

ÉDITO p 3

LE POINT SUR p 4

L'OUVERTURE AUX TIERS DU RECOURS  
DIRECT CONTRE LA VALIDITÉ  
D'UN CONTRAT ADMINISTRATIF

LE POINT SUR p 9

L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS  
IRRÉGULIÈRES

LE DOSSIER p 11

ASSURANCE-VIE :  
COMMENT  
LA MAINTENIR  
HORS SUCCESSION ?

POINT DE VUE p 17

LA CLAUSE D'ACQUISITION  
« À SES RISQUES ET PÉRILS »  
DANS LA VENTE IMMOBILIÈRE

POINT DE VUE p 20

LA DOMANIALITÉ PUBLIQUE  
DES PISTES DE SKI ALPIN

FLASH FISCAL p 24

Résidence principale et exonération  
de plus-value - Panorama jurisprudentiel

DU CÔTÉ DE L'ENTREPRENEUR p 25

DU CÔTÉ DU PARLEMENT p 27

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX p 30

DROIT PUBLIC IMMOBILIER  
Propriétés publiques et contrats publics  
Urbanisme et aménagement  
Environnement

DROIT PATRIMONIAL p 35

Droit des personnes et de la famille

DROIT IMMOBILIER p 37

Vente et avant-contrat

Financement et garanties

Promotion et construction

Logement social

Organisation juridique de l'immeuble

CONSEIL p 40

IMMOBILIER PARISIEN p 42

INDICES & CONJONCTURE p 43

DU CÔTÉ DE L'ÉTUDE p 44





image du haut  
Paris (IX<sup>ème</sup> arr.) Magasins du Printemps, boulevard Haussmann, vers 1900  
Crédit photographique © Neurdein / Roger VIOLLET

image du bas  
Paris (IX<sup>ème</sup> arr.) Magasins du Printemps, boulevard Haussmann, juin 2014  
Crédit photographique © Marie PRUNIER

ÉDITION SPÉCIALE DU BULLETIN  
SUR LES RÉFORMES DUFLOT

CHEUVREUX Notaires a initié au sein de l'Étude, un travail collaboratif et transversal autour des grandes réformes du droit de l'urbanisme, de la construction et de l'immobilier. Dans ce cadre, une vingtaine de collaborateurs et notaires de l'Étude ont élaboré une « édition spéciale » du Bulletin de CHEUVREUX Notaires sur les réformes Duflot. Ce dossier, d'une centaine de pages, comporte vingt articles qui concernent la globalité des réformes (foncier public, ordonnance, loi ALUR...). CHEUVREUX Notaires souhaite ainsi partager avec ses clients son analyse de l'état actuel du droit avec comme seul objectif de remplir au mieux son rôle de conseil et d'accompagnement.



Le format choisi est celui d'un classeur ayant vocation à évoluer dans le temps grâce à des mises à jour ponctuelles qui pourront s'intégrer facilement au support. L'objectif est de faire de cette édition spéciale un outil du quotidien évolutif grâce à ses mises à jour, envoyées au fur et à mesure de la sortie des textes d'application.

Sur simple demande, nous pouvons vous faire parvenir ces documents sous format numérique en écrivant à l'adresse suivante [reformesduflot@cheuvreux-notaires.fr](mailto:reformesduflot@cheuvreux-notaires.fr). Vous pourrez également retrouver l'intégralité de cette édition sur notre site

Internet [www.cheuvreux-notaires.fr](http://www.cheuvreux-notaires.fr) ainsi que toute l'actualité liée aux thèmes développés dans cette édition.

## CARTE BLANCHE

Un nouveau paysage depuis les fenêtres de l'Étude Cheuvreux.

Au quatrième trimestre 2014, l'ensemble de l'Étude quitte ses quatre sites du boulevard Malesherbes pour se regrouper dans un unique lieu, le 55 boulevard Haussmann.

Ce regroupement de tous les salariés sur un seul site est structurant.

Puisque la photographie est au cœur de cette carte blanche, nous souhaitons évoquer par l'image cette idée du mouvement.

Depuis l'angle de la rue Tronchet et du boulevard Haussmann, voici le nouveau point de vue offert au personnel de l'Étude et à ses clients.

