

Dans chaque territoire, il est créé un conseil de territoire composé des délégués des communes incluses dans le périmètre dudit territoire.

La métropole du Grand Paris sera administrée

par le Conseil de la métropole du Grand Paris<sup>26</sup>, lequel disposera de la totalité des compétences dévolues à la Métropole.

De par son organisation en territoires, seront créés des conseils de territoire<sup>27</sup>. Le conseil de territoire émet des avis sur les rapports de présentation et les projets de délibérations lorsque les deux conditions cumulatives suivantes sont satisfaites :

- Leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire ;

- Ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social, culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Des compétences pourront être déléguées par le conseil de la métropole aux conseils de territoire (notamment anciennes compétences des EPCI existants au 31 décembre 2014)<sup>28</sup>.

Une conférence métropolitaine sera mise en place pour garantir la cohérence et la complémentarité des interventions de la métropole du Grand Paris, des départements et de la Région compris dans son périmètre dans l'intérêt de l'ensemble des territoires de la Région.

#### 2-1.2. LES COMPÉTENCES SPÉCIFIQUES DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

La MGP exerce en lieu et place des communes membres les compétences dévolues aux métropoles, savoir notamment les compétences :

- de développement et d'aménagement économique, social et culturel,
- en matière de politique locale de l'habitat,
- en matière de politique de la Ville, d'aménagement de l'espace métropolitain et de protection et de mise en valeur de l'environnement (article L.5217-4 du code général des collectivités territoriales (CGCT)).

Toutefois, l'exercice de ses compétences est subordonné à la reconnaissance de leur intérêt métropolitain. Par exception, certaines compétences sont de plein droit, telles que l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme, du plan local de l'habitat, les compétences en matière de politique de la Ville et certaines compétences en environnement.

“  
La métropole du Grand Paris (MGP) sera organisée en territoires, d'un seul tenant et sans enclave, d'au moins 300 000 habitants  
”

21- Article L5218-1-1 du Code général des collectivités territoriales

22- Article L.5218-3 du CGCT dans sa rédaction issue de la loi du 27 janvier 2014.

23- Article 12 de la loi créant les articles L.5219-1 et suivants du CGCT.

24- A condition que les deux tiers des communes de l'établissement public à fiscalité propre auquel elle appartient représentant au moins la moitié de la population ou la moitié des communes représentant les deux tiers de la population de l'EPCI à fiscalité propre ne s'y soient pas opposés par délibération avant le 31 décembre 2014.

25- Article L. 5219-2 du Code général des collectivités territoriales dans sa rédaction issue de la loi du 27 janvier 2014. Précisons que chaque EPCI à fiscalité propre existant au 31 décembre 2014 et regroupant au moins 300 000 habitants est constitué en territoires, et que le ressort territorial de la Commune de Paris constitue un territoire.

26- Article L5219-9 2° du Code général des collectivités territoriales.

27- Jusqu'au renouvellement général des conseillers municipaux suivant la création de la métropole, alinéa 2 2° de l'article L5219-9 du Code général des collectivités territoriales

28- Article L.5219-5 du CGCT.

29- Cette délégation sera effectuée par convention pour une durée de six années renouvelable.

La MGP élabore plusieurs documents définis dans la loi :

- Un projet métropolitain qui définit les orientations générales de la politique conduite par la MGP. Ce projet participe de la mise en œuvre du SDRIF. Il comporte un diagnostic général, social, économique et environnemental du territoire métropolitain, des orientations stratégiques pour le développement de la métropole ainsi que des domaines d'intervention prioritaires. Ce projet peut être élaboré avec l'appui de l'Atelier international du Grand Paris et des agences d'urbanisme de l'agglomération parisienne.

- Un plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement, lequel doit être compatible avec le SDRIF et le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement en Ile-de-France, et dont le contenu comporte des éléments analogues au programme local de l'habitat (PLH).

Afin de favoriser la construction de logements neufs, la réhabilitation de logements anciens et la résorption de l'habitat indigne, l'État peut déléguer par convention à la MGP l'ensemble des compétences suivantes<sup>29</sup>:

- L'attribution des aides au logement locatif social et la notification aux bénéficiaires ainsi que l'attribution des aides en faveur de l'habitat privé par délégation de l'Agence nationale de l'habitat ;

- La garantie du droit à un logement décent et indépendant et, pour exercer cette garantie, la délégation de tout ou partie du contingent préfectoral, à l'exception des logements réservés au bénéfice des agents et militaires de l'État ;

- La mise en œuvre de la procédure de réquisition avec attributaire de logements ;

- La gestion de la veille sociale, de l'accueil et de l'hébergement d'urgence.

L'État, à la demande de la métropole du Grand Paris, peut, par ailleurs, faire bénéficiaire de compétences dérogatoires pour la création et la réalisation de zones d'aménagement concerté et la délivrance d'autorisations d'urbanisme. L'État pourra enfin mettre à disposition de la métropole du Grand Paris les établissements publics d'aménagement de l'État.

Pour ce qui concerne les communes, membres de la métropole du Grand Paris, elles ont la faculté de transférer certaines de leurs compétences, en sus des compétences transmises de plein droit, à cette dernière<sup>30</sup> ainsi que le budget y afférant.

### 2-1.3. DE LA MISSION DE PRÉFIGURATION AU TRANSFERT DES SERVICES CONCERNÉS

Afin de permettre que toutes les conditions d'un transfert de compétences et de services effectifs au profit de la métropole du Grand Paris puissent intervenir au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la promulgation de la loi du 27 janvier 2014 ouvre une phase préparatoire d'une durée de deux ans par la création d'une mission de préfiguration<sup>31</sup>.

Cette mission de préfiguration de la MGP sera chargée<sup>32</sup> :

- De préparer les conditions juridiques et budgétaires d'exercice par les MGP des compétences dévolues aux EPCI au 31 décembre 2014. Elle doit pour cela préparer un rapport soumis pour avis aux assemblées des EPCI compétents avant le 31 juillet 2015 et transmis au Président de la MGP dès sa désignation.

- De préparer le diagnostic général, social, économique et environnemental du territoire métropolitain faisant partie du futur Projet Métropolitain. Elle élabore pour cela un rapport de pré-diagnostic remis au président de la MGP, au plus tard 6 mois après son élection.

- D'organiser les travaux préparatoires à la définition de l'intérêt métropolitain. Elle établit pour cela un rapport de pré-diagnostic remis au président de la MGP, au plus tard 1 mois après son élection.

- D'organiser (en lien avec l'ensemble des communes membres) les travaux préparatoires du pacte financier et fiscal. Un rapport est remis, au plus tard, un mois après l'élection du Président de la MGP. Ce rapport comprend une étude sur les modalités de mise à disposition des établissements publics d'aménagement de l'État sur le territoire de la métropole, qu'ils soient existants ou à venir.

- Conduire les travaux préparatoires de définition du périmètre des territoires.

Par ailleurs, et en vue de la création de la métropole du Grand Paris, le Gouvernement est autorisé, dans les dix-huit mois de la publication de la loi, à préciser par ordonnances les mesures de nature législative propres à préciser et compléter les règles budgétaires, financières, fiscales et comptables applicables

à la métropole et à préciser et compléter les règles relatives au fonctionnement des conseils des territoires ainsi que celles relatives aux concours financiers de l'État à cet établissement public de coopération intercommunale<sup>33</sup>.

### 2-2. LA MODERNISATION DES OUTILS D'AMÉNAGEMENT ET DE PORTAGE FONCIER AU SERVICE DU GRAND PARIS

Cécile Duflot a annoncé le 29 janvier 2014, lors d'une communication en Conseil des ministres<sup>34</sup>, que le Gouvernement présentera au premier semestre 2014 un plan en faveur de l'aménagement et de la construction de logements.

Trois axes de travail ont été fixés :

- Premier axe : construire plus et réduire durablement le coût du logement.

- Deuxième axe : agir sur le foncier.

- Troisième axe : mobiliser les collectivités locales et soutenir les maires bâtisseurs.

Sur ce dernier axe, il est notamment prévu de moderniser les opérateurs de l'État.

- Fusion des quatre établissements publics fonciers existants en Île-de-France ;

- Création d'ici mi-2014 de l'établissement « Grand Paris Aménagement »,

- Redéfinition des périmètres et des objectifs des opérations d'aménagement d'intérêt

national (OIN) et des établissements publics d'aménagement d'État (EPA).

### 2-2.1. FUSION DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS EN ÎLE-DE-FRANCE AVANT LE 31 DÉCEMBRE 2015

En Île-de-France, le législateur a souhaité mettre fin à la superposition de plusieurs EPF départementaux et d'un EPF régional dont la compétence est limitée sur les territoires couverts par un autre EPF.

Afin de moderniser les quatre établissements publics fonciers (EPF) de l'État d'Île-de-France, la loi du 27 janvier 2014 prévoit la fusion de l'EPF d'Île-de-France avec l'EPF du Val d'Oise, l'EPF des Yvelines et l'EPF des Hauts-de-Seine, au sein d'un établissement unique, l'EPFIF, au plus tard le 31 décembre 2015<sup>35</sup>.

“  
Le Gouvernement présentera  
au premier semestre 2014  
un plan en faveur de l'aménagement  
et de la construction de logements.  
”

29- Cette délégation sera effectuée par convention pour une durée de six années renouvelable.

30- Article L 5219-9 VIII du CGCT.

31- Article L 5219-1-1 du CGCT.

32- Article L 5219-11 du CGCT.

33- Article L 5219-11-III du CGCT.

34- Source : <http://www.territoires.gouv.fr/cecile-duflot-presente-la-feuille-de-route-du-grand-paris-du-logement-et-de-l-amenagement-durables>

35- Article 17 de la loi.

## 2-2.2. RÉORGANISATION DES OPÉRATEURS D'AMÉNAGEMENT AU SEIN DU TERRITOIRE DU GRAND PARIS

Ainsi que cela a été annoncé par le Ministre alors en fonction de l'égalité des territoires, Cécile Duflot, le Gouvernement prévoit la création d'ici mi-2014 d'un établissement public d'aménagement qui sera constitué à partir de l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP) et mis à la disposition des collectivités et de l'État pour les grandes opérations d'urbanisme et d'aménagement, pour la réalisation des grandes opérations d'urbanisme et d'aménagement, et une réorganisation des établissements publics d'aménagement chargés de la mise en œuvre des Opérations d'Intérêt National en Île-de-France.

Par ailleurs, s'agissant des autres établissements publics d'aménagement de l'État chargé en Île-de-France de la mise en œuvre d'une opération d'intérêt national, une réflexion doit être engagée afin de rationaliser leur intervention sur le territoire du Grand Paris.

Cela a déjà été amorcé par la loi du 27 janvier 2014 s'agissant du secteur de la Défense et du Plateau de Saclay.

S'agissant de la Défense, le code de

l'urbanisme est modifié par la loi du 27 janvier 2014 pour clarifier les compétences respectives de l'établissement public de gestion de la Défense (De Facto) et l'établissement public d'aménagement de la Défense (EPADESA). Notamment, il est prévu que De Facto ne pourra se voir attribuer de transfert en pleine propriété, ceci afin de ne pas obérer les réserves foncières pour les opérations d'aménagement conduites par l'EPADESA<sup>36</sup>. Dans le cadre de cette mission, la loi précise que l'EPGD peut seulement bénéficier de mises à dispositions des biens par l'EPADESA, l'État ou les collectivités, et non de transferts en pleine propriété<sup>37</sup>.

En conséquence, la loi prévoit qu'à compter de son entrée en vigueur, les ouvrages, espaces publics, services d'intérêt général et les biens mentionnés par le procès-verbal du 31 décembre 2008 seront transférés en pleine propriété à l'EPADESA et mis à disposition de l'EPGD pour l'exercice de ses missions, à l'exception de ceux ayant déjà été cédés à des tiers ou ayant fait l'objet d'une demande de mise à disposition<sup>38</sup>.

En outre, le rapport remis par la mission de préfiguration de la MGP devra comprendre une étude sur l'opportunité d'une réorganisation de la composition du conseil d'administration de l'EPADESA<sup>39</sup>.

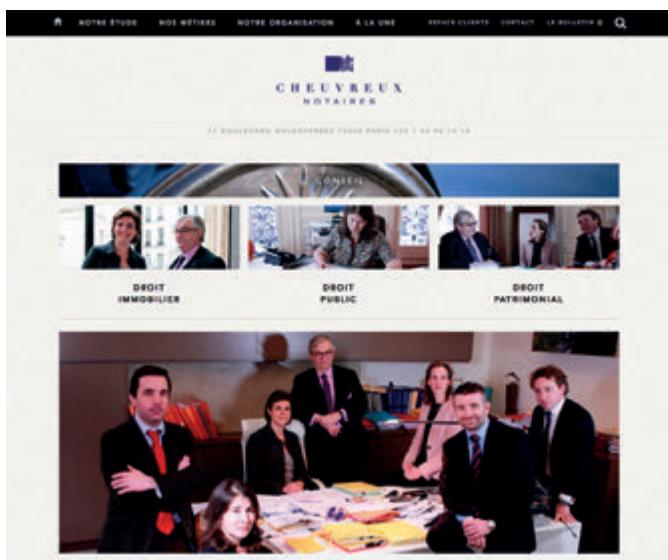
S'agissant du Plateau de Saclay, l'établissement public de Paris-Saclay (EPPS), établissement public sui generis créé par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, deviendra, au 1<sup>er</sup> juillet 2014 au plus tard, un établissement public d'aménagement de droit commun au sens des dispositions de l'article L.321-14 du code de l'urbanisme. Toutefois, afin de préserver une part de sa spécificité liée à ses compétences initiales en matière de développement économiques et scientifiques, le code prévoit des compétences supplémentaires pour l'EPPS.

36- Article 22 de la loi.

37- Article L.328-3 du Code de l'Urbanisme modifié.

38- Article 24 de la loi.

39- Initialement, suite au dépôt d'un amendement en première lecture les députés avait voté la suppression de l'EPADESA au 1er janvier 2016 mais cette solution a finalement été abandonnée et un compromis semble avoir été trouvé sur la nécessité de modifier la composition du conseil d'administration de cet établissement.



## VEILLE QUOTIDIENNE ACTUALITÉS COMITÉ SCIENTIFIQUE

CHEUVREUX Notaires INFO

Ce Bulletin d'information et d'analyse juridique vient compléter la mission de conseil de votre Notaire. Il est également disponible sur notre site internet : [www.cheuvreux-notaires.fr](http://www.cheuvreux-notaires.fr), où vous retrouverez actualités parlementaires, dossiers de fond, points de vue, jurisprudences, indices et chiffres liés à la pratique de notre métier.

Pour garantir l'actualité de nos informations juridiques sur notre site internet, notre équipe de juristes documentalistes assure une veille quotidienne. Un comité scientifique se réunit chaque mois pour compléter cette analyse.



PAR  
BAPTISTE DELLOYE  
CAROLE LVOVSKI-BLANC  
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER



### L'ENJEU URBAIN DU RENOUVELLEMENT DES PLANS DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR À PARIS

Construire le futur en préservant le passé est, depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle, un enjeu majeur des villes françaises souhaitant conserver leur patrimoine et ainsi « *sauver leur âme* ». L'objectif est ambitieux. Il soulève des antagonismes sur lesquels les élus, les architectes et les entrepreneurs doivent trouver un accord afin de conserver et développer le patrimoine.

Dans cet objectif, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), créé par la loi dite « Malraux<sup>2</sup> » dès 1962, constitue un outil d'aménagement spécial visant à permettre la conservation du patrimoine tant architectural que paysager, appelé le paysage urbain.

Cet outil est codifié aux articles L. 313-1 et R. 313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. L'article L. 313-1 dudit code dispose que « *des secteurs dits " secteurs sauvegardés " peuvent être créés lorsqu'ils présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non* ».

Ces secteurs ont un double objectif : un objectif patrimonial, qui consiste à étendre le

champ de cette protection aux ensembles bâtis, et un objectif d'urbanisme, qui considère que la dynamique urbaine doit s'appuyer sur la ville existante.

Une des particularités du PSMV est de pouvoir comporter l'indication des immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles :

- dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ;
- dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées<sup>3</sup>.

Aujourd'hui utilisé pour plus d'une centaine de secteurs en France, le PSMV prime sur les règles d'urbanisme locales applicables sur les territoires conformément aux Plans d'Occupation des Sols (POS) ou aux Plans Locaux d'urbanisme (PLU). Le PSMV est un document d'urbanisme à part entière se substituant au PLU. Il existe néanmoins un lien

entre ces deux documents. Le PSMV doit être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU lorsqu'il existe. Le PSM est composé de plusieurs documents :

un rapport de présentation, un règlement, des documents graphiques et des annexes<sup>4</sup>. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs. Le rapport de présentation devra

“

Le PSMV prime sur les règles d'urbanisme locales

”

notamment expliquer les choix retenus pour établir le PSMV et leur compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable du PLU.

Le riche patrimoine de la ville de Paris doit être préservé. C'est dans ce cadre que deux secteurs sauvegardés ont été établis : le secteur sauvegardé du Marais créé en 1965, qui couvre une partie des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> Arr. de Paris<sup>5</sup>, et le secteur sauvegardé du 7<sup>ème</sup> créé en 1973<sup>6</sup>. Les plans de sauvegarde de ces deux secteurs ne seront adoptés qu'à partir des années 1990<sup>7</sup>.

1- André Malraux lors de son discours de présentation du texte à l'assemblée en 1962.

2- Loi n° 62-903 du 4 août 1962.

3- Article L. 313-1-III du Code de l'Urbanisme.

4- Article R. 313-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

5- Arrêté interministériel du 16 avril 1965 créant le secteur sauvegardé du Marais.

6- Arrêté interministériel du 25 septembre 1972 créant le secteur sauvegardé du 7<sup>ème</sup> arrondissement.

7- PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement approuvé par décret en Conseil d'Etat le 26 juillet 1991. PSMV du marais approuvé par décret interministériel le 23 août 1996.

Les évolutions des législations<sup>8</sup> et des politiques locales ont rendu ces deux PSMV obsolètes. Afin de préserver ce patrimoine, ces PSMV ont dû être révisés.

## 1 – MISE EN COHÉRENCE DES PSMV PARISIENS AVEC LES OBJECTIFS DE POLITIQUE URBAINE

La mise en place d'un PSMV est un travail long et minutieux. Les 32 années d'études entre l'adoption de la loi Malraux et l'application du PSMV du Marais en sont un bel exemple.

Les PSMV du Marais et du 7<sup>ème</sup> Arr. datant des années 1990 sont fondés sur la conservation du patrimoine afin de maîtriser l'évolution du secteur.

Le Plan Local d'Urbanisme de Paris (PLU), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2006, a pris en compte les évolutions urbaines et sociales à l'échelle du territoire de la ville en se fondant sur un projet d'aménagement et de développement durable pour un développement équilibré des quartiers.

Les PSMV se sont vus dépassés par ces objectifs. Dans un souci d'harmonisation et de cohérence, ces règles ont été rénovées avec une vision renouvelée du patrimoine et dans le but de maintenir une dynamique urbaine intégrant un objectif de mixité sociale. Il est devenu nécessaire de réviser ces deux PSMV pour notamment prendre en compte les orientations de la politique urbaine, sociale et durable de la Ville, et promouvoir une politique patrimoniale plus dynamique.

### A. Vision renouvelée du patrimoine dans le cadre du développement durable

La politique urbaine de la ville a changé au cours des dernières décennies. Les règles applicables sur le territoire de la Ville de Paris doivent donc être en cohérence avec cette nouvelle vision. Si les PSMV du Marais et du 7<sup>ème</sup> Arr. des années 1990 avaient été mis en place dans un objectif de dédensification du bâti et de lutte contre l'insalubrité de l'habitat parisien, leur renouvellement s'inscrit dans une nouvelle vision de mise en valeur du patrimoine et d'appréciation de la qualité urbaine. Un travail précis, parcelle par parcelle, a été effectué pour déterminer le classement des éléments édifiés. La liste des bâtiments voués à la démolition s'en trouve modifiée, les règles de protection et de restauration du patrimoine ont évolué. L'analyse des cartes renouvelées des PSMV fait ressortir ce travail de précision mené lors de la révision de ces PSMV.

Ces évolutions ont dû se faire dans un esprit de conservation et de respect du tissu urbain. Le découpage parcellaire reste inchangé

dans un objectif de préservation du paysage urbain.

La qualité environnementale offerte par ce patrimoine en est la principale bénéficiaire. Les PSMV renouvelés sont allés plus loin en prévoyant de nouvelles possibilités de travaux sur l'existant. Des saillies pourront donc être autorisées à condition qu'elles permettent la mise en place d'installations techniques plus respectueuses de l'environnement. Ces nouvelles dispositions édictées dans le PSMV du Marais vont dans le sens du plan climat adopté par la Ville de Paris le 1<sup>er</sup> octobre 2007. Ce plan prévoit la réduction des gaz à effet de serre à l'horizon 2020. Des dispositions similaires devraient logiquement se retrouver dans le futur PSMV du 7<sup>ème</sup> Arr.

On retrouve également dans le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Paris un objectif de préservation de la faune et de la flore en milieu urbain. Le PSMV révisé du Marais matérialise cet objectif par une volonté de protection particulière des parcs, jardins et espaces libres. À titre d'exemple, le PSMV renouvelé du Marais protège les cours pavées des hôtels particuliers. Les plans du futur PSMV du 7<sup>ème</sup> font ressortir de manière identique cette volonté de sauvegarde de l'environnement.

Ces protections sont nécessaires à la préservation du patrimoine. Elles ne constituent pas pour autant un frein à la dynamique urbaine ni à la mixité sociale.

### B. Dynamique urbaine et mixité sociale

La vie des quartiers doit être préservée au même titre que le paysage urbain et le patrimoine architectural. Il faut permettre le développement de cette dynamique urbaine existante. Le renouvellement des PSMV a pris en compte ce désir résultant de la politique urbaine à Paris. Cela se traduit par une volonté d'assurer une diversité de fonctions urbaines par une bonne gestion des destinations des bâtiments.

L'habitat doit être renforcé tant dans les secteurs du Marais que du 7<sup>ème</sup> Arr. En la matière, ces zones sont moins concentrées que les autres Arr. de Paris. Ce renforcement est doublé d'une volonté de préserver l'activité économique existante. Dans cet objectif, le PSMV du Marais prévoit la mise en place de mesures de protection du commerce et de l'artisanat à travers les mêmes outils mis en place par le PLU, à savoir un plan de protection représentant les voies protégées au titre du commerce et de l'artisanat. Des possibilités de remaniement des locaux existants sont

également prévues pour permettre une adaptation aux besoins économiques en constante évolution.

Les deux secteurs sauvegardés souffrent d'une carence de logements sociaux. Le quartier du 7<sup>ème</sup> Arr. a historiquement été le

lieu de résidence de riches familles parisiennes. Depuis une vingtaine d'années, le quartier du Marais est l'objet de convoitises d'une population amoureuse d'art, plus jeune que par le passé mais néanmoins assez aisée.

Les PSMV renouvelés ont dû être rendus compatibles avec les objectifs fixés par le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Paris en matière de logement social. Dans ce cadre, des conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements sociaux locatifs ont été introduites dans le PSMV. Il a été créé un secteur de servitude de logement social et des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs sociaux.

La politique d'uniformisation du territoire parisien initiée par l'adoption du PLU a ainsi été appliquée aux PSMV.

## 2 – ÉTAT DES PROCÉDURES D'ADOPTION DES PSMV RENOUVÉLÉS

Le PSMV est élaboré conjointement par l'État et la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU. Son élaboration est régie par les articles L. 313-1 II alinéa 2 et R. 313-7 à R. 313-22 du Code de l'urbanisme.

Le projet de PSMV est soumis à la Commission Locale des Secteurs Sauvegardés. Après délibération du Conseil Municipal sur le projet, la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés donne son avis. Puis vient le temps de l'enquête publique. À l'issue de cette procédure, le Préfet approuve l'application du PSMV si le Maire a donné un avis favorable. À défaut, c'est au Conseil d'État d'approuver le PSMV par décret.

La procédure d'adoption permet d'effectuer le minutieux travail nécessaire à la préservation du patrimoine sans risquer de freiner les possibilités de développement. Les PSMV renouvelés doivent tenir compte des spécificités de leur quartier d'application.

### A. Le PSMV du Marais

Des deux PSMV applicables à Paris, celui du Marais est le premier à être révisé. C'est par un arrêté du ministre de la culture du 15 juin 2006 qu'a été décidée la révision du PSMV du Marais. La procédure aura duré plus de

“  
La vie des quartiers doit être préservée.  
”

8- Notamment la ratification de l'ordonnance n°2005-864 du 28 juillet 2005 et le décret n°2007-452 du 25 mars 2007.

sept ans. Le 18 décembre 2013, la Préfecture de Paris a approuvé le nouveau PSMV du Marais<sup>9</sup> suite à l'avis favorable donné par le Conseil de Paris par délibération des 12 et 13 novembre 2013.

Les grandes orientations vues ci-dessus ont été matérialisées par une série de règles techniques aujourd'hui applicables dans ce secteur.

Ces règles sont précisées dans les dispositions relatives à une zone urbaine sauvegardée dite « US » du PSMV, seule zone applicable sur le secteur du Marais. On note l'existence d'un secteur de protection de grands magasins bénéficiant de règles spécifiques pour protéger les destinations liées à l'emploi et maintenir le commerce et l'artisanat dans certaines zones. Ce secteur spécifique est délimité dans le Marais par la rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie, la rue des Archives, la rue de Rivoli et la rue du Temple.

Il est à noter qu'en matière de renouvellement de la vision du patrimoine, les documents graphiques du PSMV révisé font ressortir, outre les monuments historiques, deux types d'immeubles ou partie d'immeubles protégés<sup>10</sup> :

- Les immeubles de « type A »<sup>11</sup>, pour lesquels leurs démolitions, altérations ou enlèvements sont interdits. Les éléments qui les composent doivent être maintenus et restaurés. Il s'agit de bâtiments emblématiques du quartier tel que les Archives Nationales ;

- Les immeubles de « type B »<sup>12</sup>, pour lesquels la réglementation est plus souple. Le PSMV prévoit que leur réaménagement peut faire comporter des interventions sur la structure dans certaines conditions.

Ces deux types de bâtiments sont soumis aux mêmes règles d'entretien par le PSMV.

Il est à noter également la préservation de la quasi-totalité des jardins et cours. C'est un enjeu majeur de ce nouveau PSMV qui a dû se mettre en conformité avec le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Paris. Les modifications de ces espaces sont réglementées. La préservation des pavés des cours est obligatoire dans certains cas.

En matière de dynamique urbaine, le nouveau PSMV prévoit également que certains bâtiments pourront être détruits lorsqu'ils ne feront plus l'objet d'une destination liée à l'emploi. Sont visées par cette catégorie de nombreuses constructions dans les cours des immeubles. Cette catégorie matérialise la volonté de conserver une dynamique urbaine au sein du secteur.

Enfin, en matière de mixité sociale, le nouveau plan de sauvegarde prévoit l'application dans la totalité du secteur sauvegardé d'une

servitude de logement social. Cette servitude, énoncée à l'article US.2.3 du règlement implique que « *tout projet entrant dans le champ d'application du permis de construire et comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 30 % de la surface de plancher destinée à l'habitation ; cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable.*

*Cette disposition n'est pas applicable si la surface de plancher d'habitation est inférieure à 800 m<sup>2</sup>. Elle ne s'applique pas aux projets de plus de 800 m<sup>2</sup> ne portant que sur un seul logement. En cas de division d'un terrain, l'obligation d'affecter 30 % de la surface au logement social s'applique globalement audit terrain.* » Il convient de noter que cette obligation s'élève à 30 % contrairement à celle du PLU qui est à ce jour de 25 %.

En outre, différents emplacements réservés en vue de la réalisation de logements sociaux ont été introduits. Ces emplacements réservés sont indiqués aux documents graphiques du règlement sous les légendes LS 30 %, LS 50 %, L 100 %, LS 100 %<sup>13</sup>. Pour ces emplacements réservés, le pourcentage de réalisation de logements sociaux s'applique à tous types de projet et est différent selon les adresses. A titre d'exemple, une construction à usage d'habitation devra comporter 100% de logements dont 50% de logements sociaux au 16 rue de Montmorency, alors qu'au numéro 22 de la même rue, devra être réalisé en logement social 30 % de la surface de plancher du projet. L'annexe II du règlement du PSVM indique quelles adresses sont concernées. En l'espèce, neuf immeubles sont concernés dans le 3<sup>ème</sup> et six dans le 4<sup>ème</sup> (3<sup>ème</sup> Arr. : 16, rue de Montmorency - 15, rue Chapon - 6-8, rue de la Corderie - 16-18, rue Portefoin - 22, rue Montmorency - 11, rue de Beauce/ 47-47bis rue de Bretagne - 6, rue Béranger - 74, rue Vieille du Temple - Caserne 12-16 rue de Béarn - 35-37 rue des Tournelles - 64 rue de Turenne . 4<sup>ème</sup> Arr. : 25, rue du Petit Musc - 23, rue des Archives - 10, rue Saint Antoine - 20-22, rue de Turenne/ 1, rue des Francs Bourgeois - 15, rue du Temple - 23 rue Pavée

On peut noter également que, comme dans le PLU, le PSMV a introduit des emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général (annexe III du règlement).

## B. Le PSMV du 7<sup>ème</sup>

La révision du PSMV du 7<sup>ème</sup> Arr. a également été décidée par un arrêté du ministre de la

culture du 15 juin 2006. Plus long à élaborer que celui du Marais, son application n'a pas encore été approuvée par le Préfet.

Selon les informations publiques délivrées par la Mairie de Paris, il doit entrer en vigueur dans le courant de l'année 2015. L'année 2014 est consacrée à la réalisation de l'enquête publique qui devrait commencer à compter du mois de juin, suite à l'approbation du projet de PSMV par la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés.

Les objectifs de la révision et le rapport de présentation établi suite à une réunion publique du 19 septembre 2013 laissent penser que son futur règlement sera proche de celui actuellement en vigueur dans le quartier du Marais. Ces documents réalisés préalablement à la soumission du projet à la Commission Locale des Secteurs Sauvegardés matérialisent l'objectif d'harmonisation de la politique urbaine à Paris.

A l'instar du PSMV du Marais, il est créé une zone urbaine sauvegardée dite « US » protégeant les ensembles bâtis du secteur. En revanche, à la différence du PSMV du Marais, celui du 7<sup>ème</sup> Arr. devrait prévoir l'application d'une zone urbaine verte sauvegardée dite « USV ». Cette zone protégerait les jardins et espaces verts ouverts au public, les plans d'eau et berges basses de la Seine.

La protection des jardins et des cours devrait donc être accentuée. Un renouvellement des parties protégées du patrimoine est également en cours.

La réalisation de logements sociaux dans un objectif de mixité sociale ne devrait pas être en reste. Le secteur du 7<sup>ème</sup> Arr. représentant 0,3 % du parc de logements sociaux parisiens, un effort important devra être fait.

Par suite de l'approbation du PSMV du 7<sup>ème</sup> Arr., les règles d'urbanisme applicables à Paris seront cohérentes sur l'ensemble du territoire parisien. Les PSMV respecteront les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable ainsi que les autres règles environnementales, notamment le Plan Climat. La volonté de dynamique urbaine et de mixité sociale pourra être réalisée dans un esprit de conservation et de valorisation du patrimoine.

Les révisions de ces PSMV s'inscrivent dans une politique plus large de valorisation du patrimoine français. Figé dans le temps ce patrimoine par l'instauration de règles strictes aurait été une véritable condamnation. L'adoption de ces deux nouveaux PSMV matérialise la volonté de nos représentants de vouloir faire évoluer ces édifices et de les mettre au cœur du développement urbain de demain.

9- Arrêté du Préfet de la région d'Ile-de-France n°2013352-0004, Préfet de Paris – 18/12/13.

10- Dans l'ancien PSMV, on distinguait cinq catégories d'immeubles : les immeubles protégés au titre des monuments historiques, les immeubles à conserver, les immeubles non protégés, les immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative et les immeubles occupés par des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

11- Immeubles matérialisés en gris foncé sur le plan du PSMV.

12- Immeubles matérialisés en gris clair sur le plan du PSMV.

13- A titre d'exemple, LS 100% signifie que 100% de logement sociaux doivent être réalisés à cet endroit. L 100% signifie que 100% de la surface doit être à usage de logement dont 50% de logements sociaux.

# CONCURRENCE COMMANDE PUBLIQUE MARCHÉS PUBLICS UNION EUROPÉENNE TRAVAUX



PAR  
ROMAIN LEBLOND-MASSON  
RAPHAËL LEONETTI  
ANTOINE URVOY  
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

DROIT PUBLIC IMMOBILIER



LE POINT SUR

## LES DIRECTIVES COMMANDE PUBLIQUE

Depuis les années 1970, la commande publique est régie par le droit de l'Union européenne à travers différentes directives adoptées en matière de travaux, de services et de fournitures. La réglementation de ces contrats s'inscrit dans l'objectif de création d'un marché intérieur commun à l'ensemble des États membres.

Elle s'appuie sur les principes fondateurs des Traités, que sont la liberté d'établissement et la libre circulation des biens, des services et des personnes. Ces directives ont donc posé des règles en vue d'éliminer les restrictions nationales et

d'assurer une concurrence effective au sein du marché intérieur<sup>1</sup>. Ces règles s'appliquent à tous les contrats de la commande publique susceptibles d'intéresser les opérateurs dans le marché intérieur, pour assurer la transparence, la non-discrimination et l'égal accès à ces contrats qui correspondent en valeur à plus de 18% du PIB de l'Union européenne.

On rappellera que le droit de l'Union européenne constitue un ordre juridique intégré qui s'impose au législateur, au regard notamment de l'obligation de transposition des directives, mais également au juge national qui est garant du respect des directives dont l'applicabilité dans l'ordre interne est immédiate dès lors que les délais de

transpositions sont expirés.

Notre droit national a intégré cette réglementation à travers plusieurs textes de la commande publique concernant :

- Les marchés publics (décret n° 2006-975 du 1<sup>er</sup> août 2006 portant code des marchés publics et ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics)<sup>2</sup>;
- Les délégations de service public (loi n° 93-122 du 29 janvier 1993) ;
- Les concessions d'aménagement (articles L. 300-4 et s. du code de l'urbanisme issu de la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005) ;
- Les concessions de travaux publics (ordonnance n° 2009-864 du 15 juillet 2009 et décret n° 2010-406 du 26 avril 2010) ;
- Les contrats de partenariat (ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004).

Le besoin de moderniser les outils et méthodes existants s'est peu à peu affirmé, d'autant plus que la commande publique joue un rôle essentiel dans la stratégie Europe 2020 définie par la Commission européenne pour une croissance intelligente, durable et inclusive qui cherche également à garantir une utilisation optimale des fonds publics .

“ La commande publique est régie par le droit de l'Union européenne à travers différentes directives. ”

1- La directive 2004/18 du 31 mars 2004 est intervenue afin de réunir en un seul texte la réglementation applicable aux marchés publics de fournitures, de services et de travaux.  
2- Communication de la Commission européenne en date du 3 mars 2010 intitulée « Europe 2020, une stratégie pour une croissance intelligente, durable et inclusive ».

En 2011, la Commission européenne a publié un livre vert présentant des pistes de réflexion destinées à simplifier et actualiser la législation européenne sur les marchés publics en vue de mettre en place, dans le cadre de la stratégie Europe 2020, un marché européen des contrats publics plus performant et plus efficient, notamment axé autour des objectifs suivants :

- L'allègement et la modernisation des procédures (favoriser la négociation et généraliser la dématérialisation) ;
- L'accessibilité de la commande publique aux PME ;
- La promotion de l'innovation, du respect de l'environnement, de l'amélioration de l'emploi ;
- Le renforcement de la coopération public-public.

La commande publique apparaît ainsi comme un levier permettant la mise en œuvre de ces objectifs sociétaux communs destinés à encourager une concurrence équitable et permettre un meilleur rapport qualité prix, tout en mettant l'accent sur des considérations environnementales, sociales et innovantes.

C'est dans ce contexte que s'inscrit l'adoption, par le Parlement le 15 janvier 2014 et, par le Conseil de l'Union européenne le 11 février 2014, des nouvelles directives commande publique. Ces directives, n°2014/23/UE pour les concessions et 2014/24/UE pour les marchés publics ont été publiées au Journal officiel de l'Union européenne le 26 février 2014. Selon les informations portées à notre connaissance, ces directives devraient être rapidement transposées dans notre droit interne, éventuellement par la voie d'ordonnances.

Nous relèverons, sans prétendre à l'exhaustivité, les apports de ces nouvelles directives s'agissant des concessions de travaux et de services (I), ainsi que des marchés publics (II). Des nouveautés communes aux concessions et aux marchés publics sont également à relever (III).

## 1 – LES APPORTS DE LA DIRECTIVE CONCESSIONS

La directive 2004/18 définissait et régissait les concessions de travaux, mais excluait expressément les concessions de services (art. 17) qui étaient seulement régies par les grands principes du traité, ce qui contribuait à créer une certaine insécurité juridique. Désormais, la nouvelle directive 2014/23/UE prend en compte les deux domaines de concession.

La concession de travaux est définie comme « un contrat conclu par écrit à titre onéreux par lequel un ou plusieurs pouvoirs adjudicateurs confient l'exécution de travaux à un opérateur économique, la contrepartie consistant soit uniquement dans le droit d'exploiter les ouvrages, soit dans ce droit accompagné d'un prix » (art. 5.1.a). La directive reprend cette même définition pour les concessions de services en précisant que le contrat porte sur « la prestation et la gestion de services, autres que l'exécution de travaux ». La contrepartie réside dans le droit d'exploiter les services qui font l'objet du contrat, seul ou assorti d'un prix (art. 5.1.b).

La directive (art. 5.1) entérine la jurisprudence communautaire et nationale en indiquant que « le concessionnaire est réputé assumer le risque d'exploitation », c'est-à-dire « une réelle exposition aux aléas du marché » (CE, 5 juin 2009, Société avenance enseignement, Bull. Cheuvreux, sept. 2009, p. 25). En outre, la directive tient compte de l'objet principal du contrat pour différencier une concession de services d'une concession de travaux (art. 20).

La grande nouveauté est donc l'apparition de la concession de service. La notion de service est plus large et distincte de celle de service public en droit français (la concession de service public est déjà soumise aux obligations de publicité et de mise en concurrence en droit interne). Ainsi, les procédures applicables aux concessions de services pourront concerner des contrats à objet complexe, comme des contrats d'occupations domaniales contenant une véritable commande de services. Étant toutefois précisé que selon le préambule de la directive (pt 15) « certains accords dont l'objet est le droit, pour un opérateur économique, d'exploiter certains domaines publics ou ressources publiques (...) tels que des biens fonciers ou des biens publics (...) par lesquels l'État ou le pouvoir adjudicateur (...) fixe uniquement les conditions générales d'utilisation des domaines ou ressources en question, sans acquisition de travaux ou services spécifiques, ne devraient pas être qualifiés de concession au sens de la présente directive. C'est habituellement le cas des baux immobiliers publics ou des baux fonciers, qui contiennent généralement des conditions applicables à l'entrée en possession du preneur, à l'usage auquel le bien est destiné, aux obligations du bailleur et du preneur relatives à l'entretien du bien, à la durée du bail et à la restitution de la possession au bailleur, à la location et

aux frais accessoires à charge du preneur ». Ainsi, des contrats d'occupation de propriétés publiques (baux emphytéotiques administratifs, baux à construction, baux réels immobiliers, AOT constitutives de droits réels, etc.) ne devraient pas entrer dans le champ de la directive, même s'ils comportent des clauses sur l'affectation des constructions et leur entretien, dès lors que, au regard de leur objet, ils ne sont pas qualifiés de marchés publics de travaux ou de concessions de travaux.

Concernant la procédure de passation (art. 30 et s.), la directive, qui s'appliquera aux concessions d'un montant supérieur ou égal à 5 186 000 €, pose des règles précises en vue d'assurer « une coordination minimale des procédures nationales d'attribution (...) de manière à garantir l'ouverture des concessions à la concurrence et une sécurité juridique suffisante » (préambule pt 8). Ces

règles portent sur la publication d'un avis de concession (art. 31), la fixation de critères d'attribution (art. 37 et 41), des délais de réception des candidatures et des offres (art. 39), la publication d'un avis d'attribution de la concession (art. 32 et 40) et la

liberté pour le pouvoir adjudicateur de recourir à la négociation (art. 37.6). Ces dispositions ne devraient pas bouleverser la législation interne des concessions de travaux et de services publics, déjà très élaborée.

Enfin, la nouvelle directive concessions limite la durée de ces contrats « afin d'éviter le verrouillage du marché » (préambule pt 52). Ainsi, « pour les concessions supérieures à 5 ans, la durée maximale n'excède pas le temps raisonnablement escompté pour l'amortissement des investissements réalisés » (art. 18.2).

## 2 – LES APPORTS DE LA DIRECTIVE MARCHÉS

La nouvelle directive marchés 2014/24/UE ne revient pas fondamentalement sur la définition et le régime de passation des marchés publics. Elle pose principalement des règles novatrices relatives à la dématérialisation (système d'acquisitions dynamiques art. 34 ; enchères électroniques art. 35 ; catalogues électroniques art. 36), l'achat social responsable, des règles plus rigoureuses à l'endroit des offres anormalement basses (art. 69), la consécration de l'offre économiquement la plus avantageuse (art. 67) et l'accès des PME à la commande publique (notamment avec l'allotissement, art. 46).

“  
La grande nouveauté est donc l'apparition de la concession de service.  
”

En particulier, dans le but de simplifier les procédures et de garantir une meilleure accessibilité à la commande publique, la directive instaure un « *document unique de marché européen* » (art 59). La présentation des candidatures et des offres sera simplifiée car le candidat n'aura plus à produire tous les documents originaux mais seulement à remplir le document unique qui contiendra des déclarations sur l'honneur actualisées. Seul le soumissionnaire qui obtiendra le contrat devra fournir les documents justificatifs (art. 59.4). Selon les estimations de la Commission, ce système devrait permettre de réduire les formalités administratives de 80%. L'esprit est donc bien de moderniser et d'alléger les règles de la commande publique, tant pour les opérateurs économiques que pour les pouvoirs adjudicateurs.

Dans cet objectif de souplesse, de flexibilité et de meilleure adéquation du marché avec les besoins des pouvoirs adjudicateurs, les directives mettent en avant les logiques de négociation pour renforcer les échanges transnationaux (préambule pt 42), toujours dans le respect des principes de non-discrimination et d'équité. À cet égard, deux nouvelles procédures de passation sont créées (qui ne remettent pas en cause les procédures existantes) :

- La procédure concurrentielle avec négociation (art. 29) se justifiera pour les marchés de travaux comportant la conception d'une solution innovante et pour les services ou les fournitures nécessitant des efforts d'adaptation ou de conception (préambule pt. 43). La négociation pourra porter notamment sur la qualité, les quantités, les clauses sociales, environnementales ou innovantes (préambule pt 45). Pour l'ensemble des marchés, cette procédure est applicable lorsque les procédures classiques sans négociation ne sont pas susceptibles de donner des résultats satisfaisants, lorsque le marché présente un caractère complexe ou qu'elles n'auront donné lieu qu'à des offres irrégulières ou inacceptables (art. 26.4).

- La procédure de partenariat d'innovation (art. 31) se justifiera afin de faciliter la passation des marchés à visée innovante, « *lorsque le besoin du pouvoir adjudicateur ne peut être satisfait par des solutions déjà disponibles sur le marché* » (préambule pt 49). Cette procédure répond à la stratégie Europe 2020 permettant aux marchés publics d'être vecteurs d'innovation (préambule pt 47). Elle permet au pouvoir adjudicateur de recourir aussi à la négociation (art. 31.3). Au-delà des apports spécifiques à chacun des deux domaines contractuels (concessions et marchés), les deux directives contiennent des apports communs qui résident dans les

logiques d'exception à l'obligation de mise en concurrence.

### 3 – LES APPORTS COMMUNS DES DIRECTIVES CONCESSIONS ET MARCHÉS

Les directives apportent des nouveautés applicables aux deux types de contrats, relatives à l'exception à la mise en concurrence s'agissant des contrats passés entre « entités appartenant au secteur public » (A) et s'agissant des modifications apportées au contrat en cours d'exécution (B) .

**A. S'agissant des contrats conclus entre entités publiques**, il existait une importante insécurité juridique quant à la question de savoir dans quelle mesure les règles de passation des contrats devaient s'appliquer (préambule concessions pt 45 et préambule marchés pt 31) ; ce qui était déjà souligné par le Livre vert de 2011. En effet, il fallait éviter des pratiques trop différentes entre les Etats membres tout en s'assurant que l'application des règles de la commande publique n'interfère pas « avec la liberté des pouvoirs publics d'exécuter les missions de service public qui leur sont confiées en mobilisant leurs propres ressources, ce qui inclut la possibilité de coopérer avec d'autres pouvoirs publics » (préambule pt 45).

Les nouvelles directives précisent donc dans quels cas des contrats conclus entre entités publiques sont ou ne sont pas soumis aux règles de mise en concurrence, à savoir les exceptions relatives au « in house » et à la coopération public-public. Étant précisé que les directives entérinent largement la jurisprudence communautaire et nationale.

Ainsi, en premier lieu, l'exception du « in house » (CJCE, 18 novembre 1999, Teckal ; CJCE, 11 janvier 2005, Stadt Halle, Bull. Cheuvreux, mars 2005, p. 25), est applicable tant aux marchés (art. 12) qu'aux concessions (art. 17). Les directives reprennent à cet égard les critères posés par la jurisprudence, à savoir que : (i) le pouvoir adjudicateur doit exercer un contrôle analogue sur l'opérateur à celui qu'il exerce sur ses propres services, (ii) l'opérateur n'est pas composé de capitaux privés, (iii) et l'opérateur exerce l'essentiel de ses activités avec le pouvoir adjudicateur (art. 12.1 et 17.1). Cependant, elles complètent ces critères à deux titres :

- Concernant l'absence de capitaux privés, la directive pose l'exception « *des formes de participation de capitaux privés sans capacité*

*de contrôle ou de blocage requises par les dispositions législatives nationales (...) qui ne permettent pas d'exercer une influence décisive sur la personne morale contrôlée* » (art. 12.1.c et 17.1.c). Les sociétés d'économie mixte pourraient alors, dans certains cas, de nouveau répondre aux critères du « in house ».

- Les directives fixent un seuil au critère de l'exercice des activités avec le pouvoir adjudicateur, qui doivent représenter plus de 80 % (art. 12.1.2 et 17.1.b).

Les directives entérinent le « in house conjoint » (art. 12.3 et 17.3) lorsque plusieurs pouvoirs adjudicateurs contrôlent un opérateur économique (CJUE, 29 novembre 2013, Econord c/ Commune de Cagne, Bull. Cheuvreux, avril 2013, p. 17 ; CE, 6 novembre 2013, Commune de Marsannay-la-Côte, Bull. Cheuvreux, janvier 2014, p. 19).

Elles reconnaissent aussi le « in house inversé » (art. 12.2 et 17.2) quand la personne contrôlée, qui est un pouvoir adjudicateur, attribue une concession ou un marché à la personne publique qui la contrôle ou à une autre personne contrôlée par la personne publique au titre du « in house ».

“

Les nouvelles directives précisent donc dans quels cas des contrats conclus entre entités publiques sont ou ne sont pas soumis aux règles de mise en concurrence.

”

En second lieu, les nouvelles directives clarifient également les règles applicables en matière de coopération public-public en posant des conditions permettant d'éviter de fausser la concurrence. Elles consolident les solutions jurisprudentielles (CJCE, 9 juin 2009, Com-

mission c/ Allemagne, Bull. Cheuvreux, sept. 2009, p. 25 ; CE, 3 février 2012, Commune de Veyrier-du-Lac) en précisant que ne relève pas de la directive concessions ou marchés un contrat conclu exclusivement entre plusieurs pouvoirs adjudicateurs (i) s'il garantit que le service public est fourni pour atteindre des objectifs communs, (ii) que cette coopération n'obéit qu'à des considérations d'intérêt public et (iii) que les pouvoirs adjudicateurs réalisent sur le marché concurrentiel moins de 20 % des activités concernées par la coopération (art. 12.4 et 17.4).

**B. S'agissant de l'exécution des concessions (art. 43) et des marchés (art. 72)**, les directives précisent les conditions dans lesquelles des modifications contractuelles imposent ou non une nouvelle procédure de passation, au regard de la notion de modifications substantielles (qui tient compte de la jurisprudence communautaire, CJCE,

Une modification est considérée comme substantielle par les directives (art. 43.4 et art. 72.4) « lorsqu'elle rend le contrat sensiblement différent par nature de celui conclu au départ ».

Est substantielle, la modification qui répond à « au moins une des conditions suivantes » :

- Elle « introduit des conditions qui si, elles avaient été incluses dans la procédure initiale de passation du contrat, auraient permis l'admission d'autres candidats que ceux retenus initialement ou l'acceptation d'une offre autre que celle initialement acceptée ou auraient attiré davantage de participants à la procédure de passation du contrat » ;

- « Elle modifie l'équilibre économique du contrat en faveur du contractant d'une manière qui n'était pas prévue dans le contrat initial » ;

- « Elle élargit considérablement le champ d'application du contrat » ;

- « Lorsqu'un nouveau contractant remplace celui auquel le pouvoir adjudicateur a initialement attribué le marché dans d'autres cas que ceux prévus » par la directive.

Si une telle modification intervient, une nouvelle procédure de passation est requise (art. 43.5 et 72.5).

Néanmoins, les directives confèrent une certaine marge de manœuvre aux pouvoirs adjudicateurs dans les cas où ils se trouvent confrontés à des circonstances extérieures qu'ils ne pouvaient pas prévoir (préambule concessions pt 76 et marchés pt 109), évitant ainsi toute nouvelle procédure de passation

dans les hypothèses suivantes (art. 43.1 à .3 et art. 72.1 à .3) :

- « Lorsque les modifications, quelle que soit leur valeur monétaire, ont été prévues dans les documents du contrat initiaux sous la forme de clauses de réexamen, dont des clauses de révision du prix ou d'options claires, précises et univoques. Ces clauses indiquent le champ d'application et la nature des éventuelles modifications ou options ainsi que les conditions dans lesquelles il peut en être fait usage. Elles ne permettent pas de modifications ou d'options qui changeraient la nature globale du contrat » ;

- « Pour les travaux, services ou fournitures supplémentaires du contractant principal qui sont devenus nécessaires et ne figuraient pas dans le contrat initial, lorsqu'un changement de contractant : (i) est impossible pour des raisons économiques ou techniques, (ii) présenterait un inconvénient majeur ou entraînerait une augmentation substantielle des coûts pour le pouvoir adjudicateur » ; cette augmentation ne peut pas être supérieure à 50 % du montant du contrat initial (les modifications ainsi intervenues doivent faire l'objet d'un avis publié) ;

- « Lorsque toutes les conditions suivantes sont remplies : (i) la modification est rendue nécessaire par des circonstances qu'un pouvoir adjudicateur diligent ne pouvait pas prévoir ; (ii) la modification ne change pas la nature globale du marché ; (iii) toute augmentation de prix n'est pas supérieure à 50 % de la valeur du contrat » (les modifications ainsi intervenues doivent faire l'objet d'un avis publié) ;

- « Lorsqu'un nouveau contractant remplace celui auquel le pouvoir adjudicateur a initialement attribué le marché : (i) en application d'une clause de réexamen ou d'une

option univoque : (ii) à la suite d'une succession universelle ou partielle du contractant initial, à la suite d'opérations de restructuration de société, notamment de rachat, de fusion, d'acquisition ou d'insolvabilité, assurée par un autre opérateur économique qui remplit les critères de sélection qualitative établis initialement, à condition que cela n'entraîne pas d'autres modifications substantielles du marché et ne vise pas à se soustraire à l'application de la présente directive ; (iii) dans le cas où le pouvoir adjudicateur lui-même assume les obligations du contractant principal à l'égard de ses sous-traitants » ;

- « Lorsque les modifications, quelle qu'en soit la valeur, ne sont pas substantielles » ;

- « Lorsque la valeur de modification est inférieure aux deux montants suivants : (i) aux seuils fixés à l'article 4 de la directives marchés ou article 8 de la directive concessions, (ii) 10 % du montant de la concession initiale ou 10 % de la valeur du marché initial pour les marchés de services et de fournitures et 15 % de la valeur du marché initial pour les marchés de travaux ».

Dans le cadre de cette brève analyse, les dispositions des nouvelles directives semblent s'être donné les moyens d'atteindre les objectifs fixés par la stratégie Europe 2020 et le livre vert de 2011, à savoir la simplification, la modernisation et la souplesse des procédures en vue de créer un marché intérieur de la commande publique plus performant.