L'image en couverture du bulletin nous montre une photographie du début du siècle, ce même point de vue est repris en page 1 dans sa version contemporaine. L'écart entre les deux époques nous montre

la manière dont imperceptiblement un lieu change, par les détails nous pouvons apprécier « le même » à travers ces mutations.

C'est ce même mouvement que nous expérimentons quand, avec le temps, un lieu devient familier.

La dernière image présentée dans ce bulletin montre des déménageurs au travail, il s'agit d'un extrait du projet que Gilles Raynaldy (bulletin septembre 2013) a amorcé à l'Étude. En effet nous lui avons proposé de suivre pendant plusieurs mois les différentes étapes du déménagement. Ce projet s'inscrit dans son travail artistique et, pour l'Étude, c'est une manière unique de garder la mémoire de cet événement.

<http://www.gillesraynaldy.com/>

<http://www.roger-viollet.fr/accueil.aspx>

En visite à Siene, j'ai été frappée par la force du message des fresques du bon et mauvais gouvernement qui sont dans le Palais public (la mairie de Siene), réalisées par Lorenzetti au 14<sup>ème</sup> siècle, à une époque où la Cité est en crise, en proie à la famine et aux insurrections. Dans les années 1330, la commune de Siene est menacée par la Seigneurie, forme de gouvernement personnel qui subvertit les principes républicains de la Cité.

Comment résister à la tyrannie, éteindre le brasier de la guerre et réapprendre l'art de bien vivre ensemble ? Pour survivre dans son intégrité politique, la commune doit persuader de sa légitimité, et surtout de ses bienfaits. Car ce qui fait le bon gouvernement n'est pas la sagesse des principes qui l'inspirent ou la vertu des hommes qui l'exercent. Mais ses effets concrets, visibles et tangibles sur la vie de chacun.

Ainsi, la fresque du bon gouvernement montre des maçons sur les toits, les cordonniers et tailleurs, des maîtres d'école, des marchands faisant leurs comptes, des palais et des maisons, un cortège de noce, des paysans. Les portes sont ouvertes, on ne craint aucun envahissement. Planent au-dessus les vertus cardinales, la force, la tempérance, la prudence et la justice.

De toute évidence, ces valeurs sont celles de l'Europe.

Nos nouveaux gouvernants européens, et pourquoi pas français..., devraient probablement se rendre à Siene pour admirer cette fresque.

Michèle RAUNET  
NOTAIRE

# ACTE DÉTACHABLE RECOURS CONTRAT ADMINISTRATIF TIERS



PAR  
RAPHAËL LEONETTI  
GROUPE DROIT PUBLIC  
IMMOBILIER

DROIT PUBLIC IMMOBILIER



LE POINT SUR

## L'OUVERTURE AUX TIERS DU RECOURS DIRECT CONTRE LA VALIDITÉ D'UN CONTRAT ADMINISTRATIF

À PROPOS DE LA DÉCISION CE, ASS. 4 AVRIL 2014,  
DÉPARTEMENT DE TARN-ET-GARONNE, N°358994

Le contentieux des contrats administratifs a connu, depuis le début du XXI<sup>e</sup> siècle d'importantes transformations. Celles-ci concernent, au premier chef, les actions des parties au contrat<sup>1</sup> ainsi que l'office du juge administratif à leur égard<sup>2</sup>.

Les principes du contentieux contractuel ont également été profondément réformés s'agissant des recours des tiers. Et l'arrêt rendu par l'Assemblée du Contentieux le 4 avril 2014, Département de Tarn-et-Garonne (n°358994), vient parfaire cet ordre nouveau en ouvrant aux tiers la possibilité de former un recours de pleine juridiction contre le contrat administratif lui-même et, ce faisant, redessine très largement les principes du recours contre les actes détachables des contrats de l'administration.