Il conviendra toutefois d'attendre les interprétations des juges national et communautaire sur ces nouvelles logiques de la commande publique, et notamment sur le champ des concessions de services.

## INFO NOTARIAT

CHEUVREUX Notaires vous informe que toutes les sommes supérieures à 10 000 € (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).

# VIREMENT PAIEMENT NOTAIRE

# TERRAIN PERMIS D'AMÉNAGER RAVALEMENT LOTISSEMENT TRAVAUX



PAR  
CAROLE LVOYSCHI-BLANC  
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

DROIT PUBLIC IMMOBILIER



POINT DE VUE

## À PROPOS DU DÉCRET N°2014-253 DU 27 FÉVRIER 2014 RELATIF À CERTAINES CORRECTIONS À APPORTER AU RÉGIME DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Le décret n°2014-253 du 27 février 2014 apporte un certain nombre de corrections au régime des autorisations d'urbanisme, dans le but fin de simplifier les procédures de demande et d'instruction et de prendre en compte les préoccupations environnementales. Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1<sup>er</sup> avril 2014, sous réserve de l'article R. 431-16-3 du Code de l'urbanisme<sup>1</sup> en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars dernier.

Concernant le lotissement, le décret modifie une nouvelle fois les critères de détermination des lotissements soumis à permis d'aménager<sup>2</sup>. Si l'opération de division doit toujours prévoir la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements, il est énoncé que ces équipements doivent être « communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement ». Par ailleurs, le texte précise que « les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ». N'entrent ainsi désormais dans le champ d'application du permis d'aménager que les lotissements

qui nécessitent des travaux d'aménagement propres au lotissement et mis à la charge du lotisseur. Cela permettra notamment d'exonérer de permis d'aménager les lotissements prévoyant des équipements réalisés par la collectivité locale. On notera également que la modification des critères du permis d'aménager a pour conséquence de soumettre à nouveau des lotissements prévoyant des travaux à déclaration préalable, le champ d'application de celle-ci s'appréciant en creux de celui du permis d'aménager<sup>3</sup>.

Concernant le champ d'application des autorisations de construire, il pose le principe selon lequel les travaux de ravalement sont désormais dispensés de toute formalité au

titre du code de l'urbanisme<sup>4</sup>. Toutefois, si ces travaux sont effectués sur un immeuble situé dans un secteur de protection (secteur sauvegardé, site inscrit, site classé ou en instance de classement, réserve naturelle...), sur un immeuble protégé en application de l'article

L. 123-1-5 7° ou si l'organe délibérant compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les travaux de ravalement à autorisation sur tout ou partie de

“  
Le décret modifie une nouvelle fois  
les critères de détermination  
des lotissements soumis  
à permis d'aménager.  
”

1- Cet article précise que les demandes portant sur des immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher situés dans une commune en état de carence doit être accompagné d'un tableau indiquant le nombre de logements familiaux prévus et la part de logements sociaux.

2- Article R.421-19 du code de l'urbanisme.

3- Article R.421-17 du Code de l'urbanisme.

4- Article R. 421-2 m) du Code de l'urbanisme

son territoire, ils seront soumis à déclaration préalable<sup>5</sup>.

L'article R. 421-17 a) a donc été réécrit de la manière suivante : « *Doivent être précédés d'une déclaration préalable [...] : les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement [...]* ». Rappelons que la notion de ravalement doit être entendue comme « *le maintien des façades de l'immeuble en bon état de propreté* » au sens de l'article L. 132-1 du Code de la construction et de l'habitation, sans changement par rapport à leur état d'origine.

De même, sont dispensées de toute formalité, sous réserve qu'elles ne soient pas situées dans un secteur de protection, les terrasses de plain-pied, les plates-formes nécessaires à l'activité agricole et les fosses dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés nécessaires à l'activité agricole<sup>6</sup>.

En outre, certains aménagements et installations sont désormais soumis dans un site classé ou en cours de classement à déclaration préalable. À titre d'exemple, les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres sont soumises à déclaration préalable<sup>7</sup>.

On peut noter que, d'une manière générale, les dispositions protectrices du Code de l'urbanisme relatives aux sites classés sont

étendues aux sites en instance de classement. **Concernant le contenu du dossier de demande d'autorisation**, le décret étend la liste des pièces qui doivent être produites dans le dossier de demande. Désormais, doivent être joints à la demande :

“  
Les dispositions protectrices du Code de l'urbanisme relatives aux sites classés sont étendues aux sites en instance de classement.  
”

- un tableau indiquant le nombre de logements familiaux et la part correspondant à des logements locatifs sociaux lorsque le projet est un immeuble collectif de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher de construction situé dans certaines communes (article R. 431-16-3) ;

- un document certifiant que l'aménageur a réalisé ou prendra en charge l'intégralité des travaux prévus à l'article R. 331-5 du Code de l'urbanisme lorsque le projet est situé dans le cadre d'une opération d'intérêt national (article R. 431-23-1) ;

- un extrait de la convention précisant le lieu du projet et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement lorsque le projet est situé dans le cadre d'un projet urbain partenarial (article R. 431-23-2) ;

- une indication de la valeur du terrain lorsque la densité du projet est inférieure au seuil minimal de densité fixé par la commune (article R. 431-23-2) ;

- une déclaration permettant d'asseoir et de liquider la redevance pour les locaux à usage de bureaux (article R. 431-25-2) ;

- un dossier d'évaluation des incidences sur un site Natura 2000 lorsque le projet prévoit la démolition d'une construction ayant des incidences sur un site Natura 2000 (article R. 451-6).

On note également les modifications suivantes : la notion d'emprise au sol définie comme « *la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus* » a été précisée. L'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme est complété par : « Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

En outre, il précise que dans le cadre d'un permis d'aménager, la répartition de la surface de plancher maximale autorisée entre les lots prend aussi en compte les majorations des règles relatives au gabarit et à la densité en matière de performance énergétique (article R. 442-10).

“  
Les attestations accompagnant la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux sont fournies « sous l'entière responsabilité du déclarant ».  
”

Concernant la responsabilité du bénéficiaire de l'autorisation, le décret affirme que les pièces complémentaires jointes au dossier de demande ainsi que les attestations accompagnant la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux sont fournies « *sous l'entière responsabilité du déclarant* »<sup>8</sup>.

5- Article R. 421-17-1 du Code de l'urbanisme

6- Article R. 421-2 du Code de l'urbanisme

7- Article R. 421-11 II b du Code de l'urbanisme

8- Articles R. 431-33-1 et R. 462-4-4 du Code de l'urbanisme

# COMMUNAUTÉ AVANTAGES RÉGIME MATRIMONIAL DONATIONS CONJOINT



PAR  
XAVIER BOUTIRON  
NOTAIRE  
GROUPE PATRIMOINE

DROIT PATRIMONIAL



POINT DE VUE

## RÉFLEXIONS AUTOUR DE LA NOTION D'AVANTAGE MATRIMONIAL

**A**u-delà des deux grandes typologies de régimes que sont les régimes communautaires et séparatistes, le Code civil propose un certain nombre « d'avantages matrimoniaux » dont les conjoints peuvent disposer, plus ou moins à leur gré.

Ces derniers sont libres, en effet, de choisir l'un des aménagements suggérés par le Code civil, aménagements connus sous la dénomination « d'avantages matrimoniaux ».

Communauté, séparation ou participation aux acquêts, les régimes s'aménagent dans la limite des bonnes mœurs et de l'ordre public matrimonial.<sup>1</sup>

### 1 - NOTION ET RÉGIME DE L'AVANTAGE MATRIMONIAL

#### 1-1. DÉFINITION ET CONSISTANCE

Aux termes de l'article 1527, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil, sont avantages matrimoniaux « les avantages que l'un ou l'autre des époux peut retirer des clauses d'une communauté conventionnelle, ainsi que ceux qui peuvent résulter de la confusion du mobilier ou des dettes ».

Toutefois, la consistance de l'avantage matrimonial est sans doute plus importante que ce que retient le texte. Ce dernier vise, tout d'abord, les avantages que l'un ou l'autre des époux peut retirer des clauses d'une communauté conventionnelle.

Mais l'avantage peut également naître d'une clause de préciput, d'une stipulation de parts inégales ou encore d'une attribution intégrale de la communauté.

La qualification d'avantage matrimonial s'impose, en ce sens qu'un traitement préférentiel est bien réservé à celui qui peut prélever, même si l'avantage ainsi reconnu ne se traduit pas par des droits dans la communauté supérieurs en valeur à ceux de son conjoint.

L'avantage peut encore résulter du mode d'évaluation des récompenses conventionnellement retenu.

Enfin, la simple adoption d'un régime communautaire autre que le régime légal, et y dérogeant, peut être constitutive d'un avantage matrimonial dès lors que les apports en communauté des deux époux sont de valeur inégale.

En revanche, doivent être exclues de la qualification les clauses relatives aux biens propres, par exemple celles prévoyant l'attribution d'un propre sans indemnité au profit du conjoint du propriétaire, qui sont constitutives de libéralités<sup>2</sup>.

L'avantage matrimonial peut aussi trouver sa place dans les régimes séparatistes, ainsi par exemple l'hypothèse d'une clause de participation inégale aux acquêts dans le régime de participation aux acquêts.

#### 1-2. UNE DÉFINITION EXTENSIBLE ?

Finalement, une définition extensible amènerait à retenir que « l'avantage matrimonial est le profit résultant de dispositions du régime matrimonial qui écartent les règles participant, dans chaque régime de référence, à la répartition des richesses »<sup>3</sup>.

Cette proposition est plus généreuse que la définition légale, plus juste aussi.

La jurisprudence a parfois semblé, cependant, réserver la qualification d'avantage matrimonial aux conventions portant communauté conventionnelle.

Si l'article 1527 du Code civil contribue, imparfaitement, à dire ce qu'est un avantage matrimonial, il donne aussi des indications sur ce qui n'en est pas. Aux termes de son deuxième alinéa, « les simples bénéficiaires résultant des travaux communs et des économies faites sur les revenus respectifs quoique inégaux, des deux époux, ne sont pas considérés comme un avantage fait au préjudice des enfants d'un autre lit ».

Deux interprétations sont alors possibles : la première considère que les bénéficiaires visés sont bien des avantages matrimoniaux, mais qu'ils ne sont pas considérés comme réalisés au préjudice des enfants d'un autre lit ; la seconde va jusqu'à dénier la qualification, pour ces bénéficiaires, d'avantage matrimonial.

1- C. civ., art. 1387 et 1497, al. 1<sup>er</sup>

2 - Cass. 1<sup>er</sup> civ., 7 juillet 1971, no 70-10.274, Bull. civ. I, n° 236

3- (Lucet F., Des rapports entre régime matrimonial et libéralités entre époux, thèse Paris II, 1987, no 503).

## 1-3. NATURE DE L'AVANTAGE MATRIMONIAL

Le texte de l'article 1527 du Code civil est plus précis quant à leur nature : les avantages matrimoniaux « ne sont point regardés comme des donations »<sup>4</sup>. Ceci peut être présenté sous un tour positif : l'avantage matrimonial est onéreux. Il convient, d'ailleurs, d'affirmer cette nature onéreuse en toutes circonstances, y compris en présence d'enfants protégés par l'action en retranchement, qui consiste à conférer une action dès lors que le conjoint survivant retire un avantage supérieur à celui que pouvait lui concéder l'époux défunt à titre gratuit. Aux termes de l'action, l'avantage sera alors réduit à hauteur de ce qui pouvait être transmis à l'époux à titre gratuit. L'avantage doit être estimé d'après l'état des biens au jour de la dissolution de la communauté et d'après leur valeur au jour de l'ouverture de la succession, ces deux événements pouvant ne pas intervenir aux mêmes dates.

## 2 – EXEMPLES DE MODÈLES CONVENTIONNELS PROPOSÉS PAR LE CODE CIVIL

### 2-1. RÉGIMES MATRIMONIAUX

#### 2-2.1. COMMUNAUTÉ DE MEUBLES ET ACQUÊTS :

L'actif de la communauté de meubles et acquêts est augmenté par rapport à la communauté légale, car il comprend, « outre les biens qui en feraient partie sous le régime de la communauté légale », les acquêts, les biens meubles qui eussent été qualifiés de biens propres sous l'empire de la communauté de droit commun. Seuls les immeubles, propres en régime légal pour avoir été acquis par un conjoint antérieurement à son mariage ou reçus par lui en cours d'union, à titre gratuit, le demeurent dans ce régime conventionnel. Ainsi, par exemple, la Cour de cassation a pu considérer que des deniers transmis par succession à un époux marié sous ce régime, pendant la durée du mariage, constituaient des biens communs.<sup>5</sup>

#### 2-1.2 AMÉNAGEMENTS CONVENTIONNELS D'UNE COMMUNAUTÉ UNIVERSELLE

Les époux aménagent souvent, conventionnellement, la communauté universelle qui leur est proposée par le Code, pour en éviter les effets extrêmes du « tout ou rien ». Ils peuvent notamment exclure certains biens de la masse commune.

Aussi, les conjoints peuvent convenir d'une

« reprise en nature » des biens dont chacun avait fait apport en mariage et de ceux advenus à chacun en cours de régime, en cas de divorce.

Cette clause, généralement qualifiée de « clause alsacienne », assure une liquidation du régime différente selon la cause de dissolution du régime, du vivant des époux ou en raison du décès.

La validité de cette clause a été admise par la Cour de cassation.<sup>6</sup> Son efficacité a en outre été reconnue par la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006.

### 2.2. CLAUSES PRÉVOYANT UN AVANTAGE MATRIMONIAL.

La clause de préciput permet à un époux de bénéficier d'une faculté de prélever des biens communs, tout comme la clause de prélèvement moyennant indemnité. L'une et l'autre sont ainsi constitutives d'avantages matrimoniaux.

Le législateur a cru nécessaire, pour le préciput, de l'énoncer expressément : « Le préciput n'est point regardé comme une donation, soit quant au fond, soit quant à la forme, mais comme une convention de mariage et entre associés »<sup>7</sup>.

Aux termes de l'article 1515 du Code civil, « il peut être convenu, dans le contrat de mariage, que le survivant des époux, ou l'un d'eux s'il survit, sera autorisé à prélever sur la communauté, avant tout partage, soit une certaine somme, soit certains biens en nature, soit une certaine quantité d'une espèce déterminée de biens ».

La lettre de l'article indique clairement que la délivrance du préciput est suspendue au décès d'un conjoint. Cette faculté de prélèvement se justifie par l'aléa quant à l'identité du bénéficiaire, le survivant des époux. Le droit à prélèvement ne peut ainsi être opéré qu'au décès d'un époux.

L'article 1515 du Code civil fournit des indications relativement relatives à l'objet du prélèvement : ce peut être soit une certaine somme, soit certains biens en nature, soit une certaine quantité d'une espèce déterminée de biens. La latitude est grande, même si l'espèce et la quantité des biens doivent être déterminées. Il demeure que le préciput peut autant porter sur l'usufruit que sur la nue-propriété.

La clause de préciput peut porter sur des biens de toute nature, tels une maison d'habitation ou un contrat d'assurance-vie. Des considérations propres à l'assurance-vie redonnent, en la matière, son actualité à la clause de préciput.

Au décès, le prélèvement sera fait « avant tout partage ».

## 3 – CLAUSES ET RÉGIMES IMAGINÉS PAR LA PRATIQUE EN DEHORS DES PRÉVISIONS DU CODE CIVIL

### 3-1. EXEMPLE DE RÉGIME : LA SÉPARATION DE BIENS AVEC SOCIÉTÉ D'ACQUÊTS

Il s'agit d'une communauté sur mesure, définie par le contrat de mariage, utilisée avec la séparation de biens. Ce régime offre une solution équilibrée, en ce sens qu'il préserve l'indépendance des époux (activement et passivement) et permet à un conjoint de profiter pour moitié de certains biens définis dans le contrat.

Sauf précision du contrat, il sera fait application des règles communautaires pour la société d'acquêts.

La séparation des biens s'appliquera quant à elle pour les autres biens.

### 3-2. EXEMPLES DE CLAUSES

L'imagination et la créativité trouvent ici leur place. Nous pouvons ainsi imaginer :

- clauses jouant sur les qualifications de propres ou de communs (prévoyant que tel bien ou tel type de biens demeureront propres à l'un des époux bien qu'achetés pendant le mariage, ou tel bien propre à l'origine tombe en communauté) ;
  - clauses aménageant les pouvoirs des époux sur les biens communs ou propres ;
  - aménagement du droit des récompenses : les époux peuvent conventionnellement toucher le droit à récompense, réviser les règles légales de calcul, revoir les modalités de règlement de ces dernières.
- Les époux peuvent, d'une manière générale, renoncer à tout droit à récompense ou encore renoncer aux mécanismes de l'article 1469 du Code civil, écartant tout ou partie de ses règles. Ils peuvent ainsi concevoir un retour au nominalisme monétaire, un abandon du mécanisme de la dette de valeur au profit d'un autre mécanisme de lutte contre la dépréciation monétaire (par exemple, l'indexation), une redéfinition dans le sens d'un élargissement du domaine de la dette de valeur, etc<sup>8</sup>;
- aménagement du régime des créances entre époux ;
  - sortie du régime en démembrement : clause qui attribuerait l'usufruit de la communauté au survivant des époux et la nue-propriété à l'autre (à ses héritiers).

4- (C. civ., art. 1527, al. 1er, in fine).

5- (Cass. 1re civ., 3 mars 2010, n° 08-17.824).

6- (Cass. 1re civ., 16 juin 1992, no 91-10.321, Bull. civ. I, n° 181, JCP G 1993, II, no 22108, note Simler Ph., RTD civ. 1993, p. 187, obs. Lucet F. et Vareille B., D. 1993, somm., p. 220, obs. Grimaldi M. ; adde CA Colmar, 16 mai 1990, Defrénois 1990, p. 1361, obs. Champenois G., et CA Colmar, 20 juin 1990, JCP N 1991, II, p. 17, obs. Simler Ph.).

7- Article 1516 du Code civil

8- voir Cass. 1re civ., 28 sept. 2011, n° 10-17871,, Gaz. Pal. 17 mars 2012, p. 48, note Casey J.).



# PROMESSE DE VENTE : LES PIÈGES À ÉVITER<sup>1</sup>

DROIT IMMOBILIER

CLAUSE PÉNALE  
PROMESSE DE VENTE  
OPTION  
CONDITION  
VENTE



PAR  
MARIE-ANNE LE FLOCH  
GROUPE IMMOBILIER

**N**on obligatoire, la signature d'une promesse de vente est aujourd'hui incontournable, en raison de l'inflation des dispositions relatives à la protection du consommateur et de l'aggravation de l'obligation d'information du vendeur. Tant pour les parties que pour leurs conseils, la préparation de la promesse de vente est une étape délicate. Pour la réussir, voici ce qu'il faut savoir.

## ■ COMMENT DISTINGUER LA PROMESSE DE VENTE DU CONTRAT PRÉLIMINAIRE ?

La promesse de vente, qu'elle soit unilatérale ou synallagmatique, est un avant-contrat par lequel le propriétaire d'un bien s'oblige à le vendre à une autre personne à un prix et des conditions déterminés. C'est la position de l'acquéreur qui distingue la promesse unilatérale de la promesse synallagmatique. Dans la promesse unilatérale de vente, l'acquéreur

ne prend aucun engagement d'acquiescer. Il bénéficie d'un droit d'option, option qui est toutefois « payante » le plus souvent, puisqu'à défaut de sa levée, l'indemnité d'immobilisation versée lors de la signature de la promesse sera acquise au vendeur. Dans la promesse synallagmatique de vente, l'acquéreur est engagé à acquiescer le bien dès la signature de la promesse. En cas de défaillance de sa part, le vendeur pourra agir en exécution forcée.

La situation est tout à fait différente s'agissant du contrat préliminaire. Ce terme générique est employé pour qualifier l'avant-contrat qui précède la vente d'un immeuble à construire dans le secteur protégé (habitation) et l'on ne saurait dire s'il est assimilable plutôt à une promesse unilatérale ou à une promesse synallagmatique. En réalité, le contrat préliminaire à la vente d'un immeuble à construire est un contrat sui generis, dont la nature peut, selon ce qu'ont prévu les parties, se rapprocher tantôt du pacte de préférence, tantôt d'une promesse unilatérale ou synallagmatique. On peut ainsi rencontrer trois types de contrat préliminaire. Si le promoteur ne prend qu'un engagement de réserver un bien à l'acquéreur, le contrat préliminaire s'apparente à un pacte de préférence. En revanche, si le promoteur s'engage à édifier et à vendre un bien, le contrat préliminaire

s'apparentera à une promesse de vente, qui sera soit synallagmatique, soit unilatérale, selon que l'acquéreur aura pris ou non l'engagement réciproque d'acquiescer.

## ■ UNE PROMESSE N'EST PAS UNE OFFRE

La promesse de vente diffère de l'offre de vente, qui n'est pas un contrat, mais une manifestation unilatérale de volonté par laquelle le propriétaire d'un bien fait connaître sa volonté de contracter et les conditions du contrat offert. Tant que l'offre n'a pas été acceptée, elle n'engage pas définitivement celui qui l'a émise, ce dernier pouvant rétracter cette offre. La promesse de vente se distingue également du pacte de préférence, par lequel le propriétaire d'un bien s'engage, pour le cas où il déciderait de vendre le bien ultérieurement, à en faire la proposition en priorité au bénéficiaire du pacte, sans pour autant prendre l'engagement de vendre.

## ■ QU'EST-CE-QU'UNE PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE « NE VALANT PAS VENTE » ?

La promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix (art. 1589 du code civil). À cet égard, la notion même de

1- Cet article a fait l'objet d'une première publication dans la revue mensuelle Opérations Immobilières (Groupe Moniteur) d'octobre 2013 - numéro 59, p. 28

promesse synallagmatique de vente « ne valant pas vente » peut paraître incongrue. Pourtant, sa validité a été reconnue par la Cour de cassation (Cour de cassation, ch. des requêtes, 4 mai 1936). La promesse de vente « ne valant pas vente » est tout d'abord une promesse synallagmatique. Le vendeur et l'acquéreur s'engagent réciproquement à vendre et à acquérir l'immeuble à un prix déterminé. Mais elle ne « vaut pas vente » dans le sens où les parties décident de retarder la formation du contrat de vente à la signature de l'acte notarié. La vente n'étant pas formée, il est possible de stipuler un terme au-delà duquel la promesse de vente sera caduque faute pour les parties d'avoir régularisé l'acte notarié dans le délai. L'intérêt d'un tel avant-contrat est indéniablement pour le vendeur et l'acquéreur de retrouver leur liberté à l'échéance du terme, alors que dans une promesse synallagmatique de vente classique, il leur faudrait en principe obtenir la résolution de la promesse. La promesse synallagmatique de vente « ne valant pas vente » répond ainsi à une demande forte de la pratique de pouvoir se libérer de façon sûre d'un contrat dont ni l'une, ni l'autre des parties ne souhaiterait plus la concrétisation, en particulier dans une période de conjoncture économique tendue.

Il convient cependant d'être vigilant dans la rédaction des clauses d'un tel avant-contrat. Celui-ci devra ainsi stipuler clairement que l'engagement des parties est ferme et réciproque. À défaut, le juge pourrait considérer qu'il n'y a pas de promesse, mais un simple projet. En sens inverse, les parties devront veiller à ériger la signature de l'acte notarié en condition de formation de la vente et non en simple modalité d'exécution d'une vente déjà formée, afin d'éviter que le contrat soit requalifié en promesse synallagmatique de vente « valant vente »<sup>2</sup>.

### ■ LA PROMESSE DE VENTE EST-ELLE ASSUJETTIE À DES RÈGLES DE FORME SPÉCIFIQUES ?

En vertu du principe du consensualisme, les promesses de vente ne sont en principe assujetties à aucun formalisme particulier. Ce principe souffre néanmoins quelques exceptions. La première concerne les promesses de vente consenties sous seings privés. En application de l'article 1325 du Code civil, la promesse synallagmatique de vente sous seings privés doit être signée en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties à l'acte. La promesse unilatérale de vente sous seings privés doit quant à elle obligatoirement être enregistrée auprès du bureau

d'enregistrement du centre des impôts de son domicile dans les dix jours suivant sa signature par le bénéficiaire (art. 1589-2 du code civil). À défaut, la promesse unilatérale de vente est frappée d'une nullité absolue, que les parties ne peuvent régulariser qu'en signant une nouvelle promesse. La sanction est redoutable et impose aux parties et à leurs conseils une grande rigueur dans l'accomplissement des formalités postérieures. Toutefois, il est à noter que cette obligation ne concerne pas les promesses unilatérales de vente consenties par acte notarié, celui-ci étant soumis à l'enregistrement dans le mois de sa signature par le notaire.

Sous l'influence croissante du droit de la consommation, une autre exception a été introduite au principe du consensualisme. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009, toute promesse de vente, unilatérale ou synallagmatique, consentie par une personne physique et dont la validité est supérieure à dix-huit mois est nulle si elle n'a pas été constatée par acte authentique. Il en va de même lorsque la promesse prévoit une prorogation automatique portant sa durée au-delà de dix-huit mois, ou lorsque la promesse demeure valide au-delà de ce délai. La durée de dix-huit mois fixée à l'article L290-1 du code de la construction et de l'habitation étant celle qui s'est effectivement écoulée depuis la signature de l'avant-contrat, toute promesse qui se poursuivrait au-delà de dix-huit mois devrait faire l'objet d'un acte de prorogation notarié comprenant également réitération de la promesse initiale afin d'éviter toute difficulté.

### ■ LES PARTIES PEUVENT-ELLES REVENIR SUR LEUR ENGAGEMENT APRÈS LA SIGNATURE D'UNE PROMESSE DE VENTE ?

La promesse de vente est un contrat qui lie les parties pendant une certaine durée. La révocation de l'engagement d'une des parties pendant ce délai nécessite donc en principe le consentement de l'autre. Outre le droit pour le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente de ne pas lever l'option en perdant l'indemnité versée, il existe deux cas particuliers dans lesquels le vendeur ou l'acquéreur peut rompre le lien contractuel de façon unilatérale.