Rappelons à cet égard qu'avec le célèbre arrêt Martin (CE, 4 août 1905, Leb. p. 749), le Conseil d'État avait admis qu'un tiers au

contrat, dès lors qu'il a une qualité lui donnant un intérêt à agir, pouvait former un recours en annulation devant le juge de l'excès de pouvoir à l'encontre des actes administratifs « détachables » du contrat, notion qui recouvre notamment les actes préalables à la conclusion de ce dernier comme la délibération de la collectivité autorisant l'organe exécutif à signer le contrat, ou encore la décision de signer elle-même, traduite dans la simple signature (CE, 9 novembre 1934, Chambre de commerce de Tamatave, Leb. p. 1034). Étant précisé que le tiers pouvait obtenir l'annulation de l'acte détachable en invoquant l'illégalité du contrat lui-même (CE, Sect. 6 décembre 1995, Département de l'Aveyron, n°148964 et n°149403).

En dehors du déferé préfectoral qui avait pu, jusqu'à récemment (CE, 23 décembre 2011, Ministre de l'Intérieur, n°348647), être assimilé à un recours pour excès de pouvoir (CE, Sect. 26 juillet 1991, Commune de Sainte-

Marie de la Réunion, n°117717), les seules dérogations à l'interdiction d'un recours en annulation des tiers contre le contrat étaient constituées par l'ouverture du recours pour excès de pouvoir contre les clauses réglementaires des contrats administratifs (CE, Ass. 10 juillet 1996, Cayzeele, n°138536) et par le cas spécifique du contentieux des contrats de recrutement d'agents publics (CE, Sect. 30 octobre 1998, Ville de Lisieux, n°149662).

Mais, depuis 1905, le principe du recours contre les actes détachables du contrat a connu d'importants développements. Fort du pouvoir d'injonction que les lois du 16 juillet 1980 et du 8 février 1995 ont successivement conféré au juge administratif, le Conseil d'État a considéré que le tiers qui obtient l'annulation d'un acte détachable d'un contrat peut saisir le juge de l'exécution auquel il appartient « *après avoir pris en considération la nature de l'illégalité*

1- Par exemple, l'ouverture du référé provision même en l'absence d'une demande au fond : article R. 541-1 du Code de justice administrative. V. également, en cas de résiliation, le cocontractant de l'administration peut désormais intenter une action en reprise des relations contractuelles : CE, Sect., 21 mars 2011, Commune de Béziers, n°304806, ou « Béziers II ».

2 - Ainsi, l'exigence de loyauté contractuelle limite désormais moyens susceptibles d'être invoqués par les parties, ainsi que les cas d'annulation, le juge disposant d'une palette de sanctions destinées à favoriser la stabilité des relations contractuelles : CE, Ass., 28 décembre 2009, Commune de Béziers, n°304802, ou « Béziers I ». Par ailleurs, les parties ne peuvent qu'exceptionnellement invoquer un manquement aux règles de passation, eu égard à la gravité de l'illégalité et aux circonstances dans lesquelles elle a été commise : CE, 12 janvier 2011, Manoukian, n°338551.

commise, soit de décider que la poursuite de l'exécution du contrat est possible, éventuellement sous réserve de mesures de régularisation prises par la personne publique ou convenues entre les parties, soit, après avoir vérifié que sa décision ne portera pas une atteinte excessive à l'intérêt général, d'enjoindre à la personne publique de résilier le contrat, le cas échéant avec un effet différé, soit, eu égard à une illégalité d'une particulière gravité, d'inviter les parties à résoudre leurs relations contractuelles ou, à défaut d'entente sur cette résolution, à saisir le juge du contrat afin qu'il en règle les modalités s'il estime que la résolution peut être une solution appropriée »<sup>3</sup>. La seule lecture de ce considérant révèle à quel point le recours contre l'acte détachable a gagné en efficacité tout en complexifiant le parcours des tiers recevables à former une telle action.

Par ailleurs, les exigences accrues de transparence et d'égalité de traitement, s'agissant des contrats de l'administration, ont donné naissance à de nouveaux recours au bénéfice d'une catégorie spécifique de tiers, les candidats évincés lors de la passation d'un contrat de la commande publique. Ainsi, pour compléter le référé précontractuel prévu à l'article L. 551-1 du Code de justice administrative, mais aussi pour anticiper l'adoption d'une nouvelle directive européenne imposant aux États membres de prévoir une voie de recours directe contre le contrat pour lesdits candidats, le Conseil d'État a ouvert à ces derniers la voie d'un recours en contestation de validité du contrat lui-même, tout en conférant au juge des pouvoirs ne se limitant pas à la simple annulation du contrat (CE, Ass. 16 juillet 2007, Société Tropic Travaux Signalisation Guadeloupe, n°291545 ; v. également, postérieurement à cette jurisprudence, la transposition de la nouvelle directive « recours » par l'ordonnance n°2009-515 du 7 mai 2009, introduisant un référé contractuel aux articles L. 551-13 et suivants du Code de justice administrative dont les dispositions relatives aux requérants, aux moyens recevables et aux moyens opérants confèrent à cette voie de recours une portée très limitée).

Aussi, comme le remarque Bertrand DACOSTA dans ses conclusions sur l'arrêt Département de Tarn-et-Garonne, « la superposition des recours appelle des commentaires réservés

de la part de la doctrine, qui insiste sur le fait que la décision Tropic Travaux s'est arrêtée au milieu du gué ». Il était donc temps de simplifier l'état du droit positif et d'ouvrir aux tiers la possibilité de contester directement le contrat administratif (I), solution qui a redessiné nécessairement les contours du contentieux des actes détachables des contrats de l'administration (II).

## 1 – L'OUVERTURE AUX TIERS D'UN RECOURS DIRECT CONTRE LE CONTRAT ADMINISTRATIF

### 1 – 1. LES TIERS RECEVABLES À AGIR

Désormais, « indépendant des actions dont disposent les parties à un contrat administratif et des actions ouvertes devant le juge de l'excès de pouvoir contre les clauses réglementaires d'un contrat ou devant le juge du référé contractuel sur le fondement des articles L. 551-13 et suivants du code de justice administrative », un tiers à un contrat administratif est recevable à former devant le juge du contrat un recours contestant la validité du contrat ou de certaines de ses clauses non réglementaires qui en sont divisibles.

Le principe est clair mais mérite trois observations, liées les unes aux autres, concernant les tiers recevables à agir.

1) Dans le cadre du recours pour excès de pouvoir contre les actes détachables d'un contrat, les tiers étaient recevables à agir dès lors qu'ils présentaient un « intérêt à agir », lequel, selon les mots du rapporteur public dans l'affaire commentée, « a été envisagé avec bienveillance » par le Conseil d'État. Le Conseil d'État a, semble-t-il, souhaité encadrer davantage les actions des tiers en considérant que n'est recevable à former un tel recours contre le contrat administratif qu'un tiers « susceptible d'être lésé dans ses intérêts de façon suffisamment directe et certaine par sa passation ou ses clauses ». La notion « d'intérêt lésé » est cependant moins stricte que ne l'aurait été celle de « droits lésés », qui aurait pu exclure, par exemple les élus locaux.

2) Le juge précise toutefois « que cette action devant le juge du contrat est également ouverte aux membres de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou du groupe-

ment de collectivités territoriales concerné ainsi qu'au représentant de l'État dans le département dans l'exercice du contrôle de légalité ». Il s'agit donc d'une catégorie spécifique de tiers qui n'a pas à satisfaire la condition de recevabilité sous-exposée.

3) Enfin, il faut souligner que les concurrents évincés ne sont pas spécifiquement mentionnés mais sont implicitement et nécessairement englobés dans la première catégorie de tiers. Ce qui revient à considérer que, désormais, le recours « Tropic » est absorbé par le recours « Tarn-et-Garonne ».

En somme, il existe désormais deux grandes catégories de tiers susceptibles d'exercer ce nouveau recours direct contre le contrat administratif :

- d'une part, des « tiers qualifiés » que sont le représentant de l'État dans le département et les membres de l'organe délibérant de la collectivité territoriale (ce qui ne recouvre pas les membres d'organes délibérants d'autres personnes publiques, comme les membres du conseil de surveillance d'un hôpital par exemple) ;
- d'autre part, tout autre tiers à condition qu'il soit susceptible d'être lésé dans ses intérêts de façon suffisamment directe et certaine par sa passation ou ses clauses (par ex. : le contribuable local – même si son intérêt à agir sera certainement plus strictement entendu), l'association d'usagers de services publics, ou encore le propriétaire de parcelles voisines de concessions d'aménagement).