#### Le droit de rétractation du non professionnel

Le premier cas concerne l'acquéreur non professionnel d'un bien à usage d'habitation, qui bénéficie au stade de la promesse de vente d'un droit de rétractation de sept jours

à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte ou de la remise en mains propres dudit acte par un notaire ou un agent immobilier. L'exercice d'un tel droit entraîne l'anéantissement définitif de la promesse de vente (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> ch. civ., 13 mars 2012, n° 11-12232) et, par voie de conséquence, la restitution à l'acquéreur de toute somme versée lors de la signature de la promesse de vente. Le droit de rétractation soulève en pratique une difficulté liée à son champ d'application. L'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation vise en effet l'acquéreur non professionnel d'un bien à usage d'habitation, sans distinguer selon qu'il s'agit d'une personne physique ou morale, dès lors que l'acte est conclu par une personne qui achète un logement pour ses besoins personnels. La difficulté concerne l'acquisition d'un logement par une société civile immobilière (SCI) dite « familiale », constituée dans le but de faciliter la gestion du bien et/ou sa transmission. En toute logique, une telle société devrait bénéficier du droit de rétractation. Pourtant, par un arrêt en date du 24 octobre 2012 (n° 11-18774), la Cour de cassation a semé le trouble en refusant de reconnaître la qualité d'acquéreur non professionnel, et donc le droit de rétractation, à une SCI compte tenu de son objet social, qui visait de façon très générale « l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers meublés et aménagés ». La prudence recommande donc de veiller à ce que l'objet social de telles SCI ne soit pas libellé de façon trop générale afin de ne pas laisser présumer une activité professionnelle.

#### L'obligation de faire du vendeur

Le second cas est spécifique à la promesse unilatérale de vente et concerne le vendeur. Depuis 1993 en effet, la Cour de cassation décide que tant que le bénéficiaire n'a pas déclaré acquiescer, l'obligation du promettant ne constitue qu'une obligation de faire et que la levée d'option, postérieure à la rétractation du promettant, exclut toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquiescer (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> ch. civ., 15 décembre 1993, n° 91-10199). Le promettant pourra se rétracter avant la levée d'option par le bénéficiaire, mais il s'expose alors au paiement de dommages-intérêts. Il est toutefois possible de pallier une telle insécurité en stipulant expressément dans la promesse de vente que l'engagement du promettant est ferme et définitif et qu'il sera sanctionné par une exécution en nature (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> ch. civ., 27 mars 2008, n° 07-11721).

2- Pour rappel, ce thème a été abordé lors de la première conférence-débat de CHEUVREUX Notaires qui s'est tenu dans l'amphithéâtre des locaux d'Allianz le 27 septembre dernier, et qui a réuni des professeurs de droit, des praticiens et des professionnels du droit. Vous pouvez visualiser les vidéos de ces passionnants échanges sur notre site internet ou lire l'intégralité des propos dans un numéro Hors-série du bulletin (à télécharger en pdf sur notre site ou en le demandant par mail à [equipedocumentation@cheuvreux-notaires.fr](mailto:equipedocumentation@cheuvreux-notaires.fr)).

## ATTENTION

Les promesses de vente signées sans l'assistance d'un notaire, quelle que soit leur nature, ne sont pas soumises à publicité obligatoire. En effet, depuis le 28 mars 2011, le dépôt au rang des minutes d'un notaire d'un acte sous seings privés ne donne plus lieu aux formalités de publicité foncière. Pour bénéficier de la garantie qu'offre une telle publicité en matière de preuve, la promesse doit avoir été conclue par acte notarié dès l'origine. Cette question doit donc être traitée en amont.

### ■ PAS DE PROMESSE AU POUVOIR D'UN SEUL

Sont nulles les conditions suspensives dites « purement potestatives », c'est-à-dire celles qui font dépendre l'exécution de la promesse d'un événement qu'il est au seul pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher. Ainsi en va-t-il d'une promesse de vente qui serait consentie sous condition suspensive, non pas d'obtention du permis de construire, mais de dépôt de la demande de permis de construire, dès lors que ce dépôt dépend uniquement du bon vouloir de l'acquéreur. Une telle condition suspensive est réputée non écrite, de sorte qu'in fine, c'est l'acquéreur qui en subit les conséquences. Mieux vaut donc être vigilant dans le choix et la rédaction de ces conditions.

## À SAVOIR

Si les parties renoncent d'un commun accord à une promesse synallagmatique de vente alors que toutes les conditions suspensives ont été levées, l'agent immobilier est en droit de prétendre au paiement de sa commission (Cour de cassation, 1<sup>er</sup> ch. civ., 2 avril 2009, n° 07-16651).

### ■ QUELLES SONT LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE DANS UNE CLAUSE AUTORISANT LA SUBSTITUTION D'ACQUÉREUR ?

La substitution est une opération par laquelle le candidat acquéreur se substitue une tierce personne dans le bénéfice de la promesse. Très appréciée en pratique des acquéreurs, cette faculté doit être prévue dans la promesse de vente pour être opposable au vendeur. Par l'effet de la substitution, le tiers substitué se trouve investi des droits et obligations de l'acquéreur initial au titre de la promesse. La substitution emporte un changement de cocontractant qui n'est pas sans incidence sur la situation du vendeur ou les conditions de la vente négociée. C'est pourquoi il est recommandé de l'encadrer.

La première précaution à prendre est de stipuler une clause de solidarité entre le substituant et le substitué, de sorte qu'en cas de défaillance de ce dernier, le vendeur puisse exiger de l'acquéreur initial qu'il exécute la promesse. Pour garantir une telle exécution, on veillera également à conserver l'indemnité d'immobilisation ou le dépôt de garantie jusqu'à la signature de l'acte de vente, le substituant faisant son affaire d'en obtenir le remboursement de la part du substitué.

Par ailleurs, il arrive fréquemment que le vendeur soit réticent à l'idée de se voir imposer un autre contractant, soit qu'il considère que la relation contractuelle est colorée d'intuitu personae, soit qu'il craigne que le substitué bénéficie d'un statut plus protecteur (droit de rétractation de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation ou condition suspensive de prêt prévue par la Loi Scrivener par exemple). On palliera généralement ces situations en limitant la substitution à des personnes ou à des typologies de personnes déterminées et en indiquant que la substitution ne pourra en tout état de cause avoir pour effet d'aggraver la situation du vendeur ou d'entraîner des coûts supplémentaires à sa charge. Cette précaution peut également s'avérer utile lorsque le régime fiscal de l'acquéreur augmente la fiscalité d'une opération pour le vendeur. Tel serait par exemple le cas si le substitué, à la différence du substituant, n'était pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), engendrant ainsi une obligation de régularisation de TVA pour le vendeur.

### ■ LA SUBSTITUTION D'ACQUÉREUR NÉCESSITE-ELLE UN CERTAIN FORMALISME ?

Création de la pratique, la substitution n'est gouvernée par aucune règle de forme. N'étant pas assimilable à une cession de créance, elle n'est pas soumise aux formalités de l'article 1690 du code civil qui impose soit une signification de la cession au débiteur par exploit d'huissier, soit l'acceptation de la cession par le débiteur dans un acte authentique. La substitution n'est pas non plus assujéti à l'enregistrement obligatoire comme l'est la cession d'une promesse unilatérale de vente. Mais si les parties ont prévu un certain formalisme dans la promesse, elles devront s'y conformer pour que la substitution soit efficace (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> ch. civ., 30 novembre 2011, n° 10-16843). A minima, il est conseillé de prévoir dans la promesse de vente les conditions dans lesquelles le vendeur sera informé de la substitution.

En outre, alors même qu'elle n'est pas obligatoire, la signature d'un acte de substitution est pourtant recommandée pour plusieurs raisons. D'abord parce qu'elle permet de constituer une preuve matérielle de l'existence de la substitution et de sa date.

Ensuite parce qu'elle permet au substituant et au substitué de convenir des modalités de la substitution, en particulier du sort du dépôt de garantie et des conséquences en cas de défaillance du substitué. Enfin et surtout, l'acte de substitution est utile lorsque le substitué est en droit de prétendre au bénéfice de la condition suspensive légale de prêt ou du droit de rétractation d'ordre public. La signature d'un acte de substitution est alors le meilleur moyen de disposer d'un support matériel à la purge de ces droits, de sorte qu'ils affectent bien la substitution et non la promesse elle-même.

### ■ SUR QUELLE PARTIE PÈSE LE RISQUE DE LA DÉTÉRIORATION OU DE LA PERTE DE L'IMMEUBLE SOUS PROMESSE ?

« Res perit domino ». En droit français, c'est le propriétaire qui supporte le risque de perte ou de détérioration de l'immeuble. L'article 1601 du code civil dispose que si, au moment de la vente, l'immeuble est démolé en totalité, la vente est nulle. En revanche, si une partie seulement de l'immeuble est démolie, l'acquéreur a le choix entre renoncer à l'acquisition ou poursuivre l'achat en demandant une réduction du prix. Pendant la durée de la promesse, le risque de perte de l'immeuble pèse donc sur le vendeur puisque le transfert de propriété n'est pas encore intervenu.

L'article 1601 du Code civil étant très large, il est recommandé de prévoir une clause « sinistre » dans la promesse de vente et de l'encadrer. La démolition totale de l'immeuble ne posant pas de difficulté puisqu'elle entraîne la caducité de la promesse, on veillera en revanche à définir précisément la nature et l'ampleur des sinistres partiels pouvant avoir pour effet de permettre à l'acquéreur de refuser d'acquiescer. Plus la définition sera large et plus la situation sera favorable à l'acquéreur. Il est notamment fréquent de définir les sinistres partiels par référence à un certain pourcentage des surfaces rendues inhabitables ou inexploitable du fait du sinistre. Ces clauses sont généralement très âprement discutées compte tenu des conséquences qu'elles engendrent.

Enfin, ajoutons qu'en cas de survenance d'un sinistre, l'acquéreur sera subrogé dans le bénéfice des assurances. C'est la raison pour laquelle, contrairement à ce que préconise l'article 1601 du code civil, il est rarement prévu une réduction du prix. En cas de sinistre partiel, l'acquéreur a donc généralement le choix entre renoncer à l'acquisition ou acquiescer aux mêmes conditions, mais en étant subrogé dans le bénéfice de l'assurance. Il est donc essentiel de vérifier au moment de la signature de la promesse que le vendeur a bien souscrit une assurance multi-risque couvrant la période intermédiaire.

## À SAVOIR

Le montant de l'indemnité d'immobilisation n'est en principe pas réductible, à la différence de la clause pénale, à moins que les parties aient stipulé expressément avoir fixé le montant de l'indemnité en fonction de la durée d'immobilisation du bien (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> ch. civ., 5 décembre 1984, n° 83-12895).

## ■ COMMENT SÉCURISER LA PÉRIODE ENTRE LA SIGNATURE ET LA RÉALISATION – OU NON – D'UNE PROMESSE DE VENTE ?

Outre la survenance de sinistres, de nombreux événements, susceptibles d'avoir un impact sur l'immeuble, peuvent survenir pendant la période intermédiaire, surtout si elle est longue. Le bien peut ainsi nécessiter des travaux de réparation urgents. Sa situation locative peut également être affectée par la notification d'un congé du locataire, entraînant de facto une diminution de rentabilité. Non seulement ces événements nécessitent une prise de décision sur les solutions à apporter, mais ils engendrent également parfois des coûts. Juridiquement, le vendeur est encore propriétaire pendant la période intermédiaire, et c'est à lui qu'appartiennent les décisions et qu'incombent les coûts. Pourtant, ces questions intéressent également l'acquéreur au premier chef, puisque si la vente se réalise, c'est lui qui supportera les conséquences des décisions prises pendant la période intermédiaire. Le vendeur ne doit donc pas être totalement libre de ses décisions.

Le premier principe est que le vendeur doit gérer l'immeuble en « bon père de famille » par référence à l'homme normalement prudent, soigneux et diligent visé par le code civil pour déterminer notamment les obligations qui pèsent sur celui qui a la conservation ou la jouissance du bien d'autrui. Une telle référence permet d'obliger le vendeur à poursuivre une gestion saine de l'immeuble pendant la période intermédiaire, tandis que la perspective de la vente prochaine pourrait l'inciter à une certaine passivité.

Outre cette obligation de bonne gestion, il est recommandé de prévoir les cas et les conditions dans lesquels l'acquéreur sera associé au processus de prise de décision. Si un bail arrive à expiration en cours de promesse, il peut être utile de prévoir dans la promesse l'obtention soit de l'avis, soit de l'accord de l'acquéreur pour consentir ou refuser le renouvellement au locataire. De même, lorsque le bien est un lot de copropriété, il est généralement prévu qu'en cas de réunion d'une assemblée générale entre la promesse et la vente, le vendeur donnera pouvoir à l'acquéreur de le représenter et de prendre part au vote. Si des travaux sont votés, l'acquéreur en supportera alors la charge intégrale.

## ■ QUELLE EST LA SANCTION POUR LE VENDEUR OU L'ACQUÉREUR EN CAS DE NON-RESPECT DES TERMES DE LA PROMESSE DE VENTE ?

### Du côté du vendeur

On peut envisager deux causes de défaillance : soit le vendeur ne souhaite plus vendre l'immeuble à l'acquéreur, soit il a déjà vendu l'immeuble à un tiers. Dans le premier cas, l'acquéreur ou le bénéficiaire pourra prétendre à l'exécution forcée de la promesse contre le vendeur, en ayant pris soin de lever l'option au préalable s'il s'agit d'une promesse unilatérale. En pratique, l'acquéreur mettra en demeure le vendeur de se rendre chez le notaire aux fins de signature de l'acte de vente. Si le vendeur ne s'exécute pas, il sera dressé un procès-verbal de carence à son encontre, que l'acquéreur veillera à faire publier. Muni de la preuve du défaut du vendeur, l'acquéreur pourra alors réclamer en justice l'exécution forcée de la promesse, en demandant que le jugement vaille vente. Dans le second cas, si l'immeuble a déjà été vendu à un tiers, la position de l'acquéreur est moins confortable. L'acquéreur évincé peut agir en justice pour obtenir la réparation de son préjudice. A minima il obtiendra une réparation par équivalent par l'allocation de dommages-intérêts. En revanche, l'acquéreur évincé ne pourra obtenir l'annulation de la vente passée au profit du tiers si la promesse synallagmatique dont il est titulaire n'a pas été publiée et ce, alors même que le second acquéreur aurait eu connaissance de l'existence de cette promesse (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> ch. civ., 10 février 2010, n° 08-21656).

### Du côté de l'acquéreur

Dans le cas d'une promesse unilatérale de vente, le bénéficiaire n'a pris aucun engagement d'acheter. Il ne saurait donc se voir imposer de signer l'acte de vente, mais il s'expose à la perte de l'indemnité d'immobilisation versée. En revanche, dans le cas d'une promesse synallagmatique de vente, le vendeur peut agir en exécution forcée contre l'acquéreur, ce dernier ayant pris l'engagement d'acheter aux termes de la promesse. Le vendeur pourra également réclamer des dommages-intérêts au titre de la réparation de son préjudice, qui peut exister indépendamment de l'immobilisation de l'immeuble.

## ■ COMMENT EST-IL MIS FIN À UNE PROMESSE DE VENTE ?

La promesse de vente, quelle que soit sa nature, prend fin au moment de la signature

de l'acte de vente. Ainsi, si des stipulations de la promesse sont contradictoires avec celles contenues dans la vente, la vente prévaut. La promesse de vente, quelle que soit sa nature, prend également fin en cas de défaillance d'une ou plusieurs des conditions suspensives qui y sont stipulées, sauf si la condition suspensive a été libellée dans le seul intérêt de l'acquéreur. Tel peut être le cas par exemple de la condition suspensive d'obtention d'un prêt. L'acquéreur est alors seul habilité à renoncer au bénéfice de la condition suspensive, en faisant son affaire personnelle des conséquences de cette non-réalisation. Dans ce cas, la promesse de vente échappe à la caducité (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> ch. civ., 12 janvier, 2010, n° 08-18624). En dehors de ces deux hypothèses communes, le sort de la promesse de vente dépend de sa nature.

### La promesse unilatérale de vente

Elle devient caduque lorsque la durée de validité de la promesse, telle que fixée au contrat, arrive à échéance (délai extinctif). Le promettant se trouve alors immédiatement délié de toute obligation à l'égard du bénéficiaire et est libre de disposer de son bien, en particulier de le vendre à un tiers. Ce mécanisme constitue sans conteste l'un des avantages de la promesse unilatérale de vente. A contrario, il est prudent de prévoir le cas de prorogation automatique pendant quelques jours (généralement 10 à 15 jours ouvrés), en particulier si l'un des documents nécessaires à la régularisation de l'acte authentique de vente venait à manquer.

### La promesse synallagmatique de vente « valant vente »

Le terme stipulé à la promesse n'est ici pas extinctif, mais constitutif du point de départ à partir duquel l'une des parties peut demander l'exécution forcée de la promesse de vente si les conditions suspensives sont réalisées (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> ch. civ.,

21 novembre 2012, n° 11-23382). L'échéance du terme n'a donc pas pour effet de délier les parties de leurs engagements. La promesse synallagmatique contenant leur accord réciproque de vendre et d'acheter, la vente est parfaite et les parties ne peuvent

rompre ce lien contractuel qu'en obtenant une résolution de la promesse. Cette résolution doit en outre être judiciaire pour éviter de payer deux fois les droits de mutation (à la promesse et à sa résolution). Une telle contrainte contribue d'ailleurs à favoriser la signature de promesses synallagmatiques de vente « ne valant pas vente ».

“ La promesse de vente, quelle que soit sa nature, prend fin au moment de la signature de l'acte de vente ”



PAR  
XAVIER BOUTIRON  
NOTAIRE  
GROUPE PATRIMOINE



## FLASH FISCAL

### LOI DE FINANCES POUR 2014 ET LOI RECTIFICATIVE POUR 2013 : CE QUI CHANGE POUR LES PARTICULIERS !

#### 1 - PLUS-VALUES DES VALEURS MOBILIÈRES

Régime en vigueur pour les gains réalisés et les distributions perçues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014. La plus-value est taxée à la fois au titre de l'IR et des prélèvements sociaux.

##### 1-1. PRINCIPE : BARÈME PROGRESSIF DE L'IR

TRANCHE DE REVENU 2013 (quotient familial)	TAUX D'IMPOSITIONS 2014 (barème 2014 : tim)
jusqu'à 6 011 €	0 %
de 6 011 à 11 991 €	5,5 %
de 11 991 à 26 631 €	14 %
de 26 631 à 71 397 €	30 %
de 71 397 à 151 200 €	41 %
supérieur à 151 200 €	45 %

##### 1-2. ABATTEMENTS POUR DURÉE DE DÉTENTION AU TITRE DE L'IR SEULEMENT, LES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX NE SUPPORTANT AUCUN ABATTEMENT:

- 50% après 2 ans
- 65% après 8 ans

##### 1-3. ABATTEMENTS DÉROGATOIRES

■ Cas de cession de titres de PME souscrits ou acquis dans les 10 ans de sa création (à compter du 01/01/2013) :

- 50% après 1 an de détention
- 65% après 4 ans
- 85% après 8 ans

■ Cas de cession au sein du groupe familial lorsque les participations excèdent 25% (à compter du 01/01/2014)

■ Cas de cession de titres de PME par des dirigeants prenant leur retraite (à compter du 01/01/2014)

■ 500 000 € pour les dirigeants de PME partant à la retraite - imputé sur le gain net avant abattement proportionnel (à compter du 01/01/2014)

#### 2 - PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

##### 2-1. TERRAINS À BÂTIR

IR et Prélèvements sociaux : abattement de 2 % par année après la 5<sup>ème</sup>, 4 % après la 17<sup>ème</sup>, 8% après la 24<sup>ème</sup>.

=> Exonération au bout de 30 ans  
Pas d'abattement de 25 %

##### 2-2. SUR IMMEUBLES AUTRES QUE TAB

IR : abattement de 6 % par année après la 5<sup>ème</sup> et 4% la 22<sup>ème</sup>.

=> Exonération au bout de 22 ans pour les cessions à compter du 1/09/2013

Prélèvements sociaux : abattement de 1,65 % par année après la 5<sup>ème</sup>, 1,6 % pour la 22<sup>ème</sup>, 9% après la 22<sup>ème</sup>.

=> Exonération au bout de 30 ans

Abattement additionnel de 25 % pour les cessions opérées entre le 1/09/2013 et 31/08/2014.

Abattement additionnel de 25 % pour les cessions opérées entre le 01/09/2014 et 31/12/2016 : uniquement pour certains immeubles destinés à être démolis et reconstruits en logement d'habitation lorsqu'ils sont situés dans des zones urbaines denses.

#### 3 - ASSURANCE-VIE

##### 3-1. CRÉATION DES CONTRATS EURO-CROISSANCE

Ils peuvent comporter des compartiments investis aussi bien en euros qu'en unités de compte, et ils permettent, au terme d'une durée minimale de huit ans, d'offrir à l'assuré une garantie en capital ou en rente. Il est possible de transformer les contrats existants en contrats euro-croissance sans perdre

l'antériorité fiscale et en toute neutralité, la transformation n'étant pas assimilée à un dénouement.

Les prélèvements sociaux sont toutefois dus lors de l'inscription en compte pour les produits des compartiments en euros, ou lors de l'atteinte de la garantie pour les produits des compartiments des engagements donnant lieu à la constitution d'une provision de diversification, ou encore lors du dénouement ou du décès.

Une taxe de 0,32 %, due par les entreprises d'assurance sur les sommes transférées, est par ailleurs créée.

##### 3.2. CRÉATION DES CONTRATS VIE-GÉNÉRATION

Il s'agit de contrats en unité de compte dont les actifs sont investis en partie dans le logement social ou intermédiaire, dans l'économie sociale ou solidaire, dans le capital risque ou dans les entreprises de taille intermédiaire (à hauteur de 33 %).

Ils peuvent être directement souscrits à partir de janvier 2014 ou résulter de la transformation d'un contrat préexistant en 2014 et 2015.

L'article 990 I du CGI est aménagé en vue de créer un abattement de 20 %, applicable avant l'abattement de 152 500 €. En outre, le taux de 25% augmente à 31,25% et le seuil d'application de ce taux maximum est abaissé de 902 838 € à 700 000 €.

#### 4 - MESURES DIVERSES

##### 4-1. RÉFORME DU PEA

■ Revalorisation du plafond du PEA de 132 000 € à 150 000 € ;

■ Création d'un PEA PME-ETI dédié aux titres de PME et d'ETI dont le plafond est fixé à 75 000 €, fonctionnement identique au PEA,

cumulable avec le PEA « standard » ;

■ Interdiction de placer sur un PEA des actions de préférence ou des droits ou bons de souscription ou d'attribution d'actions, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

#### 4-2. EXIT TAX

■ Le seuil de détention pour son déclenchement est porté de 1% à 50% du capital d'une société ;

■ Le seuil alternatif de détention exprimé en valeur absolue passe d'1,3m à 800 k € et inclut désormais l'ensemble du patrimoine en valeurs mobilières et droits sociaux ;

■ Le délai de conservation des titres pour obtenir son dégrèvement est porté de 8 à 15 ans.

#### 4-3. ...ET ENCORE

■ Indexation du barème de l'IR et revalorisation exceptionnelle de la décote (revenus 2013) ;

■ Abaissement du plafond de l'avantage procuré par le quotient familial abaissé de 2 000 € à 1 500 € pour chaque demi-part accordée pour charges de famille (revenus 2013) ;

■ Recentrage du crédit d'impôt accordé au titre des dépenses destinées à améliorer la qualité environnementale de l'habitation

principale aux dépenses d'isolation thermique et d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable + simplification des taux ;

■ Suppression de l'exonération fiscale :

- de la participation de l'employeur aux contrats collectifs obligatoires de complémentaire santé (revenus 2013) ;

- des majorations de retraite ou de pension pour charges de famille (revenus 2013).



## DU CÔTÉ DE L'ENTREPRENEUR

### LES SOCIÉTÉS HOLDING ANIMATRICES

Le concept de « Holding animatrice » intéresse le droit fiscal, car de cette qualification dépend ou non l'application du régime de faveur « Dutreil » pour les transmissions.

Selon la doctrine administrative, les sociétés holdings animatrices sont celles qui « *outré la gestion d'un portefeuille de participations, [...] participent activement à la conduite de sa politique et au contrôle des filiales et rendent, le cas échéant et à titre purement interne au groupe, des services spécifiques administratifs, juridiques, comptables, financiers ou immobiliers* » (BOI-ENR-DMTG-10-20-40-1020120912 n°50 et BOI-PAT-ISF-30-30-40-10 n°130 et suivants). Cette définition a été reprise par l'article 885-0 V bis V troisième alinéa du Code général des impôts.

Il ressort de la jurisprudence de la Cour de Cassation que l'animation d'un groupe se mesure fondamentalement à l'influence exercée par la société mère sur les décisions de ses filiales. On peut relever les indices suivants sur lesquels le juge a eu l'occasion de se fonder pour admettre le caractère effectif de l'animation d'un groupe par une société holding :

- les éventuelles conventions par lesquelles les filiales s'engagent à respecter la politique définie par la société mère,

- les comptes-rendus des organes de direction et les rapports des commissaires aux comptes attestant du rôle actif de la société holding

dans la détermination de la politique et dans le contrôle de ses filiales,

- les éventuelles prestations de conseil en termes d'investissements et de stratégie rendues par la société mère à ses filiales.

Il ne s'agit pas là d'une liste exhaustive des moyens propres à établir le rôle effectif d'animation d'un groupe, mais ces exemples sont des illustrations de « bonnes pratiques » à suivre.

La notion de holding animatrice est avant tout factuelle. En pratique, les sociétés revendiquant le rôle de holding animatrice de leur groupe doivent réunir suffisamment de preuves matérielles de l'influence qu'elles exercent sur leurs filiales.

Elles doivent donc être en mesure de produire une documentation établissant l'exercice effectif de cette fonction au niveau d'un organe de direction qui leur soit propre, retraçant :

- des discussions sur la conduite de la stratégie du groupe en général et de chacune des filiales en particulier ; et

- des prises de décision effectivement mises en œuvre par ces dernières.

A titre de complément, les sociétés holding animatrices peuvent également rendre à leurs filiales, de manière habituelle et moyennant rémunération, des prestations de services spécifiques dans les domaines administratifs, juridiques, comptables, financiers ou immo-

biliers. À nouveau, la preuve de la réalité de ces prestations est essentielle : elle consiste notamment à pouvoir fournir des factures intra-groupes détaillant les prestations rendues par la société holding à ses filiales. La société holding doit également disposer de suffisamment de moyens matériels et humains pour accomplir les différentes prestations.

Enfin, il convient de noter que l'administration fiscale adopte actuellement une position très stricte concernant la holding animatrice de groupe :

- Elle exige que la totalité des participations détenues par la société holding fasse l'objet d'une animation - ce qui reviendrait à refuser la qualité de holding animatrice aux sociétés qui détiennent, outre des participations majoritaires effectivement animées, des filiales qu'elles ne contrôlent pas ;

- Elle semble également refuser que la société holding poursuive par ailleurs une activité opérationnelle qui ne serait pas similaire, ou connexe et complémentaire à l'activité d'animation.

Une clarification est attendue... à suivre.

PAR  
XAVIER BOUTIRON  
NOTAIRE  
GROUPE PATRIMOINE



## A NOTER AU JOURNAL OFFICIEL

### LOI ALUR

A l'heure où nous mettons sous presse, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi « ALUR ») vient d'être publiée (loi n°2014-366 du 24 mars 2014 – JO 26 mars). Vous retrouverez l'analyse de CHEUVREUX Notaires concernant cette loi importante pour les professionnels de l'immobilier et les acquéreurs particuliers dans un numéro spécial Hors-série à paraître prochainement



### LOI DE PROGRAMMATION POUR LA VILLE ET LA COHÉSION URBAINE

La loi n°2014-173 du 21 février 2014 de « programmation pour la ville et la cohésion urbaine » a été publiée au Journal officiel du 23 février. Cette loi entend mettre en œuvre une réforme du cadre de la politique de la ville sur la base des propositions issues de la concertation nationale organisée entre octobre 2012 et janvier 2013. Dix ans après la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 « d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine » qui devait constituer un acte fondateur de la politique de la ville, la Cour des comptes constatait que « les écarts de développement entre les quartiers prioritaires et les villes environnantes ne se sont pas réduits, comme le montrent les mesures effectuées par l'Observatoire national des zones urbaines sensibles (l'ONZUS) ». Cette nouvelle réforme propose donc de revoir en profondeur les instruments de politique de la ville en inscrivant pour la première fois le principe de « co-construction » de cette politique avec les habitants, en redéfinissant les quartiers prioritaires à partir d'un critère unique (la concentration urbaine de pauvreté), en instaurant un contrat urbain global à l'échelle intercommunale, et en engageant une nouvelle étape de rénovation urbaine (NPNRU) indissociable du volet social, avec

5 milliards d'euros inscrits dans la loi qui vont permettre de lever 15 milliards d'investissements supplémentaires. La loi met en place un contrat de ville unique pour la ville et la cohésion urbaine : il traitera dans un même cadre des enjeux de cohésion sociale, de renouvellement urbain et de développement économique. Ce contrat unique permettra la mobilisation de l'ensemble des politiques publiques d'éducation, d'emploi, de justice, de sécurité, de transport et de santé.

### ÉLABORATION DES TEXTES RÉGLEMENTAIRES : UNE CONSULTATION DU PUBLIC PRÉCISÉE

Suite à plusieurs décisions du Conseil constitutionnel ayant souligné la mise en œuvre incomplète du principe de participation du public énoncé à l'article 7 de la Charte de l'environnement, le Gouvernement a souhaité renforcer la procédure de consultation régie par le code de l'environnement. Dans ce cadre, l'article 3 de la loi n°2012-1460 du 27 décembre 2012 prévoit, à titre expérimental, de modifier la procédure de participation du public à l'élaboration des décisions réglementaires de l'État et de ses établissements publics fixée à l'article L.120-1 du code de l'environnement. Rappelons qu'en application de cette procédure, les projets de décisions réglementaires non-individuelles ayant une incidence sur l'environnement font l'objet d'une consultation au cours de laquelle le public peut transmettre ses observations à l'autorité administrative par voie électronique. La loi du 27 décembre 2013 prévoit la création d'une procédure de consultation expérimentale dont le champ d'application a été limité par un décret d'application n°2013-1303 du 27 décembre 2013. Cette procédure s'applique donc uniquement aux consultations engagées du 1<sup>er</sup> janvier au 1<sup>er</sup> octobre 2014 concernant les projets de décrets en Conseil d'État en matière de protection des espèces naturelles, de chasse et d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Dans ce cadre, la Commission nationale du débat public doit désigner une personnalité qualifiée n'ayant pas d'intérêt personnel au projet qui sera chargée de synthétiser les observations du public sous la forme d'un rapport remis à la Commission à l'issue de la consultation. Un arrêté du 27 décembre 2013 précise que ce rapporteur est indemnisé dans les mêmes conditions que les membres des commissions particulières chargées d'organiser le débat public. Par ailleurs, les observations

transmises par voie électronique doivent être accessibles au public au fur et à mesure de leur réception et jusqu'à la remise du rapport de synthèse.

Le Gouvernement est chargé de dresser un bilan de cette expérimentation et de le transmettre au Parlement au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2014, afin qu'il puisse être décidé de sa généralisation, de son adaptation ou de son abandon.

### AFFIRMATION DES MÉTROPOLIS : LE GRAND PARIS INSTITUTIONNEL EST NÉ

Premier volet de la réforme de la décentralisation, la loi n°2014-58 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014 vise en premier lieu à clarifier les responsabilités des collectivités territoriales et de l'État (titre 1<sup>er</sup>). En second lieu, la loi entend conforter les dynamiques urbaines en affirmant le rôle des métropoles (titre II) : les Métropoles du Grand Paris, de Lyon et d'Aix-Marseille-Provence sont ainsi dotées d'un régime spécifique. Lire à ce sujet notre « Point sur » en p.4).

### UN PREMIER PAS VERS LE « CHOC DE SIMPLIFICATION »

Véritable enjeu pour les gouvernements se succédant depuis plusieurs décennies, la simplification de la vie des entreprises est une attente majeure des entrepreneurs et investisseurs dans l'Hexagone. Souvent évoquée par le Président de la République François Hollande lors de ses déplacements, un premier pas semble avoir été franchi le 2 janvier 2014 avec l'adoption de la loi n°2014-1 habilitant le gouvernement à légiférer par voie d'ordonnances sur les sujets de simplification et de sécurisation de la vie des entreprises. Par ces mesures, le législateur entend promouvoir la compétitivité des entreprises françaises, développer leur potentiel de croissance et favoriser l'emploi en assouplissant la complexité administrative française considérée comme un frein aux investissements. Outre les dispositions relatives aux facilités comptables, aux financements et aux procédures collectives des entreprises, cette loi permet au Gouvernement d'agir en matière d'urbanisme, de construction et d'environnement. En vue de faciliter les projets immobiliers d'entreprises, une procédure administrative



intégrée permettant de réduire les délais d'instruction des demandes sera créée. Une procédure de « certificat de projet » va en effet être mise en place. Son but est d'étudier si le projet immobilier d'une entreprise respecte toutes les réglementations qui lui sont applicables. Ce projet s'inscrit dans une logique de « guichet unique » facilitant les démarches du porteur d'un projet. Le certificat délivré pourra avoir valeur de certificat d'urbanisme, cristallisant les règles applicables au projet de façon temporaire. Par ailleurs, les démarches de développement des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) vont être simplifiées dans la mesure où le Préfet pourra délivrer une autorisation d'exploiter une ICPE valant permis de construire. Ces nouvelles procédures doivent être élaborées à titre expérimental dans certaines régions avant leur généralisation. La loi alloue un délai de huit mois au Gouvernement pour ratifier ces ordonnances. Cette loi constitue un signal positif pour les principaux acteurs économiques qui attendent désormais la publication des premières ordonnances pour en juger les effets.

### **AUTORISATIONS D'URBANISME : UN DÉCRET ALLÈGE LA PROCÉDURE D'INSTRUCTION**

Un décret « fourre-tout » du 27 février (décret n° 2014-253 du 27 février 2014) allège l'instruction des demandes d'autorisation, intègre les préoccupations environnementales dans les procédures d'urbanisme, et remédie aux effets induits par la réforme de la surface de plancher. Il s'appliquera aux demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à partir du 1<sup>er</sup> avril (Lire à ce sujet notre « Point de vue » en p.16).

### **PCB : CONDITIONS DE DÉTENTION DES APPAREILS EN ATTENTE D'ÉLIMINATION OU DE DÉCONTAMINATION**

La seconde phase du plan d'élimination et de décontamination des appareils pollués par des PCB devant s'étendre jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2023, les conditions de détention des appareils contenant plus de 5 litres d'huile polluée ont été précisées par deux arrêtés des 7 et 14 janvier 2014. Ainsi, dans l'attente de leur élimination, les appareils concernés doivent faire l'objet de différentes mesures. Leur détenteur doit dans un premier temps faire déterminer le contenu et la concentration en PCB des appareils, selon des méthodes recon-

nues par la Commission européenne et détaillées par les arrêtés. Cette concentration en PCB doit alors être marquée de manière indélébile sur les appareils, et la porte du local qui les contient doit être étiquetée. Par ailleurs, le détenteur doit déclarer ces appareils auprès de l'inventaire national PCB, selon des modalités qui sont précisées. En cas de changement de détenteur, par suite notamment d'une cessation d'activité, fusion, ou cession d'immeuble, le détenteur déclaré doit faire une demande de changement auprès de l'inventaire. Les informations transmises doivent ensuite être validées par le nouveau détenteur dans le délai de deux mois. Les informations communiquées doivent être confirmées ou actualisées tous les ans par voie électronique. Concernant l'entretien des appareils, le détenteur doit identifier les risques associés à leur utilisation et leur manipulation, en informer les personnes qui les manipulent, les services d'incendie et de secours, et mettre en place des dispositifs de sécurité contre l'incendie adéquats. Un ensemble d'obligations liées à l'entretien des appareils, la gestion des

déchets générés par leur utilisation, et les mesures d'intervention en cas d'accident, est énoncé. Une obligation de remise en état du site en cas d'incident ou d'accident est en particulier prescrite. Enfin, lors de décontamination d'un appareil, celui-ci doit porter un marquage indélébile ainsi qu'une étiquette certifiant de la décontamination à moins de 50 ppm. Les justificatifs de traitement devront alors être conservés pendant 5 ans après la date prévue par l'échéancier national. Il en est de même pour les justificatifs des appareils éliminés. L'ensemble de ces dispositions entre en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2014.

### **PRISE D'EFFET DE L'OPTION À LA TVA POUR LA LOCATION DE LOCAUX NUS**

La location de locaux nus à usage professionnel est, en principe, exonérée de TVA. Toutefois, le bailleur peut, par déclaration écrite adressée au service des impôts territorialement compétent, opter pour l'assujettissement des loyers à la TVA. Depuis le 23 janvier 2014 (décret n°2044-44 du 20 janvier 2014), cette option prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée et

### **BAIL RÉEL IMMOBILIER : NOUVEL OUTIL À DISPOSITION DU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE**

Poursuivant son objectif de favorisation de la construction de logements et de développement de l'accessibilité au logement du plus grand nombre, le Gouvernement a publié l'ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire. Cette dernière introduit dans le code de la construction et de l'habitation (art. L254-1 à L254-9) le bail réel immobilier, qui a vocation à diminuer la part du logement dans le budget des classes intermédiaires dans les zones tendues. L'idée du Gouvernement, qui s'appuie sur les travaux menés par Jean-Yves Mano, adjoint au Maire de Paris en charge du logement, avec Cheuvreux Notaires, consiste à dissocier le foncier du bâti pour amputer le prix des logements de tout ou partie du coût du foncier (représentant jusqu'à 40% du prix d'un logement à Paris). Ce nouvel outil apparaît particulièrement équilibré en ce qu'il permet de valoriser un foncier par la réalisation d'un programme de logement, tout en garantissant au propriétaire que son effort sur le prix du terrain ne sera pas détourné. En effet, les logements réalisés dans le cadre d'un BRILLO devront être destinés, pendant toute la durée du contrat,

à être occupés, à titre de résidence principale, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds qui seront fixés par décret. Ces conditions s'imposent à l'occupant et non au propriétaire, qui pourrait ainsi être un investisseur. Quant au coût des logements, leur prix d'acquisition ou, pour ceux donnés en location, leur loyer n'excèdera pas des plafonds fixés par décret. Un décret en Conseil d'État fixera une méthode de calcul du prix des logements qui devrait permettre d'obtenir non pas un prix administré mais un prix régulé qui suivra les évolutions du marché. Avec le BRILLO, c'est le concept de propriété temporaire qui est appliqué au logement. Il ne fait pas de doute que le succès de ce concept reposera essentiellement sur les prix des logements proposés. Mais le dispositif apporte également de nombreuses garanties aux futurs acquéreurs des logements qui auront une véritable propriété des logements construits, qu'ils pourront céder, hypothéquer, louer ou conserver sur de nombreuses générations (la durée du BRILLO peut aller jusqu'à 99 ans) et de façon stable puisque le contrat ne peut prévoir aucune faculté de résiliation unilatérale. Nous aborderons en détail ce nouvel outil dans notre Bulletin Hors série consacré à l'ensemble des réformes Duflot.



non plus le premier jour du mois suivant la notification de l'option. Ainsi, une option exercée le 20 février 2014 prendra effet dès le 1<sup>er</sup> février 2014. Il convient de noter que les dénonciations de l'option formulées à compter du 23 janvier 2014 suivent le même sort et prendront désormais effet le premier jour du mois au cours duquel la dénonciation est formulée.

## REDEVANCE POUR CRÉATION DE LOCAUX EN IDF : TARIFS EN BAISSÉ

Comme chaque année depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, les tarifs annuels de la redevance, taxe acquittée en Ile-de-France lors de la construction et la transformation de surfaces en bureaux, locaux commerciaux ou locaux de stockage, ont été actualisés par arrêté en date du 2 décembre 2013. Rappelons que le montant de la redevance, due par mètre carré de surface de plancher taxable, varie selon trois circonscriptions et est réévalué chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction (ICC) connu à cette date, arrondi au centime d'euro supérieur. Pour l'année 2014, on peut noter une légère diminution des tarifs, consécutive à la baisse de l'indice ICC du deuxième trimestre 2013, qui s'élève à 1637.

## NOUVEAU DIAGNOSTIC GAZ

Depuis le 1<sup>er</sup> avril prochain, les diagnostiqueurs doivent utiliser un nouveau modèle de diagnostic (arrêté du 12 février 2014). Bien entendu, les diagnostics délivrés auparavant sont encore valables jusqu'à leur date de péremption (trois ans). Le modèle prend en compte la nouvelle version de la norme française qui définit le contenu, la méthodologie et les modalités de réalisation du diagnostic de sécurité des installations intérieures de gaz à usage domestique réalisé à l'occasion de la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation. Il intègre les points suivants :

- interdiction, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015, des robinets de commande d'appareils munis d'un about porte-caoutchouc non démontable (arrêté du 2 août 1977 modifié, art. 10) ;
- interdiction, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019, des tubes souples à base de caoutchouc de 15 mm de diamètre intérieur (arrêté du 2 août 1977 modifié, art. 11) ;
- seuil de 20 ppm de CO comme critère d'anomalie (arrêté du 15 septembre 2009, art. 3 : cet arrêté prévoit que cette valeur sera abaissée à 10 ppm à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014) ;
- traitement de l'absence de dispositif de sécurité collective DSC ou de relais spécifique à ce dispositif lors de la présence d'une chaudière VMC gaz.

## ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS :

### REPORT DE DÉLAI SOUS CONDITIONS

Conscient que le délai du 1<sup>er</sup> janvier 2015 ne pourrait être tenu, le Premier ministre a décidé d'aider les acteurs publics et privés à respecter les obligations leur incombant au titre de la loi Handicap du 11 février 2005. Aussi a-t-il annoncé, le 26 février dernier, de nouvelles modalités de mise en œuvre du volet accessibilité du texte. Ces mesures seront adoptées dans le cadre d'une ordonnance dont le projet de loi d'habilitation à légiférer en ce sens sera présenté en Conseil des ministres au début du mois d'avril.

L'échéance du 1<sup>er</sup> janvier 2015 restera inscrite dans la loi. Mais pour échapper aux sanctions pénales, les maîtres d'ouvrage et les exploitants des ERP devront mettre en place un agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP). Ils s'engageront au terme de ce document à programmer financièrement et à réaliser selon un calendrier très précis les travaux de mise aux normes. Le report de l'échéance variera selon l'établissement concerné : il sera de 3 ans maximum pour un ERP de 5<sup>e</sup> catégorie, 6 ans pour un ERP classé de la 1<sup>re</sup> à la 4<sup>e</sup> catégorie et pour les Ad'Ap dits de patrimoine (agendas portant sur plusieurs immeubles, toutes catégories d'ERP comprises), ou 9 ans pour les Ad'AP de patrimoine complexe. Les dossiers ou l'engagement de recourir à un Ad'Ap devront être déposés avant le 31 décembre 2014. L'agenda sera validé et contrôlé dans son exécution par le préfet. Les normes applicables aux ERP existants (comme la largeur des allées secondaires) seront également assouplies et les solutions techniques équivalentes acceptées sous réserve de validation par la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité (CCDSA).

## RÉPONSES MINISTÉRIELLES

### PERMIS DE CONSTRUIRE – DEMANDE PAR UNE COMMUNE – MODALITÉS DE DÉLIVRANCE

Le Ministre de l'Intérieur rappelle les règles de compétence applicables en matière de délivrance d'une autorisation d'urbanisme portant sur une demande déposée par la commune. Il confirme d'abord que le maire peut délivrer un permis de construire por-

tant sur un bâtiment de la commune sans que cela soit constitutif d'une prise illégale d'intérêt. En revanche, s'il est intéressé au projet en son nom ou en tant que mandataire, l'article L.442-7 du Code de l'urbanisme prévoit qu'un autre membre du conseil municipal devra être désigné par une délibération pour délivrer le permis de construire. En effet, dans ce cas, une simple délégation de signature du maire à un de ses adjoints est insuffisante puisque le délégataire agit au nom du déléguant qui serait ici incompétent pour délivrer l'autorisation.

*Rép Min n°01618 : JOAN du 21 novembre 2013, p.3387, Construction-Urbanisme, janvier 2014, al. 1*

### CONTENTIEUX – CERTIFICAT D'URBANISME – SURSIS À STATUER (non)

Une réponse ministérielle est venue préciser que, si la commune peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées dans le cadre de l'article L.123-6 du code de l'urbanisme à compter de l'adoption d'une délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, il n'en est pas de même avec les certificats d'urbanisme. En effet, les certificats d'urbanisme informatifs (type A) ou pré-opérationnels (type B) constituent des actes créateurs de droit puisqu'ils cristallisent les droits acquis du demandeur pour une durée de dix-huit mois, mais ils ne sont pas des autorisations d'urbanisme au sens de l'article L.123-6. En conséquence, ils ne peuvent pas faire l'objet d'un sursis à statuer dans l'attente de l'approbation du document d'urbanisme en cours d'adoption.

*Rép Min n°25915 : JOAN du 5 novembre 2013, p.3387, Construction-Urbanisme, janvier 2014, al. 5*

### LOTISSEMENT – PERMIS D'AMÉNAGER SUR DEUX UNITÉS FONCIÈRES (non) CONTIGUËS (non)

Après avoir rappelé que la division de plusieurs unités foncières contiguës constitue un lotissement au sens de l'article L. 442-1 du Code de l'urbanisme, le Ministre de l'Égalité du territoire et du Logement est venu préciser qu'il était impossible de déposer une demande de permis d'aménager portant sur deux unités foncières non contiguës. « Par conséquent, un promoteur souhaitant aménager deux ensembles de parcelles situés de part et d'autre d'un chemin communal doit déposer deux demandes de permis d'aménager le lotissement ».

*Rép Min n°07837 et 07843, JO Sénat, 7 novembre 2013, Construction-Urbanisme janvier 2014, al. 10.*



### PROPRIÉTÉ PUBLIQUE ET CONTRATS PUBLICS

#### CONTRATS PUBLICS

##### **Contrat de partenariat – condition de complexité (non) – résolution du contrat (oui)**

Saisie d'une délibération autorisant un maire à signer un contrat de partenariat en vue de la réalisation d'une piscine municipale, la cour administrative d'appel de Lyon rappelle qu'aux termes de l'article L. 1414-2 du CGCT, un tel contrat ne peut être conclu qu'au regard des critères de complexité, d'urgence ou d'efficacité. En l'espèce, le recours au contrat de partenariat a été motivé par la complexité du projet. Cependant, pour le juge, ni les contraintes tenant à la construction simultanée de la piscine et la mise en place d'un réseau de distribution de chaleur, ni le fait d'imposer des critères d'éco-conditionnalité, ne suffisent à caractériser une complexité telle que la commune n'était pas objectivement en mesure de définir seule et à l'avance les moyens techniques répondant à ses besoins. La cour conclut que cette irrégularité justifie la résolution du contrat.

*CAA Lyon, 2 janvier 2014, Conseil régional de l'ordre des architectes d'Auvergne, n° 12LY02827 - Le Moniteur du 15 janvier 2014 (voir CAA Bordeaux, 26 juil. 2012, n° 10BX02109, Bull. Cheuvreux n° 3, oct. 2012, p. 2)*

##### **Contrat conclu entre deux personnes privées – mission de service public (oui) – occupation du domaine public (oui) – compétence du juge administratif (oui)**

La région de La Réunion a confié la gestion d'un centre aquacole à une association qui en elle-même confié la gestion à une société privée.

Saisi à l'occasion d'un litige dans l'exécution de la convention entre l'association et la société, le Tribunal des conflits constate tout d'abord que l'activité en cause revêt le caractère d'une mission de service public, laquelle a été déléguée à l'association. Il relève en outre que, étant la propriété de la région et ayant fait l'objet d'un aménagement spécial, le centre aquacole constitue une dépendance du domaine public. Dès lors, l'association

agissant pour le compte de la région, le Tribunal des conflits en conclut, sur le fondement de l'article L. 2331-1 du CGPPP, que le contrat en cause relève de la compétence de la juridiction administrative.

*TC, 9 décembre 2013, EURL Aquagol, n° C3925 - AJDA, 2013, p. 2523*

##### **Marché à procédure adaptée – application du délai de standstill (non)**

Saisi d'un litige relatif au rejet d'une offre dans le cadre de la passation d'un marché à procédure adaptée, le Conseil d'État confirme sa décision du 19 janvier 2011, Grand port maritime du Havre (req. n° 343435), en considérant qu'il n'existe pour ce type de contrat aucune obligation de respecter un délai minimal entre la notification de la décision d'attribution et la signature du contrat (délai dit de « standstill »). Il est à noter que les juges du fond considèrent au contraire que le pouvoir adjudicateur doit respecter un délai raisonnable entre la notification de la décision d'attribution et la signature du contrat pour les MAPA (CAA Nantes, 28 mars 2013, SAS Guèble, n° 11NT03159 ; CAA Nancy, 18 nov. 2013, Cté de cnes de Vesle Montagne de Reims, n° 12NC01181).

*CE, 11 décembre 2013, Société antillaise de sécurité, n° 372214, Le Moniteur du 8 janvier 2014*

##### **Concession de service – principes fondamentaux du traité – intérêt transfrontalier certain - circonstances objectives ou raisons impérieuses d'intérêt général**

Saisie à l'occasion d'un litige portant sur un accord conclu entre des associations publiques et une société ayant pour objet de céder à cette dernière un droit d'emphytéose sur des réseaux câblés, lui conférant un droit exclusif d'utilisation desdits réseaux en contrepartie de la prise en charge de certaines dépenses, la Cour de Justice de l'Union Européenne considère que celui-ci constitue une concession de service, dont la passation doit respecter les règles fondamentales du Traité FUE (non discrimination, égalité de traitement et transparence) dès lors qu'elle présente un intérêt transfrontalier certain.

La Cour rappelle que l'intérêt transfrontalier certain peut résulter de l'importance économique de la concession, de son lieu d'exécution ou de caractéristiques techniques, et

précise que celui-ci peut exister sans qu'il soit requis qu'un opérateur économique ait effectivement manifesté son intérêt pour l'activité considérée.

Elle précise en outre de manière intéressante que ces obligations s'imposent également dans l'hypothèse où l'opérateur n'est pas obligé d'exercer l'activité concédée, dès lors que cette activité est de nature à intéresser potentiellement des opérateurs économiques établis dans d'autres Etats membres.

Les juges européens achèvent en considérant que l'absence de transparence dans l'attribution d'une concession de service est admise dès lors qu'elle est justifiée par des circonstances objectives ou des raisons impérieuses d'intérêt général – ces deux notions étant pour la Cour synonymes. Tel n'est pas le cas selon elle des principes de sécurité juridique ou de motifs de nature économique.

*CJUE, 14 novembre 2013, Belgacom, n° C-221/12, comm. Revue Europe, n° 1, janvier 2014, comm. 23.*

##### **Concession – mise en concurrence – Intérêt économique**

Pour justifier l'attribution d'une concession de service sans mise en concurrence, une commune estimait qu'elle n'était susceptible ni de générer des rentrées nettes importantes pour son bénéficiaire, ni de procurer un avantage indu à ce dernier ou à la commune.

La Cour juge néanmoins que les circonstances invoquées ne permettent pas, à elles-seules, de conclure qu'une concession ne revêt pas un intérêt économique pour des entreprises situées dans des Etats membres autres que celui dont relève le pouvoir adjudicateur.

*CJUE, 14 novembre 2013, Comune di Ancona c/ Regione Marche, n° C-388/12, comm. Revue Europe, n° 1, janvier 2014, comm. 40*

#### DOMAINE PRIVÉ

##### **Cession du domaine privé communal – appréciation du caractère parfait de la vente – compétence du juge judiciaire**

En 2002, un particulier a signé une promesse d'achat avec une commune afin d'acquérir un terrain du domaine privé communal au prix de 32 200 €. Le conseil municipal a décidé par délibération de vendre ce terrain



## DOMAINE PUBLIC

### **Occupation du domaine public – tiers évincé – articulation du recours Tropic et du recours pour excès de pouvoir contre la délibération autorisant un contrat qui n'est soumis ni à publicité préalable ni à mise en concurrence**

Saisi d'un recours contre une délibération autorisant l'occupation du domaine public maritime, le tribunal administratif de Nîmes a jugé que la société, qui, en sa qualité de concurrent évincé, disposait du recours Tropic dans un délai de deux mois à compter de la conclusion du contrat, ne pouvait pas demander d'annulation de la délibération.