### 1-2. LES MOYENS INVOCABLES

Les deux catégories de tiers sus-identifiées ne se distinguent pas uniquement du point de vue de leur intérêt à agir mais également sur le terrain des moyens invocables. Le Conseil considère en effet « que le représentant de l'État dans le département et les membres de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales concerné, compte tenu des intérêts dont ils ont la charge, peuvent invoquer tout moyen à l'appui du recours ainsi défini ». En revanche, pour la Haute juridiction, « les autres tiers ne peuvent invoquer que des vices en rapport direct avec l'intérêt lésé dont ils se prévalent ou ceux d'une gravité telle que le juge devrait les relever d'office ». Étant ici noté que les irrégularités des actes détachables peuvent être invoquées dans le cadre de ce recours direct contre le contrat (v. infra sur le sort du recours pour excès de pouvoir contre les actes détachables).

3- CE, 21 février 2011, Sté Ophrys, n°337349. V. également, antérieurement : CE, 7 octobre 1994, Epoux Lopez, n°124244 ; CE, 10 décembre 2003, IRD, n°248950.

Dans la décision « Tarn-et-Garonne », le Conseil d'État procède donc, après avoir encadré l'intérêt à agir des tiers « non qualifiés », à une limitation des moyens opérants<sup>4</sup> à l'endroit de ces mêmes tiers en faisant appel à deux notions : celle des vices en rapport direct avec l'intérêt lésé ayant donné intérêt à agir ; celle des vices d'une gravité telle que le juge devrait les relever d'office.

La notion de gravité des vices se retrouve déjà dans le contentieux contractuel s'agissant des sanctions que le juge est en mesure de prononcer. L'arrêt « Béziers I » fait ainsi référence au « vice d'une particulière gravité » et précise qu'il peut notamment s'agir des conditions dans lesquelles les parties ont donné leur consentement. La définition de cette notion est particulièrement importante car elle permet à tout tiers d'invoquer des moyens relatifs à des vices sans lien avec leur intérêt lésé.

Quant aux vices en liens avec l'intérêt lésé du tiers, leur champ est au moins aussi incertain que celui de la notion de gravité. Cette solution va cependant dans le même sens que la jurisprudence « SMIRGEOMES » précitée, s'agissant du référé précontractuel, aux termes de laquelle le Conseil d'État a considéré « qu'en vertu des dispositions précitées de l'article L. 551-1 du code de justice administrative, les personnes habilitées à agir pour mettre fin aux manquements du pouvoir adjudicateur à ses obligations de publicité et de mise en concurrence sont celles susceptibles d'être lésées par de tels manquements ; qu'il appartient dès lors au juge des référés précontractuels de rechercher si l'entreprise qui le saisit se prévaut de manquements qui, eu égard à leur portée et au stade de la procédure auquel ils se rapportent, sont susceptibles de l'avoir lésée ou risquent de la léser, fût-ce de façon indirecte en avantageant une entreprise concurrente ».

Il conviendra cependant d'être attentif aux nuances qu'il pourra y avoir entre les moyens invocables devant le juge des référés et ceux invocables devant le juge du fond dans le cadre du recours « Tarn-et-Garonne ». On note à cet égard que dans le recours en contestation de la validité du contrat, les

tiers doivent se prévaloir d'un intérêt lésé de façon suffisamment directe et certaine et que les moyens invocables doivent eux-mêmes être en lien direct avec l'intérêt lésé, tandis qu'aux termes de la jurisprudence « SMIRGEOMES » les manquements dont peut se prévaloir le requérant sont ceux « susceptibles de l'avoir lésé ... fût-ce de façon indirecte ».

Aussi, il faut bien comprendre qu'en appliquant cette logique à ce recours « général » des tiers contre le contrat, le Conseil d'État l'étend nécessairement aux recours des candidats évincés alors même que le juge n'avait pas transposé la jurisprudence « SMIRGEOMES » au recours « Tropic ». Néanmoins, ce filtre des moyens ne devrait pas s'appliquer aux recours directs des candidats évincés contre les contrats conclus avant le 4 avril 2014, ainsi que cela ressort du considérant numéro 5 de la décision.

### 1-3. LES POUVOIRS DU JUGE

Quant à l'office du juge, le Conseil d'État indique clairement que ce nouveau recours est un recours de pleine juridiction.