Saisie du litige, la cour administrative d'appel de Marseille considère au contraire que, dès lors qu'aucune obligation législative n'impose d'organiser une procédure de publicité et de mise en concurrence pour l'occupation du domaine public, la personne qui s'est vu refuser cette occupation peut demander l'annulation pour excès de pouvoir des actes détachables. Il ne saurait être opposé à son recours une irrecevabilité tirée de ce qu'elle disposerait du recours Tropic, recours qui n'est pas ouvert selon la cour aux autorisations ou contrats d'occupation domaniale non soumis à une procédure formalisée. La cour rejette la demande de la société évincée, aux motifs notamment que les tiers à un contrat administratif ne peuvent se prévaloir des stipulations du contrat, sauf en ce qui concerne les clauses réglementaires. En l'espèce, les stipulations du contrat d'occupation n'ont pas une portée autre que celles de stipulations contractuelles.

*CAA Marseille, 26 novembre 2013, SARL Port Camargue Plaisance Service, n° 11MA01387, conclusions S. Deliancourt - JCPA, n° 1, 13 janvier 2014, 2003 (extraits)*

### **Occupation du domaine public non routier – compétence pour délivrer les autorisations d'occupation et fixer le montant de la redevance – concessionnaire (oui) – maître du domaine (non)**

Un Département a autorisé une société de télécommunication à installer et exploiter un réseau de fibres optiques en utilisant le réseau départemental d'assainissement relevant de son domaine public non routier. La cour administrative d'appel, saisie d'un litige concernant deux titres exécutoires de recouvrement des redevances, rappelle qu'au titre du Code des postes et des communications électroniques (art. L. 45-1, R. 20-51 et R. 20-52),

les autorités concessionnaires du domaine public non routier donnent accès aux exploitants de réseaux de télécommunications par convention et après fixation d'une redevance versée auxdits concessionnaires. En l'espèce, le service public d'assainissement et les biens nécessaires à son fonctionnement ont été confiés à un tiers. Partant, l'octroi des autorisations du domaine public et la fixation des redevances relève de la compétence du concessionnaire du réseau d'assainissement et non du département maître du domaine.

*CAA Versailles, 4 juillet 2013, Département des Hauts-de-Seine, n° 11VE02670, comm. - JCPA, n° 37 du 9 septembre 2013, act. 727*

### **Occupation du domaine public communal par des chantiers de travaux relatifs aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité et de gaz – redevances fixées par décret – injonction au Premier ministre de prendre le décret**

Une commune a institué une redevance pour l'occupation provisoire du domaine public communal par ERDF et GRDF pour des chantiers de travaux. Des titres de paiement des redevances émis par la commune ont été annulés au motif « *qu'en l'absence du décret prévu à l'article L. 2333-84 du CGCT fixant le régime des redevances d'occupation du domaine public communal par des chantiers de travaux relatifs aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité et de gaz (...) les délibérations du conseil municipal instituant cette redevance étaient dépourvues de base légale* ». La commune, qui a demandé au Premier Ministre de prendre ledit décret, conteste la décision implicite de rejet devant le Conseil d'État. La Haute Juridiction considère que l'exercice du pouvoir réglementaire par le Premier Ministre au titre de l'article 21 de la Constitution comporte l'obligation de prendre dans un délai raisonnable les décrets d'application. En l'espèce, l'article L. 2333-84 du CGCT issu de la loi du 21 février 1996 dispose que « *le régime des redevances dues aux communes (...) pour les occupations provisoires de leur domaine public par les chantiers de travaux, est fixé par décret en Conseil d'État (...)* ». Or, « *l'instauration d'un tel régime particulier de redevances d'occupation du domaine public communal constituait, pour le pouvoir réglementaire, une obligation* ». Le Conseil d'État enjoint au Premier Ministre de prendre le décret dans un délai de 4 mois et juge qu'en l'absence dudit décret, « *la commune en tant qu'autorité gestionnaire de son domaine public était compétente pour instaurer une redevance d'occupation du domaine par des chantiers de*

au particulier et a autorisé le maire à signer l'acte notarié. Toutefois, une année après, le conseil municipal a pris une nouvelle délibération annulant et remplaçant la précédente délibération fixant le prix à 46 000 €. Saisie du litige, la Cour de cassation, juge que l'appréciation du caractère parfait de la vente portant sur un bien du domaine privé communal relève de la compétence du juge judiciaire. En revanche, la cour d'appel qui, pour ordonner la réitération de la vente au prix initial, a porté une appréciation sur la légalité de la seconde délibération qui annule la précédente, a excédé sa compétence.

*Cass., 1<sup>ère</sup> civ., 10 juillet 2013, n° 12-22.198, ECLI:FR:CCASS:2013:C100839 - AJDA, 2013, p. 2186*

### **Actions détenues par un département – domaine privé – aliénation forcée (oui) – application du principe d'insaisissabilité (non)**

La société Eiffarie, qui détient 96,035 % du capital de la société Autoroutes Paris-Rhin-Rhône, a lancé une offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire – « OPR-RO » ou « squeeze-out » afin d'acquérir les 3,965 % restants de ladite société. Un département détenant 0,025 % du capital a contesté devant le juge judiciaire la décision de l'Autorité des Marchés Financiers autorisant la mise en œuvre de cette procédure qui contraint les actionnaires ultra-minoritaires à céder leurs titres. Saisi d'une question préjudicielle, le juge administratif a considéré que les actions détenues par le département relevaient de son domaine privé et qu'il n'était pas compétent pour se prononcer sur l'aliénation forcée de titres financiers à la suite d'une offre publique de retrait (CE, 4 juillet 2012, n° 356168). Saisie du litige, la Cour de cassation considère que « *le principe d'insaisissabilité des biens des personnes publiques [en vertu de l'article L. 2311-1 du CGPPP], s'il s'oppose à la mise en œuvre, à leur encontre, des voies d'exécution du droit commun, ne fait pas obstacle à la cession, fût-elle forcée, des biens dépendant de leur domaine privé* ». En l'espèce, la Cour considère que l'offre publique de retrait prévue à l'article L. 433-4 du CMF ne constitue pas l'exercice d'une voie d'exécution.

*Cass. Com., 21 janvier 2014, Département de Saône-et-Loire, n° 12-29.475, ECLI:FR:CCASS:2014:CO00089 - AJDA 2014, p. 19*



*travaux relatifs aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité et de gaz* » (v. dans le même sens CAA Marseille, 4 décembre 2012, n° 10MA03206 et 5 mars 2013, n° 11MA02274).

*CE, 4 octobre 2013, Commune de Montpellier, n° 352563, ECLI:FR:CES:SR:2013:352563.20131004, JurisData : 2013-021433*

## **Expulsion du domaine public – application du CGPPP dans le temps – domanialité publique globale**

La cour administrative d'appel de Nantes, saisie d'un litige relatif à l'expulsion d'une société gérant un club-house avec restaurant situé dans l'enceinte d'un stade communal, rappelle que lorsque le juge administratif est saisi de l'expulsion d'un occupant d'une dépendance publique, il doit vérifier si la dépendance relève du domaine public à la date à laquelle il statue et si elle a été incorporée au domaine public en vertu des règles applicables à la date de l'incorporation (v. CE, SARL Safran, 25 sept. 2013, n° 348587, Bull. Cheuvreux janv. 2014, p. 20). En l'espèce, la cour juge que le stade, affecté au service public du sport et spécialement aménagé à cet effet, appartient au domaine public. Puis elle considère que les locaux du club-house, situés à l'intérieur du stade et qui ne disposent pas d'un accès séparé à la voie publique, « ne sont pas divisibles de l'enceinte sportive et constituent une dépendance du domaine public communal ». La société n'étant plus titulaire d'une autorisation d'occupation, elle doit libérer les lieux et verser à la commune, au titre de la période d'occupation irrégulière, une indemnité en prenant comme référence le montant des redevances qui auraient été appliquées si l'occupant avait été placé dans une situation régulière.

*CAA Nantes, 15 novembre 2013, Société PAC, n° 11NT02687*

## **URBANISME ET AMÉNAGEMENT**

### **DOCUMENTS D'URBANISME**

#### **Plan local d'urbanisme – règlement – interdiction des lotissements (non)**

Un propriétaire avait déposé une déclaration préalable afin de diviser son terrain, à laquelle l'administration s'était opposée au

motif que le règlement du document d'urbanisme applicable interdisait la création de lotissements dans la zone concernée. Jugeant de l'affaire au fond, le Conseil d'État énonce que « en interdisant par principe les lotissements dans une ou plusieurs zones qu'il délimite, le règlement d'un plan d'occupation des sols édicte des règles qui excèdent celles que la loi l'autorise à prescrire ». En effet, il rappelle que seul le législateur est compétent pour limiter le droit des propriétaires à profiter de leur bien. Or, aucune disposition du Code de l'urbanisme n'autorise les auteurs d'un document d'urbanisme à prévoir une telle limitation en matière de divisions foncières.

*CE, 4 novembre 2013, Mme A, n°350889 - Jurishebd0 14 janvier 2014, p.3*

#### **Plan local d'urbanisme – procédure de révision simplifiée – intérêt général – contrôle entier du juge administratif**

Une commune qui souhaitait autoriser un programme de construction de logements avait ouvert à l'urbanisation une zone naturelle dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée de son plan local d'urbanisme (procédure supprimée par l'ordonnance du 5 janvier 2012). Le Conseil d'État considère que la révision simplifiée doit être justifiée par un motif d'intérêt général sur lequel le juge administratif exerce un contrôle entier, compte tenu du fait qu'elle bénéficie d'un allègement des contraintes procédurales. En l'espèce, il juge que le besoin en logements de la commune ne constituait pas un besoin d'intérêt général suffisant, notamment parce qu'il existait des terrains à urbaniser disponibles dont la commune avait en partie la maîtrise foncière et sur lesquels il n'était pas prouvé que l'offre privée aurait été déficitaire.

*CE, 23 octobre 2013, Commune de Crolles, n°350077 - AJDA 4 novembre 2012, p.2122*

### **AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE**

#### **Permis de construire – indivision – demande déposée par un seul co-indivisaire (oui)**

Depuis la réforme des autorisations d'urbanisme initiée par l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005, l'article R.423-1 b) du Code de l'urbanisme énonce désormais que, en cas d'indivision, la demande de permis

de construire doit être déposée par un ou plusieurs co-indivisaires. En application de la disposition précitée, le Conseil d'État juge « qu'une demande de permis de construire concernant un mur séparatif de propriété peut, alors même que les travaux en cause pourraient être contestés par les autres propriétaires devant le juge judiciaire sur le fondement des articles 653 et suivants du code civil, être présentée par un seul co-indivisaire ». Il revient donc sur la jurisprudence « Commune de Toulouse » (CE, 10 octobre 2007, n°248908) en application de laquelle le service instructeur d'une demande de permis de construire portant sur un mur mitoyen doit s'assurer au préalable de l'accord du propriétaire voisin, compte tenu de la présomption de copropriété des murs séparatifs de propriété énoncée à l'article 653 du Code civil.

*CE, 13 décembre 2013, M. Sampieri, n°356097 - AJDA 23 décembre 2013, p.2519*

#### **Permis de construire – qualité du demandeur – intérêt à agir – fraude**

Le locataire d'une ferme qui avait été détruite dans un incendie avait obtenu un permis de construire régularisant les travaux de reconstruction et d'extension qu'il avait réalisés sans autorisation. Saisi par le bailleur d'un recours à l'encontre de ce permis, le Conseil d'État précise les modalités d'appréciation de la fraude en matière d'attestation de la qualité de demandeur d'une autorisation de construire. Il juge qu'en vertu de l'article R.431-5 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire doit attester qu'il remplit les conditions prévues à l'article R.423-1 du même code pour déposer une demande de permis de construire, à savoir qu'il est le propriétaire, le mandataire du propriétaire, ou qu'il a été autorisé par ce dernier à exécuter les travaux. S'il est prouvé que cette attestation constitue une « manœuvre » destinée à induire l'administration en erreur, le permis de construire délivré est réputé comme ayant été frauduleusement obtenu. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que le pétitionnaire ne pouvait pas ignorer qu'il n'était ni propriétaire, ni autorisé à exécuter les travaux, et qu'il n'avait donc pas la qualité pour présenter une demande de permis. Ainsi, son attestation est constitutive d'une manœuvre frauduleuse.

*CE, 6 décembre 2013, Mme Boon, n°354703 - AJDA 16 décembre 2013, p.2465*



## Travaux – immeuble irrégulier – régularisation de l'ensemble de l'immeuble

Le principe issu de la jurisprudence « Thalamy » (CE, 9 juillet 1986, req. n°51172) prévoit que lorsqu'un propriétaire souhaite réaliser des travaux sur un bâtiment irrégulier, il doit déposer une demande d'autorisation portant sur l'ensemble de celui-ci. Dans l'arrêt ici commenté, le Conseil d'État étend ce principe au cas où les travaux envisagés ne portent pas sur les éléments construits irrégulièrement du bâtiment. En l'espèce, le propriétaire souhaitait réaliser des travaux sur une maison régulièrement édifiée, et non sur l'annexe accolée qui avait été édifiée sans autorisation. Compte tenu de la divisibilité de ces deux immeubles, il avait déposé une demande portant uniquement sur les travaux envisagés, et non sur l'ensemble de la construction existante. Le Conseil d'État énonce toutefois que l'obligation de régularisation complète des constructions existantes, issue de la jurisprudence « Thalamy », s'applique « *même dans le cas où les éléments de construction résultant [des] travaux ne prennent pas directement appui sur une partie de l'édifice réalisée sans autorisation* ». Il en résulte que la demande aurait dû porter sur l'extension envisagée ainsi que sur l'appentis irrégulier, bien que les travaux ne prennent pas appui sur celui-ci.

CE, 13 décembre 2013, Mme Yvonne Carn et autres, n°349081 - JCP A, 23 décembre 2013, p.8

## DROITS DE PREEMPTION

### Décision de préemption – annulation – rétablissement de la situation initiale – atteinte à l'intérêt général – appréciation in concreto – espèce (oui)

Par une décision du 15 novembre 2013, la cour administrative d'appel de Nantes fait application de la jurisprudence « Bour » (CE, Section, 26 février 2003, req. n° 231558) en indiquant que l'annulation d'une décision de préemption implique nécessairement que le titulaire du droit de préemption prenne toute mesure afin de mettre fin aux effets de la décision annulée, sauf atteinte excessive à l'intérêt général, en s'abstenant de revendre le bien et en proposant l'acquisition du bien

à l'acquéreur évincé, puis, le cas échéant, au propriétaire initial.

En l'espèce, la cour se livre à une appréciation in concreto de l'atteinte à l'intérêt général que le rétablissement de la situation initiale impliquerait et estime que même si le requérant (l'acquéreur évincé) était propriétaire de parcelles dans le secteur et disposait d'un projet immobilier sur le bien en cause, le fait que les parcelles étaient destinées à recevoir des logements sociaux impliquait que « la remise en cause de la destination donnée à ces biens apporterait à l'intérêt général une atteinte excessive qui ne serait pas justifiée par l'intérêt qui s'attache à la disparition des effets des décisions de préemption annulées ».

Notons que la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dit « ALUR », inverse le principe de cette jurisprudence en proposant l'acquisition du bien d'abord au propriétaire initial, puis, le cas échéant, à l'acquéreur évincé si son nom est mentionné dans la DIA.

CAA Nantes, 15 novembre 2013, Sté Cilaos c/ commune de l'Hébergement, n° 12NT00198 - JCP Construction-urbanisme janvier 2014, comm. 2.

## AMENAGEMENT URBAIN

### Division primaire – terrain d'assiette de la demande de permis de construire – parcelle issue de la division

Un permis de construire portant sur l'édification de deux immeubles d'habitation a été accordé par arrêté en date du 20 octobre 2010 ; étant ici précisé que le permis a été délivré dans le cadre de la procédure dite de division primaire en application de l'article R. 442-1 d) du Code de l'urbanisme alors applicable, lequel disposait que les divisions par ventes ou localisations effectuées par un propriétaire au profit de personnes habilitées à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété et qui ont-elles-mêmes déjà obtenu un permis d'aménager ou un permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiment ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle.

À l'appui d'un recours contre le permis de construire, la question s'est posée de savoir

## CONTENTIEUX

### Contestation de la conformité devant le juge judiciaire – certificat de conformité – preuve irréfragable (non)

Un requérant avait intenté une action en démolition devant le juge judiciaire à l'encontre d'une construction édifiée en méconnaissance de la hauteur maximale autorisée par le plan local d'urbanisme, mais qui avait pourtant obtenu un certificat de conformité. Saisie de l'affaire, la Cour de cassation a précisé les moyens de preuve admissibles en matière de contestation de la conformité de travaux. Elle juge ainsi que « *la délivrance d'un certificat de conformité ne fait pas disparaître la faute résultant du non-respect des prescriptions du permis de construire, dès lors que la responsabilité du propriétaire est recherchée sur le fondement de l'article 1382 du Code civil* ».

En conséquence, un certificat de conformité ne prévaut pas sur les autres moyens de preuve, tel qu'un constat d'huissier.

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 23 octobre 2013, n°12-24.919 - JCP Construction-Urbanisme décembre 2013, p.27 - JCP N 15 novembre 2013, p.8

si la demande de permis de construire devait porter sur la totalité de l'assiette foncière du terrain avant division ou seulement sur la partie destinée à être vendue, ne constituaient pas des lotissements. En l'espèce, la cour administrative d'appel de Lyon précise que « *dès lors que la société 3F Immobilière Rhône-Alpes ne devait devenir propriétaire que d'une partie, d'une superficie de 2 234 m<sup>2</sup>, de la parcelle cadastrée AK 424, la demande de permis de construire ne devait porter que sur cette seule superficie, et non sur la totalité, d'une surface de 5 906 m<sup>2</sup>, de cette parcelle ; qu'en outre, en tout état de cause, le requérant ne précise pas en quoi le fait de ne pas prendre en compte la totalité de ladite parcelle a pu avoir une quelconque incidence sur l'application des dispositions d'urbanisme opposables au projet* ».

CAA Lyon, 12 novembre 2013, Commune de Chaponost, n° 13LY00584 - JCP Construction-Urbanisme janvier 2014 comm. 4 - RDI 2014 p. 130.



## Autorisation d'urbanisme – illégalité externe – annulation partielle

Le Conseil d'État énonce que les dispositions de l'article L.600-5 du Code de l'urbanisme, dans sa version antérieure à l'ordonnance n°2013-638 du 18 juillet 2013, selon lesquelles une autorisation d'urbanisme peut être partiellement annulée à condition que l'illégalité affecte une partie identifiable du projet, et que celle-ci puisse être régularisée par une autorisation modificative, s'appliquent aussi lorsqu'il s'agit d'une illégalité externe. En l'espèce, une autorisation de lotir portant sur le territoire de deux communes, qui avaient ensuite fusionné, avait été délivrée par un seul maire. Le Conseil d'État a considéré que cette incompétence constituait une illégalité externe affectant une partie identifiable du projet, à savoir celle située sur le territoire de la commune dont le maire n'était pas signataire de l'arrêté, et était régularisable. Par ailleurs, il ajoute que le juge peut assortir sa décision d'un délai dans lequel le pétitionnaire doit régulariser l'autorisation partiellement annulée.

CE, 27 novembre 2013, *Association Bois-Guillaume Réflexion*, n°358765 - *Jurishebdo* 7 janvier 2014, p.2

## ENVIRONNEMENT

### ICPE

#### Permis de construire – indépendance des législations – coordination des procédures d'instruction

Par deux arrêts récents, la cour administrative d'appel de Bordeaux a eu l'occasion de réaffirmer le principe d'indépendance des législations applicables en matière d'ICPE et d'autorisations d'urbanisme. Elle rappelle ainsi que « *le permis de construire et l'autorisation d'exploiter une installation classée pour la protection de l'environnement interviennent en vertu de législations distinctes et suivant des procédures indépendantes* ». Dès lors, la circonstance qu'une demande de permis de construire présentée par un exploitant ait été refusée « *est sans incidence sur l'autorisation d'exploitation [de l'ICPE]* » et ne remet pas sa légalité en cause. De même, « *la circonstance [qu'un] récépissé de déclaration [d'exploitation d'une ICPE] n'ait pas été produit*

## Bail - remise en état – indemnité d'éviction – indemnité d'occupation – compensation (oui)

Par un arrêt audacieux, la Cour de cassation a approuvé la compensation opérée dans un litige entre, d'une part, l'indemnité d'éviction due par un bailleur, et, de l'autre, l'indemnité d'occupation et les frais de remise en état d'un terrain dont le locataire, en sa qualité d'exploitant d'ICPE, était débiteur.

Ainsi, le coût de la remise en état du terrain non réalisée par l'exploitant, de même que l'indemnité compensant l'occupation nécessaire à la réalisation de ces travaux de remise en état, ont été déduits de l'indemnité d'éviction du locataire.

En l'espèce, le locataire contestait le fond même de ses obligations en soutenant que son obligation de remise en état se limitait à son obligation contractuelle de restitution (prévue par l'article 1730 du Code civil), à savoir une remise en état du bien délimitée par l'état de la chose à l'entrée dans les lieux. Sur ce point, la Cour de cassation réaffirme que l'obligation de remise en état qui incombe à l'exploitant d'une ICPE est « *une obligation légale particulière dont la finalité est la protection de l'environnement et de la santé publique* », c'est-à-dire une obligation qui l'emporte sur les obligations contractuelles.

L'originalité de cet arrêt est de considérer dans un second point que cette obligation légale peut se compenser dans le chef du

concomitamment au dépôt de la demande de permis de construire n'est pas de nature à entacher d'irrégularité la procédure de délivrance de ce permis de construire ». Néanmoins, encore faut-il que ce récépissé soit bien, in fine, versé au dossier de demande de permis de construire (il avait en l'espèce été rajouté quelques jours après). Il est en effet de jurisprudence constante qu'à défaut de la justification, en application de l'article R. 431-20 du Code de l'urbanisme, du dépôt de la demande d'autorisation, d'enregistrement, ou de la déclaration d'une ICPE dans le dossier de demande de permis de construire des bâtiments accueillant cette installation, le dossier de demande est considéré comme irrégulièrement constitué.

CAA Bordeaux, 3 octobre 2013, n°12BX01244, et 3 décembre 2013, n°11BX02676 - *Revue mensuelle de Juris-classeur Environnement* décembre 2013, p. 46, et février 2014, p. 36

bailleur avec l'indemnité d'éviction dont il est débiteur, comme si bailleur était directement créancier de l'obligation légale de remise en état de son locataire.

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 11 septembre 2013, n°12-15.425 - *Revue mensuelle de Juris-classeur Environnement* décembre 2013, p. 40

## ZONES DE PROTECTION ENVIRONNEMENTALE

### PLU – espace boisé à protéger – terrain partiellement boisé – erreur manifeste d'appréciation (non)

La cour administrative d'appel a eu l'occasion de réaffirmer qu'« *il résulte des dispositions [...] de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme que ces dispositions ne subordonnent pas le classement par un plan local d'urbanisme d'un terrain en espace boisé à protéger, à la condition que ce terrain possède toutes les caractéristiques d'un bois ou d'une forêt ni à celle que le terrain en cause soit entièrement planté d'arbres* ». En l'espèce, le propriétaire de terrains constitués dans leur plus grande partie par des sols rocaillieux couverts de garrigues, et dont seule une infime partie était couverte de quelques chênes verts de petite taille, contestait le classement de ses parcelles en espaces boisés à protéger. Mais la cour considère « *qu'eu égard au parti d'urbanisme qu'ils ont ainsi retenu, les auteurs du PLU en litige, en décidant de classer les terrains appartenant à M. A... en espaces boisés à protéger, alors même que ces derniers ne comporteraient pas des bois sur la totalité de leur superficie, n'ont pas entaché leur décision d'une erreur manifeste d'appréciation* ».

CAA Marseille, 12 décembre 2013, n°11MA03475 - *Revue mensuelle de Juris-classeur Environnement* février 2014, p. 35

## 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 DES PERSONNES ET DE LA FAMILLE

#### DONATION

##### Enfant unique – exclusion de la représentation – dispense de rapport

En avril 2005, Monsieur X. a remis à son fils Monsieur Y. et à sa belle-fille Madame Y. deux chèques. En décembre 2005, Monsieur Y. décède. En mars 2006, Monsieur X. a donné à sa belle-fille Madame Y. la nue-propriété d'un bien immobilier et a pris à sa charge les frais et droits de l'acte, à titre de donation rémunératoire. En août 2006, Monsieur X. décède, laissant pour héritiers ses deux petits-enfants, les consorts Y. Ceux-ci demandent la réduction des donations consenties à leur père et à Madame Y., leur belle-mère, comme portant atteinte à leur réserve successorale.

La cour d'appel de Poitiers les déboute en retenant que les consorts Y. sont les héritiers directs de leur grand-père paternel, mais qu'il ne peut pour autant être fait abstraction de leur situation particulière, au regard des libéralités octroyées par leur grand-père à leur père, lesquelles sont incluses dans le patrimoine de leur père dont ils ont hérité. Ils ne peuvent donc prétendre à la réduction des donations consenties.

La Cour de cassation casse cette solution pour fausse application de la loi et rappelle que l'article 752 du Code civil énonce qu'il ne peut y avoir représentation dans la ligne directe descendante que si le défunt a eu plusieurs enfants. Les consorts Y. venaient à la succession de Monsieur X., non pas en représentation de leur père, mais de leur chef, de sorte qu'ils n'étaient pas tenus de rapporter les donations dont ce dernier avait bénéficié.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 25 septembre 2013 - n° de pourvoi : 12-17556 - Flash Def. n°42 du 21 octobre 2013 – art. 120d3*

##### Donation-partage cumulative – paiement différé de soulte par l'un des copartageants – condition de revalorisation de la soulte

La revalorisation de la soulte, dont le paiement a été différé à la demande du copartageant débiteur, intervient lorsque la variation de la valeur des biens de plus du quart

depuis le partage est due aux circonstances économiques (article 828 du Code civil, anciennement énoncé à l'article 833-1 du même code dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi du 23 juin 2006). La Cour de cassation, par cet arrêt, donne quelques éléments de réponse sur ce que recouvre la notion de circonstances économiques. Elle confirme la position des juges du fond et retient que la valeur de l'entreprise, et de ses éventuelles perspectives d'avenir, dans le cas d'une vente en bloc des actions, détermine le prix global des actions. Ce prix n'est pas représentatif de la valeur unitaire et individuelle des actions. Ainsi, indépendante de circonstances économiques intervenues postérieurement au partage, notamment dans le secteur d'activité de la société, la plus-value réalisée par le copartageant débiteur de la soulte n'a pas pour incidence la revalorisation de la soulte à paiement différé. Cet arrêt met en évidence le difficile équilibre entre la sécurité juridique des accords conclus entre les copartageants et le respect de l'égalité entre les copartageants.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 11 septembre 2013 - n°12-14843 -(F-PB) - Bull. Joly Sociétés  
Décembre 2013 n°12, p 783 à 785*

#### RÉGIMES MATRIMONIAUX

##### Communauté – mandat d'entremise immobilière portant sur un bien commun – consentement des deux époux (non)

M. X., époux commun en biens de Madame Y., a signé seul un mandat exclusif au profit d'une agence immobilière en vue de rechercher des acquéreurs pour leur immeuble commun.

Les époux ayant refusé de signer la promesse de vente établie par l'agence, celle-ci leur a réclamé une somme d'argent au titre de la clause pénale stipulée dans le mandat.

Pour se soustraire à ce paiement, les époux soutenaient que le mandat de vendre un bien commun est un acte de disposition qui, en vertu de l'article 1424 du Code civil, doit être accompli avec le consentement des deux conjoints. La cour d'appel rejette leur argument, ce que confirme la Cour de cassation, au motif que le mandat qui avait été signé par M. X. était un mandat d'entremise

immobilière et non de vente. En effet, le contrat d'entremise immobilière est un acte d'administration qui peut valablement être signé par un seul des époux, lorsqu'il porte sur un bien commun.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 20 novembre 2013 Bouillon  
c / Sté Agence immobilière Mussipontaine  
pourvoi n°12-26.128 – JCP N n°49 du 6  
décembre 2013*

##### Clause de emploi incomplète – absence de double déclaration – opposabilité de la clause (oui)

Le 27 juin 1966, la ville de Colmar a vendu un terrain à bâtir à Madame X., épouse de Monsieur Y. avec lequel elle était mariée sous le régime de communauté de meubles et acquêts. Monsieur Y. intervient à l'acte pour indiquer que cette acquisition était faite par Madame X. « pour son bien propre avec l'autorisation de son mari comme emploi à titre de propriété ». Monsieur Y. décède en 2004 et des difficultés naissent lors de la liquidation et du partage de sa succession, entre les enfants de son premier mariage et ceux de sa seconde union. Les enfants de son premier mariage ont prétendu que la vente était une donation déguisée.

La cour d'appel les déboute. Ils se pourvoient en cassation en arguant que l'acte d'acquisition du 27 juin 1966 ne comportait pas la double déclaration de l'épouse que l'acquisition est faite pour lui tenir lieu d'emploi ou de remploi, et par des deniers propres ou provenus de l'aliénation d'un propre de l'épouse. L'acte ne mentionnant que l'accord des époux pour la réalisation d'un remploi, celui-ci ne pouvait produire ses effets que dans les rapports réciproques entre les époux, sauf à démontrer la réalité de l'apport de fonds propres.

La Cour de cassation juge le moyen non fondé en rappelant que, selon l'article 1434 du Code civil, il y a emploi ou remploi, malgré l'absence de double déclaration dans l'acte d'acquisition, dès lors que les époux ont eu cette volonté. En l'espèce, l'origine des deniers n'est pas expressément précisée dans l'acte, mais Monsieur Y. est intervenu à celui-ci pour accepter le remploi.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 25 septembre 2013 – n° de pourvoi : 12-21280 – Flash Def. n°41 –  
14 octobre 2013 – art. n°120a8*



## INDIVISION

### Bien indivis – vente par un seul des indivisaires- article 815-6 du Code civil – modalités de mise en œuvre

Mr X. avait signé une promesse de vente d'un immeuble, prévoyant réitération par acte authentique au plus tard le 31 octobre 2009. Étant décédé le 20 septembre 2009, sa veuve Mme X., s'est opposée à la réitération de la vente. La fille de Mr X., issue d'une première union, a saisi le président du TGI en référé afin d'être autorisée à vendre seule le bien. La cour d'appel de Bordeaux, le 19 mai 2011, a accueilli la demande de la fille de Mr X., rejetant l'exception d'incompétence soulevée par sa veuve qui se pourvut alors en cassation. La Cour de cassation a, quant à elle, rejeté le pourvoi de Mme X au motif que les conditions de l'article 815-6 du Code civil, permettant au président du TGI d'autoriser un tel acte, sont réunies. Ainsi la Cour de cassation vient confirmer l'autorisation judiciaire de la vente par un seul des indivisaires, si les critères d'urgence et l'intérêt commun le justifient.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 4 décembre 2013, n°12-20158, ECLI : FR : CCASS : 2013 / c101386, FS-PBI (rejet). - Flash Def. N°50 du 16 décembre 2013 - art. 120x1*

## LEG

### Legs au profit d'un époux – divorce postérieur - termes ambigus du testament olographe – recherche de l'intention de la testatrice

Madame X. et Monsieur Y. se sont mariés en 1987. Leur divorce a été prononcé en décembre 2002 et Madame X. est décédée en 2004 en laissant à sa succession sa mère et des sœurs. Monsieur Y. leur a demandé la délivrance du legs résultant d'un testament olographe du 24 octobre 1987, dont l'éten due était celle prévue par l'article 1094-1 du Code civil. Dans ce testament, Monsieur Y. était désigné par les termes « mon époux, Monsieur Y. ». Les juges du fond refusent la délivrance du legs au motif que le légataire étant désigné par les termes « mon époux », cela impliquait que Madame X. avait voulu tester au profit de Monsieur Y. uniquement s'il restait son époux et non plus s'ils étaient divorcés. La Cour d'appel de Lyon ordonne la délivrance de legs aux motifs que cette

restriction n'est en aucun cas exprimée dans l'acte et qu'il ne peut être tiré argument de ces termes. La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel aux motifs que les termes du testament étaient ambigus quant à la volonté de Madame X. de gratifier Monsieur Y. s'il n'était plus son époux lors de son décès, dès lors que le légataire était désigné à la fois par son nom et par sa qualité d'époux, et que le legs faisait référence à la quotité spéciale entre époux pour en déterminer l'étendue. Les juges du fond devaient donc obligatoirement procéder à la recherche de l'intention de la testatrice. On peut donc retenir de cet arrêt que le testament olographe présente certes la vertu de la simplicité et de la gratuité, mais pose des difficultés quant à son interprétation et à son application dans le temps.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 4 décembre 2013 - n° de pourvoi : 12-27421 - Flash Def. n° 51/52 - 23 décembre 2013 – art. 121a1*

## ASSURANCE VIE

### Transformation d'un contrat d'assurance-vie à souscripteur unique en contrat à adhésion conjointe – modification substantielle du contrat (non)

Lorsqu'un contrat d'assurance-vie a été souscrit avant le 20 novembre 1991, les sommes versées au décès de l'assuré échappent aux droits de succession, peu importe l'âge de l'assuré au jour du versement des primes. Rappelons toutefois que cette exonération ne joue plus lorsque le contrat a subi des modifications essentielles à compter du 20 novembre 1991. Il appartenait en l'espèce à la cour d'appel de Paris de déterminer si la transformation en 1995 d'un contrat d'assurance-vie à souscripteur unique, conclu en 1988, en un contrat d'adhésion conjointe constituait une modification essentielle du contrat. L'administration fiscale considérait en l'espèce que cette modification constituait une novation, et prétendait à ce titre imposer les bénéficiaires dudit contrat au régime d'imposition de l'article 757B du Code général des impôts. En contrariété avec la doctrine émise dans la réponse ministérielle Cuq (Rép. min. n°37181 : JOAN 6 mars 2000, p.1452), la cour d'appel de Paris rejette l'analyse de l'administration fiscale. Suivant une analyse civile de la novation, la cour d'appel considère qu'il n'y a pas eu substitution d'un nouveau rapport d'obligation, mais ajout d'un rapport d'obligation complémentaire. Pour la cour d'appel, le contrat devait donc

être soumis à la réglementation fiscale applicable aux contrats souscrits avant le 20 novembre 1991, aucune modification substantielle de ce contrat ne pouvant être retenue.

*CA Paris, 22 octobre 2013, n°2012/18207 - La revue fiscale Notariale n°12, Décembre 2013. - JCP N n°1, 10 janvier 2014, act. 126*

## DIVORCE

### Clause d'accroissement – occupation par un seul des coacquéreurs – indemnité d'occupation (oui)

Aux termes d'un acte de vente stipulant une clause d'accroissement, un couple fait l'acquisition d'un bien immobilier. Suite à leur séparation, un seul des deux occupe le bien. Le second coacquéreur l'assigne alors en paiement d'une indemnité d'occupation. La cour d'appel rejette cette demande en considérant qu'en raison de la stipulation de la clause d'accroissement, les coacquéreurs ont des droits concurrents sur le bien comme celui d'en jouir indivisément. La Cour de cassation casse et annule cette décision au motif qu'il existe une indivision en jouissance. Par conséquent, une indemnité d'occupation est due à la partie titulaire du droit de jouissance par celle qui a la jouissance exclusive du bien.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 17 décembre 2013, pourvoi n° 12.15453 et Jurisdata n° 2013-029870 JCPN n°1 et 2 du 10 janvier 2014*

### Prestation compensatoire – disparité entre les époux – vocation successorale – prise en compte d'un héritage (non)

En application des articles 270 et 271 du Code civil relatifs à la prestation compensatoire, le juge doit tenir compte, pour apprécier la disparité pouvant exister entre les époux, de la situation au moment du divorce et de l'évolution de celle-ci dans un avenir prévisible. N'a pas à être pris en compte dans la détermination du montant de la prestation compensatoire, le fait qu'une épouse recevra, en sa qualité d'héritière au décès de sa mère – non encore survenu – plusieurs propriétés. La vocation successorale n'a pas à être prise en compte au titre de l'avenir prévisible.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 23 octobre 2013 n°12-24391 - Personnes & Famille n°12, décembre 2013*



### VENTE ET AVANT CONTRAT

#### PROMESSE DE VENTE

##### Prêt immobilier - taux spécifié dans la promesse – refus à un taux différent – jeu de l'article 1178 du Code civil (oui)

Une promesse de vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt au taux maximum de 4,75 %. Le bénéficiaire de la promesse de vente présente un refus de prêt sur la base d'un taux de 4,20 %. Le promettant demande l'application de la clause pénale prévue dans le cas de la réalisation de la condition suspensive. Par cet arrêt, la Cour de cassation rappelle, au visa de l'article 1178 du Code civil, que, dès lors qu'une demande de prêt n'est pas conforme à l'ensemble des caractéristiques définies dans la promesse de vente, le refus de prêt ne peut entraîner la non-réalisation de la condition suspensive et le bénéficiaire ne peut se dégager de ses engagements du fait de ce refus de prêt. La condition suspensive d'obtention de prêt est alors réputée accomplie.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 20 novembre 2013 - « Tra-pletti c/ Boumaza » - n°12-29.021 - BRDA n°22/13, novembre 2013, décision n°15*

##### Promesse de vente – rétractation d'un seul cocontractant – anéantissement du contrat (oui)

Un compromis de vente a été notifié aux futurs acquéreurs afin de purger leur délai de réflexion, conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation. Cependant, la notification a été faite par une seule lettre recommandée avec accusé de réception unique adressée aux deux époux cocontractants solidaires et n'a été signée que par le mari. Ce dernier entendait se prévaloir de cette irrégularité afin de sortir du contrat alors que les vendeurs souhaitaient la mise en œuvre de la clause pénale stipulée. Seule l'épouse s'étant rétractée dans les délais. La cour d'appel accueille la demande des vendeurs en considérant que la faculté de rétractation est une prérogative strictement personnelle de sorte que l'acquéreur qui ne s'est pas rétracté ne peut opposer l'irrégularité de la notification aux vendeurs. La Cour de cassation casse et annule cette décision en rappelant que l'exercice par l'un des contractants de sa faculté de rétractation entraîne l'anéantissement du contrat.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 4 décembre 2013, pourvoi n° 12.27293 et Jurisdata n° 2013-027973. - JCP N n°51 et 52 du 20 décembre 2013*

*- Juris Hebdo n° 543 du 24 décembre 2013 - Flash Def. n°50 - 16 décembre 2013 - art. 120x6.*

### BAUX

#### BAIL COMMERCIAL

##### Obligation de délivrance et clause de souffrance

Une société louait un local commercial à destination de restaurant. Suite à des intempéries, le sol de la cour du local s'est affaissé et des travaux de réparation ont été diligentés par le bailleur. Ultérieurement, le sol de la cuisine du local s'est également affaissé en raison de l'insuffisance des travaux réalisés lors du premier sinistre. Le locataire a fait réaliser des travaux urgents et a assigné le bailleur en indemnisation de son préjudice d'exploitation résultant de l'impossibilité d'exploiter le fonds de commerce pendant la durée des travaux. La cour d'appel avait débouté le locataire au motif que le bail contenait une clause de souffrance imposant à ce dernier de supporter sans indemnité les travaux de grosses et petites réparations, quelles qu'en soient l'importance ou la durée

### VENTE

##### SCI – vente par le gérant seul de l'immeuble social – interprétation stricte de l'objet social (oui)

Le gérant d'une société civile immobilière dont l'objet contient notamment « l'acquisition, la gestion et l'administration de tous biens mobilier et immobilier », cède un immeuble social sans requérir l'accord des associés. Un associé agit en nullité de la vente pour contradiction avec l'objet social ; le gérant lui oppose une interprétation large de l'objet social permettant d'y inclure, selon lui, la vente d'un immeuble.

Au visa de l'article 1134 du Code civil, la Cour de cassation affirme qu'il convient de ne pas dénaturer les termes clairs et précis de la définition de l'objet social. La vente d'un bien immobilier n'étant pas prévue par les statuts, le gérant aurait dû s'en tenir

à une interprétation stricte des statuts et obtenir l'accord préalable des associés.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 23 octobre 2013 - n°12-22.720 - BRDA 23/13 du 15 décembre 2013, décision n°1*

Cette position est à rapprocher d'un précédent arrêt (Cass. com. 26 juin 2012, N°10-26.255) qui avait dégagé une réponse plus stricte. Il s'agissait en l'espèce d'une SCI ayant pour objet l'acquisition, la gestion, la location, la prise à bail et la mise en valeur de tous biens et droits immobiliers ainsi que toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à son objet. La SCI avait autorisé son gérant à souscrire un emprunt en vue de financer un apport en compte courant dans une autre société et autorisé à cet effet une garantie hypothécaire sur son seul actif social. La Cour indique que le prêt n'engage pas la SCI et que la garantie ne peut être exécutée au motif

qu'on ne peut démontrer ni la conformité à l'objet social ni l'intérêt pour la SCI de financer un apport en compte courant dans une société avec laquelle elle n'a aucun lien. Rappelons que la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation pose, quant à elle, comme condition de validité d'une hypothèque prise sur le seul actif social d'une SCI en garantie des dettes d'un tiers la non contrariété à l'objet social (Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 12 septembre 2012). Ces arrêts invitent donc à la plus grande prudence lorsqu'une SCI consent une hypothèque sur son seul actif en garantie d'un prêt consenti à un tiers ou même à cette dernière. Si l'exécution de la garantie est susceptible de mettre en péril l'existence même de la société, l'atteinte à l'intérêt social sera sûrement caractérisée et ce d'autant plus si la garantie est octroyée sans contrepartie pour la SCI.



et qu'il s'agisse de travaux d'amélioration ou rendus nécessaires par la survenance d'un sinistre. La Cour de cassation casse et annule cette décision au motif que l'insertion d'une telle clause ne peut avoir pour effet d'affranchir le bailleur de son obligation de délivrer les lieux loués.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 6 novembre 2013 n°12-25.816 - JCP N n°46 du 15 novembre 2013*

## ORGANISATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

### COPROPRIÉTÉ

**Syndicat composé de deux sociétés copropriétaires - dissolution du syndicat de copropriétaires par apport de droits et biens immobiliers à l'une - reprise automatique des dettes par l'apporteuse (non)**

Les créanciers d'un syndicat de copropriétaires assignent en paiement les deux sociétés copropriétaires composant ledit syndicat. L'une des sociétés procède alors à l'apport à l'autre des droits et biens immobiliers qu'elle détenait dans l'immeuble en cause provoquant ainsi la dissolution du syndicat des copropriétaires. En conséquence, les créanciers assignent la société bénéficiaire de l'apport en paiement des sommes dues. La Cour de cassation indique, au visa de l'article 1165 du Code civil, qu'en l'absence de clause expresse, la société bénéficiaire de l'apport, n'était pas tenue de plein droit des obligations personnelles du syndicat des copropriétaires qu'elle formait alors avec la société apporteuse puisqu'il s'agissait d'un transfert à titre particulier. La solution aurait été différente dans le cadre d'un acte emportant transmission universelle de patrimoine comme une fusion entre ces deux sociétés.

*Cass. com., 2 octobre 2013 - n°12-17.098 - Dict. perma. Droit des affaires n°791, novembre 2013, p.6*

**Mesurage Carrez - pris en compte de la seule situation matérielle (oui)**

Le lot initialement désigné dans le règlement de copropriété comme étant « une boutique au rez-de-chaussée et une cave », avait par la suite été aménagé de sorte que la cave soit transformée en « réserve » accessible de la boutique par un escalier privatif. Le

géomètre avait donc mesuré l'intégralité du lot sans exclure la réserve... Après la signature, l'acquéreur agit en diminution du prix considérant que la cave n'a pas à être prise en compte dans le mesurage conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965. La cour d'appel rejette la demande, ce que confirmera la Cour de cassation considérant que la surface à prendre en compte pour le calcul est bien celle du local tel qu'il se présente au jour de la vente et non tel que désigné dans le règlement de copropriété.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 2 octobre 2013 n°12-21-918 - Solution Notaires n°12, décembre 2013*

**Sanction d'une opposition du syndic qui ne détaille pas les différentes créances**

Le syndicat des copropriétaires bénéficie d'un privilège immobilier spécial en garantie du paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965. Toute opposition formulée par le syndic doit détailler les différentes créances ainsi qu'il est prévu par l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967. La sanction de l'absence de distinction entre les différentes créances possibles n'est pas la nullité mais la perte de leur caractère privilégié ou super privilégié.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 27 novembre 2013 - pourvoi n° 12-25. 824 n°1392 P + B. Dict. perma. Bulletin n° 463, décembre 2013*

**Assemblée de copropriété informelle entre tous les copropriétaires - vote d'une décision - existence de la décision (oui)**

Au cours d'une réunion informelle, les copropriétaires d'un immeuble formé de deux lots ont autorisé l'un d'eux à réaliser des travaux d'extension sur une partie commune (terrasse). Quelques années plus tard et à la suite d'une vente, le copropriétaire conteste la validité de cette autorisation. En appel, la Cour prononce l'irrégularité de la séance et notamment pour l'absence de convocation suite à l'expiration du mandat du syndic. Elle invalide la décision prise en assemblée informelle et accueille la demande en démolition des travaux réalisés. Au visa de l'article 42 al.2 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 7 du décret du 17 mars 1967, la Cour de cassation casse l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 28 septembre 2011 et retient qu'une décision d'assemblée générale existe dès lors qu'une question est soumise à l'approbation des copropriétaires. Il convient donc de retenir qu'une décision prise par l'ensemble

des copropriétaires sanctionnée par un vote n'est pas inexistante mais annulable.

*Cass. Civ., 13 novembre 2013, n°1325,FS-P+B, pourvoi n°12-12 084, cassation - JurisHebdo Immobilier N° 539 du 26 novembre 2013*

**Copropriété - interdiction d'annexion de bouts de couloir par les copropriétaires**

Dans un arrêt du 13 novembre 2013, la Cour de cassation se prononce à nouveau sur la question litigieuse de l'annexion par un copropriétaire d'une fraction de couloir desservant les chambres de service contiguës. En l'espèce, le couple qui avait édifié un mur à l'extrémité du couloir, attaquait la décision de l'assemblée générale qui avait donné mandat au syndic en vue de rétablir le libre accès des parties communes. Par cet arrêt, la Cour de cassation réaffirme que la clause du règlement de copropriété qualifiant le couloir de « partie privative pour le passage commun à divers lots » ou « clause de fond de couloir » est illicite. Sur le fondement de l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (et non de la loi de 1965), elle conforte la position du syndic en ce qu'il dispose de tous les moyens judiciaires pour assurer le libre accès des parties communes.

*Cass. Civ., 13 novembre 2013, 13 nov. 2013, n°1319, FS-P+B+I, pourvoi n°12-24916, cassation partielle sans renvoi JurisHebdo Immobilier N° 539 du 26 novembre 2013*

**Convocation unique à une assemblée générale de copropriété et d'AFUL - validité (oui)**

La propriétaire d'un lot de copropriété d'un bâtiment faisant partie d'un groupe d'immeuble géré par une association foncière urbaine libre (A.F.U.L) contestait la validité d'une assemblée des copropriétaires aux motifs : 1/ que le procès-verbal d'assemblée n'avait pas été signé de la main du scrutateur et 2/ qu'une unique convocation lui avait été adressée pour la réunion de l'A.F.U.L et celle du syndicat des copropriétaires. Au visa de l'article 17 du décret du 17 mars 1967 indiquant que le procès-verbal des décisions d'assemblée est signé « par le président, par le secrétaire et par le secrétaire et le ou les scrutateurs », la Cour affirme que le défaut de signature du procès-verbal d'assemblée générale par le scrutateur n'entraîne pas de facto sa nullité. La Cour précise par ailleurs



que la convocation commune aux deux assemblées (AG du syndicat et AFUL) n'affecte en rien la validité de l'assemblée des copropriétaires.

*Cass. civ., 13 novembre 2013, 13 novembre 2013, n°1315, FS-P+B, pourvoi n° 12-24 167, rejet) JurisHebdo Immobilier N° 539 du 26 novembre 2013*

## ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

**Mutation - nécessité d'informer l'association syndicale (oui) – incidence sur le redevable des charges syndicales**

En l'espèce, des charges syndicales sont réclamées au précédent propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre syndical. L'ancien propriétaire demande sa décharge au motif que la mutation de sa propriété est intervenue. Le Conseil d'État confirme dans cet arrêt que tant que l'association syndicale n'a pas été informée de la mutation de propriété d'un immeuble, l'ancien propriétaire demeure redevable des redevances mises à sa charge par l'association syndicale. Une fois informée, l'association procède à une mise à jour de l'état nominatif des propriétaires associés.

*CE, 13 novembre 2013 / pourvoi n°340304 – Dict. perma. Bulletin n°463, décembre 2013*

## FINANCEMENT ET GARANTIES

### CAUTIONNEMENT

**Personne physique - engagement de caution – importance de la place de la mention manuscrite (oui) – validité de l'acte de caution en cause (oui)**

La Cour de cassation a été saisie d'une question relative à la mention manuscrite de l'article L341-2 du Code de la consommation s'agissant des cautionnements par des particuliers. Cet article impose l'apposition par la caution d'une mention manuscrite précisant le montant cautionné ainsi que le recours direct par le créancier contre la caution en cas de défaillance du débiteur principal, et précise que cette mention doit précéder la signature de la caution. En l'espèce, la signature de la caution n'avait pas été apposée en dessous de la mention manuscrite mais avant celle-ci. La Cour de cassation retient

que « l'article L. 341-2 du code de la consommation prescrit à peine de nullité que l'engagement manuscrit émanant de la caution précède sa signature » et par suite que la cour d'appel qui a constaté que la caution avait apposé sa signature immédiatement sous les clauses pré-imprimées de l'acte et inscrit la mention manuscrite légalement requise sous sa signature, sans la réitérer sous cette mention, en avait exactement déduit que l'engagement de caution était nul.

*Cass. com., 17 septembre 2013, n°12-13.577, FS-P+B, Jurisdata n°2013-019876*

**Fusion de la société, créancière d'un engagement de caution – maintien de l'engagement de caution (oui)**

Une personne s'engage en qualité de caution solidaire auprès d'un établissement bancaire. Cet établissement fait l'objet d'une fusion-absorption, l'absorbant a assigné la caution solidaire en paiement, le débiteur principal étant en liquidation judiciaire. En l'espèce, la Cour de cassation a du se prononcer sur l'obligation de requérir l'accord manifeste de la caution pour maintenir son engagement envers le nouveau créancier en cas de fusion – absorption de l'organisme prêteur initial. Ainsi que le rappelle la Cour de cassation, les dettes de l'emprunteur naissent intégralement à la date de conclusion du prêt, peu importe la date d'exigibilité des sommes dues. Dès lors que la fusion est postérieure à la conclusion du prêt, la caution n'a pas à manifester sa volonté d'être engagée envers le nouveau créancier. Cet arrêt apporte une nouvelle solution en matière d'incidence d'une opération de fusion sur le cautionnement consenti antérieurement.

*Cass. com., 4 juin 2013 - n°12-16611 – « Sté Victoria hôtel » F-D - Bull. Joly Sociétés Décembre 2013 - n°110z5*

### SÛRETÉS

**Prêt immobilier authentique – recours de la banque – avantage du titre exécutoire (oui)**

Dans le cadre d'un financement immobilier de particuliers souscrit par acte authentique, une banque avait obtenu la déchéance du terme du contrat à la suite de plusieurs impayés. Soucieuse de recouvrer son dû, elle a immédiatement formé un recours contre son débiteur en liquidation de sa créance. L'article L137-2 du Code de la consommation

dispose que les professionnels des services financiers bénéficient d'un délai de deux ans pour recouvrer la créance d'un débiteur en difficulté. Cependant, grâce à l'acte authentique, la banque était titulaire d'un titre exécutoire lui permettant de poursuivre l'exécution forcée sur les biens de son débiteur. Pour être valable, le titre exécutoire doit constater une créance liquide et exigible, la notion de créance liquide est assez souple en droit de l'exécution forcée. La Cour de cassation confirme par cet arrêt plusieurs éléments venant mettre fin à des divergences des juridictions du fond. Elle reconnaît que les crédits immobiliers souscrits par des particuliers auprès d'organismes de crédit constituent pour eux des services financiers fournis par des professionnels, l'article L137-2 du Code de la consommation leur est donc applicable. Néanmoins, le financement ayant été souscrit par acte authentique, l'acte revêt la force exécutoire de sorte que son titulaire peut interrompre le délai de prescription de deux ans par l'engagement d'une mesure conservatoire ou d'exécution forcée. En conséquence, le créancier peut directement introduire une procédure d'exécution forcée, l'acte authentique constitue ainsi un gain temporel et financier.