Conformément à l'évolution récente de sa jurisprudence, le Conseil rappelle néanmoins que l'annulation n'est pas le seul traitement des irrégularités du contrat : « saisi ainsi par un tiers dans les conditions définies ci-

dessus, de conclusions contestant la validité du contrat ou de certaines de ses clauses, il appartient au juge du contrat [...], lorsqu'il constate l'existence de vices entachant la validité du contrat, d'en apprécier l'importance et les conséquences ; qu'ainsi, il lui revient,

après avoir pris en considération la nature de ces vices, soit de décider que la poursuite de l'exécution du contrat est possible, soit d'inviter les parties à prendre des mesures de régularisation dans un délai qu'il fixe, sauf à résilier ou résoudre le contrat ; qu'en présence d'irrégularités qui ne peuvent être couvertes par une mesure de régularisation et qui ne permettent pas la poursuite de l'exécution du contrat, il lui revient de prononcer, le cas échéant avec un effet différé, après avoir vérifié que sa décision ne portera pas une atteinte excessive à l'intérêt général, soit la résiliation du contrat, soit, si le contrat

à un contenu illicite ou s'il se trouve affecté d'un vice de consentement ou de tout autre vice d'une particulière gravité que le juge doit ainsi relever d'office, l'annulation totale ou partielle de celui-ci ».

L'arrêt Tarn-et-Garonne enrichit ainsi utilement la jurisprudence « Tropic » (tout en supprimant l'hypothèse d'une modification de certaines clauses du contrat par le juge) des évolutions issues de la jurisprudence « Béziers I » s'agissant des recours des parties au contrat, notamment quant à l'identification des illégalités justifiant l'annulation du contrat, « sanction ultime » pour reprendre les mots du rapporteur public.

Il conviendra d'être particulièrement attentif aux précisions que le juge apportera sur l'hypothèse de la régularisation des vices du contrat, tant sur les vices régularisables que sur les conditions dans lesquelles les parties pourraient être contraintes de régulariser ainsi que les sanctions en cas de manquement (sursis à statuer, annulation différée du contrat, etc.).

Enfin, le juge précise utilement deux caractéristiques de ce contentieux contractuel, à savoir :

- d'une part, que les requérants peuvent éventuellement assortir leur recours d'une demande tendant, sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, à la suspension de l'exécution du contrat ;
- d'autre part, qu'il peut, « s'il en est saisi, faire droit, y compris lorsqu'il invite les parties à prendre des mesures de régularisation, à des conclusions tendant à l'indemnisation du préjudice découlant de l'atteinte à des droits lésés » (ce qui concernera principalement le concurrent évincé).

### 1-4. LES CONTRATS CONCERNÉS

Tous les contrats de l'administration ne sont pas concernés par ce nouveau recours. Il ne s'agit que des contrats administratifs (et de leurs avenants), relevant de la compétence de la juridiction administrative, à savoir :

- (i) les contrats qualifiés comme tels par la loi, comme par exemple les cessions de biens immobiliers de l'État (article L. 3231-1 du Code général de la propriété des personnes publiques), les contrats d'occupation du domaine public quelle que soit leur forme ou leur dénomination (article L. 2331-1 du Code général de la propriété des personnes

<sup>4</sup> Il semble s'agir ici d'une détermination des moyens opérants et non des moyens recevables puisque, comme le relève Philippe Rees (« Tropic II est arrivé », CMP mai 2014, p.10), « la décision vise en effet les irrégularités qui sont « de celles que [le tiers] peut utilement invoquer », ce qui renvoie à l'inopérance et non à l'irrecevabilité ».

publiques), ou encore les marchés publics (loi du 11 décembre 2001, dite loi « MURCEF ») et les contrats de partenariat (ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004), mais aussi les contrats se rapportant à l'exécution d'un travail public et les concessions d'aménagement.

(ii) les contrats remplissant les critères de qualification des contrats administratifs que le Conseil d'État a définis comme étant, sous réserve de quelques subtilités, la présence d'au moins une personne publique au contrat et, de façon alternative, le lien avec un service public ou le caractère exorbitant du droit privé des clauses ou du régime du contrat en cause<sup>5</sup>.