*Cass. 1<sup>er</sup> civ., 16 octobre 2013 n° 12-21.917 - JCP N n°44 du 1<sup>er</sup> novembre 2013*

## DROIT DES BIENS

### SERVITUDES

**Existence d'une servitude de bon père de famille – droit à indemnisation (oui)**

Une parcelle a fait l'objet d'une division donnant naissance à la parcelle A et la parcelle B. Le propriétaire de la parcelle A a assigné les copropriétaires de la parcelle B en vue de fixer un droit de passage. En application de l'article 682 du Code civil, les propriétaires de la parcelle B ont demandé que cette servitude soit indemnisée. Les juges du fond ont refusé cette indemnisation en indiquant qu'elle était due uniquement en cas de servitude résultant de l'état d'enclave en application de l'article 682 mais qu'elle devait être écartée si l'état d'enclave était la conséquence du partage d'une emprise foncière unique. La Cour de cassation censure ce raisonnement en indiquant que les raisons de l'enclavement d'une parcelle ne peuvent modifier le fondement légal de cette servitude et ne permet



pas, sauf renonciation expresse du propriétaire du fond servant, de bénéficiaire d'une indemnité proportionnée au dommage occasionné.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 15 octobre 2013 n°12-19.563- JCP N n°44 du 1<sup>er</sup> novembre 2013*

## FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

### DROITS D'ENREGISTREMENT

**Rachat par une SCI de ses propres parts en vue de leur annulation – régime fiscal – cession soumise aux droits d'enregistrement (non)**

Un associé d'une SCI décède. Les statuts de la société prévoient qu'en cas de décès d'un associé « *La société continue entre les associés survivants, les droits attachés aux parts sociales de celui décédé étant transférées aux associés survivants ou à la société, si les associés décident du rachat des parts en vue de leur annulation.* » En l'espèce, et par deux actes des 22 février et 18 avril 2005, les héritiers cèdent à la SCI la totalité de la créance née du décès et représentant la valeur des parts, puis la société procède à la réduction de son capital par annulation des parts ayant appartenu à l'associé décédé. L'administration fiscale voit dans cette opération une cession de parts sociales imposable dans les conditions d'une cession de parts à un tiers (art 726, I, 2<sup>o</sup> CGI). La Cour d'appel de Bordeaux approuve le raisonnement de l'administration fiscale. Au contraire, la Chambre

commerciale rejette cette analyse et casse l'arrêt de cour d'appel. En effet, la rédaction des statuts ne permettaient pas aux héritiers de devenir automatiquement associés de la SCI. Les héritiers ne disposaient dès lors que d'un droit de créance sur les parts sociales annulées et non d'un droit de propriété. En conséquence, aucune cession n'a pu intervenir entre les héritiers et la société. L'administration fiscale n'était donc pas fondée à demander l'enregistrement de l'acte et le paiement des droits en résultant.

*Cass. com., 22 octobre 2013, pourvoi n° 12-23.737 – La revue fiscale Notariale n°12, Décembre 2013*

### PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

**Vente – plus-value immobilière – exonération de la résidence principale – condition d'occupation**

Pour qu'une mutation soit exonérée de la plus-value immobilière au titre de l'article 150 U II-1<sup>o</sup> du CGI, le logement doit avoir été occupé de manière continue, et non par intermittence. L'administration fiscale et la cour administrative d'appel de Paris s'étaient notamment basées sur des avis d'imposition de taxe d'habitation et déclarations de revenus qui mentionnaient un autre domicile. Les factures d'électricité, attestations de réexpéditions de courriers et qualité de membre de conseil syndical sont en revanche inopportunes.

*CE, 23 octobre 2013 n°361233 - Solution Notaires n°1 janvier 2014*

## DIVERS

**L'étendue du préjudice indemnisable pris en charge par le maître d'œuvre**

Une société a besoin, pour fabriquer du ciment, d'une carrière d'argile. Cette société sollicite un groupement d'entreprise pour aménager la carrière d'argile et la rendre exploitable par la réalisation d'un ouvrage consistant en un talus drainé par réseau. Après réception des travaux et levée des réserves, en raison de la survenue d'inondations, de coulées de boues et de fortes dégradations de la plate-forme et des talus, le groupement d'entreprise intervient une première fois pour réparer le préjudice. Après cette première intervention le groupement d'entreprise propose la mise en place d'un dispositif complémentaire pour perfectionner l'ouvrage. La question est de savoir si les travaux complémentaires, qui sortent du champ contractuel initial, doivent être pris en charge par le maître d'œuvre au titre du préjudice indemnisable ? La Cour de cassation répond par l'affirmative en estimant que le coût du préjudice indemnisable regroupe tous les travaux nécessaires à la réparation de l'ouvrage.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 20 nov. 2013, n°12-29.259 - Droit et Pat. Hebdo n°944 du 2 décembre 2013*

## CONSEIL

### PROCÉDURE COLLECTIVE

**Compte-courant d'associés créateur – mise en liquidation judiciaire postérieure – présomption de connaissance de l'état de cessation de paiements (non)**

Le 23 mars 2005, les associés d'une SARL, dont l'un était son cogérant, obtiennent le

remboursement du solde créateur de leur compte-courant d'associés. Le 24 janvier 2006, la société est mise en liquidation judiciaire, la date de cessation des paiements étant fixée au 25 juillet 2004. Le liquidateur demande l'annulation des paiements faisant valoir que les associés avaient eu connaissance de l'état de cessation des paiements. La cour d'appel rejette cette demande. Le liquidateur forme un pourvoi en invoquant que le dirigeant d'une société est réputé connaître l'état de

cessation des paiements de la société. La Chambre commerciale rejette le pourvoi au visa de l'article L632-2 du Code de commerce qui « *subordonne l'annulation du paiement pour dettes échues reçu en période suspecte à la connaissance personnelle par son bénéficiaire de la cessation des paiements du débiteur sans que cette connaissance résulte nécessairement de la qualité de dirigeant du bénéficiaire* ». Pour l'application des nullités facultatives de la période suspecte, la preuve



de la cessation des paiements relève de l'appréciation souveraine des juges du fond. Or la seule qualité de dirigeant ne peut suffire à faire présumer de cette connaissance.

*Cass. com., 19 novembre 2013 – n°12-25.925 - Droit et Pat. Hebdo n°946 du 16 décembre 2013*

## **SCI fille caution – mise en liquidation judiciaire – acte gratuit en cours de période suspecte – annulation de l'acte de caution (non) – existence de contrepartie indirecte**

Par acte du 31 mai 2007, une SCI se rend caution de sa société mère en garantie d'une ouverture de crédit consentie à celle-ci. Après la mise en liquidation judiciaire de la SCI caution, la date de cessation des paiements étant reportée au 22 janvier 2007, le liquidateur demande l'annulation du cautionnement comme acte gratuit intervenu en période suspecte. La cour d'appel rejette cette demande. Le liquidateur forme un pourvoi. Il invoque que le cautionnement avait été consenti à titre gratuit par la SCI et que par conséquent il relevait de l'article L 623-1 I 1°) du Code de commerce qui prévoit la nullité de plein droit des actes consentis à titre gratuit pendant la période suspecte. La Chambre commerciale rejette le pourvoi en jugeant que la « *SCI filiale avait intérêt à favoriser le financement de la société mère laquelle pouvait ainsi participer à son propre développement* ». Si le cautionnement est un contrat à titre gratuit par nature, l'existence d'une contrepartie même indirecte paralyse le jeu des nullités de droit de la période suspecte.

*Cass. com., 19 novembre 2013 – n°12-23.020 - Droit et Pat. Hebdo n°946 du 16 décembre 2013*

## **Procédure collective d'un débiteur – action en revendication par les créanciers de sommes d'argent (non)**

Une agence de voyage avait souscrit un contrat l'habilitant à vendre des billets d'avion pour le compte de diverses compagnies aériennes, suite à un redressement puis une liquidation judiciaire. Les compagnies aériennes saisissent le juge-commissaire d'une demande en restitution des sommes versées à cette société en se fondant sur la revendication. La question était donc de savoir s'il est possible d'exercer l'action en revendication de l'article L624-9 du Code de commerce sur des sommes d'argent qui sont par nature fongibles. La Cour de cassation

répond ici de manière classique et retient « *qu'une demande de restitution de fonds ne peut être formée par voie de revendication, la seule voie ouverte au créancier d'une somme d'argent étant de déclarer sa créance à la procédure collective de son débiteur* ».

*Cass. com., 22 mai 2013 n°11-23.961, FS-P+B, Jurisdata n°2013-009963 -Act. Proc. Coll 2013-10, comm. 135 P Cagnoli - D. 2013 p.1594*

## **APPORTS**

### **SARL – dette sociale – responsabilité des associés sur la reprise d'apport (oui)**

Une SARL cède son fonds de commerce. L'acte de cession prévoit que la SARL s'oblige à rembourser au cessionnaire les créances existantes au profit des salariés et non encore payées au jour de l'entrée en jouissance. Six ans plus tard, la SARL fait l'objet d'une dissolution anticipée, et l'assemblée générale décide la clôture des opérations de liquidation. La société cessionnaire étant condamnée à payer diverses sommes au titre de rappels de salaires, elle assigne l'ancien gérant tant à titre personnel qu'en sa qualité de représentant. La cour d'appel déclare irrecevable sa demande à titre personnel. Mais, au visa de l'article L223-1 du Code de commerce, la Cour de cassation censure ce raisonnement après avoir rappelé que « *les associés de sociétés à responsabilité limitée supportent les pertes sociales à concurrence de leurs apports* », et reproche à la cour d'appel de ne pas avoir recherché si « *les sommes perçues au titre de la reprise des apports et du boni de liquidation permettraient à celui-ci de s'acquitter de la dette sociale dont le paiement lui était demandé* ».

*Cass. com., 8 octobre 2013 n°12-24.825 - Droit et Pat. Hebdo n°939 du 28 octobre 2013*

## **ASSURANCE**

### **Assurance décès – réticence dolosive – nullité du contrat (oui)**

L'article L113-8 du Code des assurances prévoit que « le contrat est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence

sur le sinistre ». L'arrêt du 3 octobre 2013 constitue une illustration de la vigueur de cet article dans le cadre des contrats d'assurance-groupe emprunteur. En l'espèce, un assuré avait contracté différents crédits assortis d'un contrat d'assurance-groupe comportant la garantie décès. A la suite de son décès lors d'un accident de la circulation, les assureurs ont refusé toute indemnisation au motif que l'assuré avait dissimulé son état de santé, et particulièrement sa sujétion à un traitement contre le diabète. La Cour de cassation effectue ici une application stricte de l'article L113-8 et considère que cette dissimulation était de nature à dénaturer le risque encouru par l'assuré. Par suite l'assurance était en droit d'opposer la nullité du contrat.

*Cass. 2<sup>ème</sup> civ., 3 octobre 2013, n°12-25.837.*

## **CESSION DE PARTS**

### **Cession de parts non publiée – acquisition d'un immeuble par une SCI – cession de parts annexée à l'acte de prêt – recours du banquier contre les associés sortants (non)- opposabilité de la cession de parts au banquier (oui)**

Les associés d'une société civile immobilière procèdent à la cession de leurs parts à un tiers sans que cet acte fasse l'objet d'une mesure de publicité particulière. Quelques temps plus tard, ladite société acquiert un bien immobilier financé par un prêt bancaire. Ce prêt restant en partie impayé, la banque tente d'agir contre les associés cédants en remboursement du prêt. Elle soutient que la cession de parts intervenue ne lui est pas opposable du fait du défaut de publicité. Les premiers juges ont relevé que la banque avait bien eu connaissance de la cession de parts puisque elle avait été annexée à l'acte de prêt auquel la banque était partie. La Cour de cassation rappelle par cet arrêt que, même non publiée, la cession de parts sociales est opposable aux tiers dès lors qu'ils en ont eu personnellement connaissance, ce qui était bien le cas en l'espèce.

*Cass. com., 24 septembre 2013 - « Crédit Immobilier de France Nord c/ Ferrero » - n°12-24.083 \_ BRDA n°2013, octobre 2013, décision n°1 - Dict. perma. Droit des affaires n°791, novembre 2013, p.8. Bull. Joly Sociétés Décembre 2013, n°110z3.*



CARTE BLANCHE à  
Raimond WOUDA

« Liceo Leonardo da Vinci », Cesenatico 2011  
Extrait de la série « Mentre tutto scorre »

# L'IMMOBILIER PARISIEN

## CONJONCTURE

INDICE NOTAIRE / INSEE PARIS  
(PRIX/M<sup>2</sup> APPARTEMENTS ANCIENS)

4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2013	VARIATION ANNUELLE	VARIATION SUR 3 MOIS
126,4	↘ - 1,5 %	↘ - 1,6 %

## PRIX DES PROGRAMMES NEUFS DANS PARIS PAR ARRONDISSEMENT

ARR.	NOMBRE DE PROGRAMME	PRIX MOYEN AU M <sup>2</sup> DANS L'ARR.	NB D'APPARTEMENTS DISPONIBLES
4 <sup>e</sup>	2	13 960 €	21
5 <sup>e</sup>	1	11 940 €	3
7 <sup>e</sup>	2	24 350 €	10
8 <sup>e</sup>	2	15 380 €	5
11 <sup>e</sup>	8	10 980 €	33
12 <sup>e</sup>	1	10 720 €	8
13 <sup>e</sup>	7	10 970 €	63
14 <sup>e</sup>	3	10 720 €	68
15 <sup>e</sup>	5	12 750 €	73
16 <sup>e</sup>	2	16 220 €	11
17 <sup>e</sup>	5	11 160 €	34
18 <sup>e</sup>	3	11 060 €	10
19 <sup>e</sup>	5	9 050 €	28
20 <sup>e</sup>	9	9 110 €	63
TOTAL			422

Programmes neufs répertoriés dans Paris par arrondissement. Source : www.explorimmoneuf.com - 2010/2014 - Nota : cette liste n'est pas exhaustive, elle ne prend pas notamment en compte les pré-commercialisations / les pré-lancements des programmes.

## QUELQUES PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUFS DANS PARIS

Paris 13 <sup>e</sup>	→ Cibis'm	→ COGEDIM
Paris 14 <sup>e</sup>	→ Horizon	→ NOVEXIA
Paris 15 <sup>e</sup>	→ Novexia	→ SOFERIM

## CONSTRUCTION

INDICE NATIONAL BÂTIMENT TOUS CORPS D'ÉTAT (BT01)

NOVEMBRE 2013	MENSUEL	VARIATION ANNUEL
880,05	↘ - 0,11 %	↗ + 0,70 %

INDICE COÛT DE LA CONSTRUCTION (SOURCE INSEE)

3 <sup>e</sup> TRIM. 2013	SUR 1 AN	VARIATION SUR 3 ANS	SUR 9 ANS
1 612	↘ - 2,18 %	↗ + 6,05 %	↗ + 38,46 %

INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

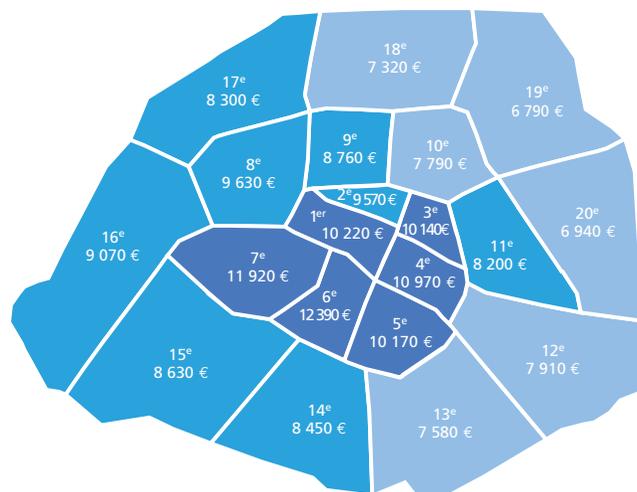
4 <sup>e</sup> TRIM. 2013	VARIATION ANNUELLE
124,83	↗ + 0,69 %

## 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 M<sup>2</sup> MÉDIANS AU 4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2013 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

TRANSACTION IMMOBILIÈRES	VOLUME	CHIFFRE D'AFFAIRES
<b>TOTAL</b>	↗ + 22 %	↘ - 3,4 %
<b>DONT</b>		
Appt. anciens libres	↗ + 31 %	↘ - 1,9 %
Appt. neufs	↘ - 2 %	↘ - 1,7 %
Maisons anciennes	↗ + 25 %	↘ - 1,5 %
Maisons neuves	↘ - 31 %	↘ - 1,0 %

source : Evolution sur un an au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 - www.paris.notaires.fr

## LE MOT DE L'EXPERT

**A** l'approche des déclarations d'ISF, mais également pour les déclarations de succession dont l'actif est composé d'un grand nombre de biens immobiliers, l'évaluation immobilière devient de plus en plus importante.

Les patrimoines locatifs produisant des revenus sont trop souvent déclarés au moyen de la méthode par comparaison alors que la méthode par capitalisation du revenu permet de mieux appréhender sa valeur économique. L'administration fiscale admet de plus en plus pour les immeubles de rapport cette approche. Le mérite de cette méthode est de bien appréhender l'impact des conditions locatives et d'évaluer précisément les moins-values diminuant la valeur vénale. Cette méthode permet ainsi un management dynamique des valeurs vénales dans le

temps afin de tenir compte des évolutions locatives affectant ou susceptible de l'affecter.

Par conséquent, mieux ne vaut pas attendre d'être confronté à un redressement pour procéder à une estimation immobilière. Comme en médecine il vaut mieux prévenir que guérir en matière de gestion d'actifs locatifs. Le temps et le management de la valorisation permettent de corriger objectivement et de façon dynamique des « valorisations historiques ».

On retrouve de plus en plus en matière de provisions pour dépréciation d'actif pour les entreprises la même problématique. L'évaluation préventive permet le jour J de faire face au contrôle de l'administration.

PAR



CLAUDE GALPIN  
MRICS REV  
VIF EXPERTISE

## CONSOMMATION

### INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION (INSEE)

	FÉVRIER 2014	VARIATION MENSUEL	VARIATION ANNUEL
Ens. des ménages	128,07	↗ + 0,5 %	↗ + 0,5 %
Ens. des ménages Hors tabac	125,71	↗ + 0,5 %	↗ + 0,8 %
Ménages urbains	128,30	↗ + 0,5 %	↗ + 1 %
Ménages urbains Hors tabac	125,50	↗ + 0,5 %	↗ + 0,8 %

## INDICES BOURSINIERS

	AU 25/03/2014	VARIATION DEPUIS LE 1/01/14	VARIATION DEPUIS 1 AN
CAC IMMOBILIER	: 1 588,65	↗ + 1,80 %	↗ + 5,87 %
CAC 40	: 4 320,79	↗ + 0,58 %	↗ + 14,60 %

## 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 28/02/2014 : 0,16010 %

## 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.

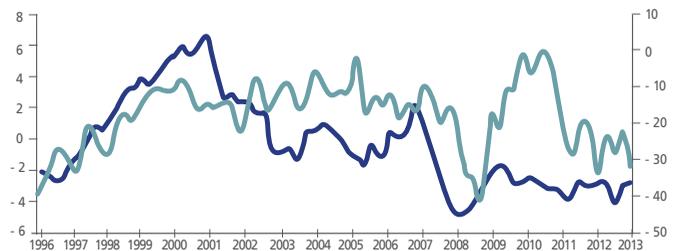
Ce dernier a connu une forte chute en début d'année 2008, anticipant la baisse des prix, avant de remonter sensiblement de la même manière que l'évolution des prix.

Les deux courbes se rejoignent à nouveau en fin d'année 2012 et début d'année 2013, l'ajustement des prix à la baisse s'est avéré modéré, l'évolution des prix est aujourd'hui en stagnation (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'indice de la capacité future à épargner reste encore très élevé (voir tableau n°2).

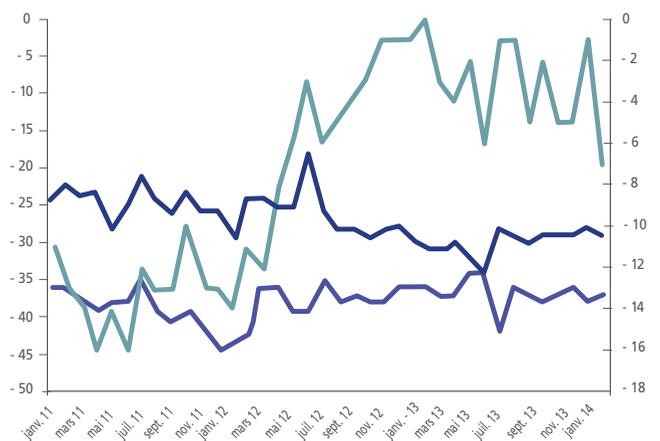
### PRIX DES LOGEMENTS PARISIENS ET OPINION DES MÉNAGES (1996 - 4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2013)

■ Évolutions des prix des logements anciens à Paris en m<sup>2</sup> (échelle de gauche)  
■ Confiance des ménages - Indices INSEE (échelle de droite)



### CONFIANCE DES MÉNAGES (JANVIER 2011 - FÉVRIER 2014)

■ Capacité future à épargner (échelle de droite)  
■ Opportunité de faire des achats importants (échelle de droite)  
■ Confiance des ménages (échelle de gauche)



## 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	↗ + 0,0 %		



## ENGAGEMENT SPORTIF

Du 29 mai au 1<sup>er</sup> juin, l'équipe de France de football des notaires participera au prochain championnat d'Europe de football des notaires qui se déroulera à Prague. Elle espère faire aussi bien qu'en 2009 où elle remporta le titre. Deux membres de l'Étude CHEUVREUX font partie de cette équipe : Xavier Boutiron et Arnaud Cathala. Souhaitons leur bonne chance. Par ailleurs, avec neuf victoires en autant de matchs, CHEUVREUX Notaires s'impose pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive dans le championnat LTL Notary foot, regroupant dix études parisiennes (foot à 5 cinq).



De gauche à droite et de haut en bas : Baptiste Delloye, Xavier Boutiron, Éric Deslevaux, Arnaud Cathala, Louis Vilgrain, Christian Delpierre, Germain Cooche

## CONFÉRENCE

Michèle Raunet a participé le 8 avril 2014 à la conférence organisée par Le Moniteur et la revue Opérations immobilières sur le thème de la loi ALUR (décryptage et mise en œuvre). Son intervention a porté particulièrement sur la réforme de l'urbanisme.

## PRESSE

CHEUVREUX Notaires est souvent consulté par les journalistes de la presse économique et immobilière, et a notamment participé ce dernier mois aux articles suivants :

« La propriété « temporaire » fait son chemin » Les Échos – 13 mars 2014

Cheuvreux Notaires

« Aider ses enfants à devenir propriétaire »

Le Monde éco&entreprise – 9 mars 2014 – Xavier Boutiron

« Donation : quand doit-on faire appel à son notaire ? » Le Monde éco&entreprise – 9 mars 2014 – Murielle Gamet

« Devenir propriétaire à moindre frais, c'est (bientôt) possible » explorimmo.com 6 mars 2014 - CHEUVREUX Notaires

« Bail réel immobilier relatif au logement » (BRILLO) : la propriété temporaire appliquée au logement » Le village de la justice

4 mars 2014 – Bruno Cheuvreux

« Comment un chef d'entreprise peut-il protéger ses biens ? » Le Monde éco&entreprise – 23 février 2014 – Murielle Gamet

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 - 1<sup>er</sup> rue de Tours 37600 Loches - 02 47 91 30 60. rcréation, 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.



## TABLES DES ARTICLES RÉCEMMENT PARUS

### DROIT IMMOBILIER

« 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

« Le Bornage » - Le Bulletin n°73 - juin 2013

« Les nouveautés en matière de réglementation amiante » Le Bulletin n°72 - avril 2013

### DROIT PUBLIC IMMOBILIER

« 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

« Loi Duflot Acte II : des ordonnances pour accélérer les projets de construction de logements »

Le Bulletin n°74 – octobre 2013

« Précision sur la définition du lotissement » Le Bulletin n°73 – juin 2013

« Loi Duflot Acte I : plus de terrains disponibles pour plus de logements sociaux » Le Bulletin n°72 – avril 2013

« L'application dans le temps de la définition du domaine public posée à l'article L. 2111-1 du CG3P » Le Bulletin n°4-2012

« L'immobilier universitaire » Le Bulletin n°4-2012

### DROIT PATRIMONIAL

« La nouvelle réglementation européenne en matière de succession internationale » Le Bulletin n°75 – janvier 2014

« Les donations-partages : à propos de l'arrêt de la cour de cassation du 6 mars 2013 » Le Bulletin n°74 – octobre 2013

« La prescription de l'action en réduction » Le Bulletin n°73 – juin 2013

« Profiter du retour du prêt à taux zéro afin d'anticiper une transmission d'entreprise » Le Bulletin n°73 – juin 2013

Retrouver tous ces articles dans notre rubrique Le Bulletin sur [www.cheuvreux-notaires.fr](http://www.cheuvreux-notaires.fr)

#### 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 BOLELA

#### Ont participé à l'élaboration de ce Bulletin :

Anne-France AMIOT, Isabelle ARNOLD, Mallory, BARON, Myriam BEDOURA, Jean-François BIDAULT, Sophie BOLELA, Xavier BOUTIRON, Nicolas CASTELLI, Thierry CROIZÉ, Ségolène de La RIVIÈRE, Maël De CHAMPSAVIN, Baptiste DELLOYE, Clara DERRIEN, Anne DEMAREST, Malicia DONNIOU, Alix DORAUX, Fanny DUGERT, Claude GALPIN, Romain LEBLOND MASSON, Séverine LEBOVICI, Marie-Anne LE FLOCH, Marie-Anna LEJEUNE, Raphaël LEONETTI, Carole LVOVSKI-BLANC, Thomas MARQUIS, Rémy NERRIÈRE, Stéphanie OLLIVIER, Dorine ROUILLON, Sonia SELMAN, Hanna SELLAM, Sliman TAHIR, Isabelle TEBOUL, Antoine URVOY, Sylvie ALONSO, Murielle GAMET, Hélène MADEC, Sophie ROYNETTE, Servane WITTET

#### Crédits photo : Raimond WOUDA

#### Carte blanche : Marie PRUNIER

LE BULLETIN CHEUVREUX Notaires est une publication de la SCP CHEUVREUX et Associés - 77 boulevard Malesherbes 75008 PARIS  
Tél. + 33 1 44 90 14 14 - [www.cheuvreux-notaires.fr](http://www.cheuvreux-notaires.fr)