Le Conseil d'État restreint cependant immédiatement le champ des contrats administratifs susceptibles de faire l'objet de ce nouveau recours : « *eu égard à l'impératif de sécurité juridique tenant à ce qu'il ne soit pas porté une atteinte excessive aux relations contractuelles en cours, le recours ci-dessus défini ne pourra être exercé par les tiers qui n'en bénéficiaient pas et selon les modalités précitées qu'à l'encontre des contrats signés à compter de la lecture de la présente décision* », soit le 4 avril 2014.

## 1-5. LES DÉLAIS DE RECOURS

Reste la question des délais de recours. Le Conseil indique dans la décision « Tarn-et-Garonne » que « *ce recours doit être exercé, y compris si le contrat contesté est relatif à des travaux publics, dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité appropriées, notamment au moyen d'un avis mentionnant à la fois la conclusion du contrat et les modalités de sa consultation dans le respect des secrets protégés par la loi* ».

Ce considérant est issu de la jurisprudence « Tropic » à la suite de laquelle les juges du fond ont pu apporter de précieuses indications sur ledit avis ainsi que les modalités de sa consultation.

Ainsi, constitue des mesures de publicité appropriées au sens de cette jurisprudence, la publication de l'avis d'attribution au Bulletin officiel des annonces concernant les marchés publics et sur le site de la direction de l'information légale et administrative des services du Premier ministre précisant les personnes

susceptibles de répondre à toute question suscitée par le marché ainsi que leurs coordonnées<sup>6</sup>.

En revanche, ne constituent pas des mesures de publicité appropriées :

- Un avis d'attribution publié seulement dans un journal local alors que le montant du marché imposait la publication d'un avis d'appel public à concurrence au Bulletin officiel des annonces des marchés publics et ne mentionnant pas les modalités de consultation des contrats<sup>7</sup>.
- Un avis d'attribution (d'une DSP en l'espèce) ne mentionnant ni la date de conclusion du contrat ni les modalités de consultation<sup>8</sup>.
- La publication d'un avis d'attribution ne mentionnant ni la date de conclusion du contrat ni les modalités de consultation<sup>9</sup>.
- La simple notification à une société de la note et du classement attribués à son offre sans lui communiquer le nom de l'attributaire<sup>10</sup>.

Les personnes publiques devront cependant être particulièrement vigilantes en ce qui concerne le respect de cette exigence, notamment s'agissant des contrats pour lesquels ces personnes n'ont pas l'habitude de publier d'avis d'attribution ni d'autoriser la consultation. On pense par exemple, hors du champ de la commande publique, aux ventes des immeubles de l'État. Il conviendra de réfléchir tant au support de publication qu'au contenu de l'avis (les mentions pourraient être celles relatives à la nature du contrat, au nom du cocontractant, mais peut être aussi à son prix, sa durée...) <sup>11</sup>.

## 2 - LES NOUVEAUX CONTOURS DU CONTENTIEUX DES ACTES DÉTACHABLES DES CONTRATS DE L'ADMINISTRATION

### 2-1. LA FERMETURE PARTIELLE DU RECOURS POUR EXCÈS DE POUVOIR CONTRE LES ACTES DÉTACHABLES

Ce nouveau recours n'aurait pas de sens s'il n'était pas accompagné symétriquement de la fermeture de la voie d'action contre

les actes détachables des contrats en cause. C'est ici le principe de « l'exception de recours parallèle » que le juge réitère dans sa décision en considérant « que la légalité du choix du cocontractant, de la délibération autorisant la conclusion du contrat et de la décision de le signer, ne peut être contestée qu'à l'occasion du recours ainsi défini ».

Toutefois, le recours contre les actes détachables des contrats de l'administration subsiste dans au moins quatre hypothèses.

En premier lieu, parmi les contrats de l'administration, il existe bien entendu des contrats de droit privé. Lorsque leur formation est précédée d'un acte administratif « détachable » du contrat (ce qui est toujours le cas du simple fait de la signature du contrat), qui relève donc de la compétence du juge administratif, ce dernier sera toujours susceptible d'en connaître dans le cadre d'un recours pour excès de pouvoir.

En deuxième lieu, le Conseil d'État limite ici les actes détachables concernés par l'exception de recours parallèle : il s'agit, comme on l'a déjà indiqué, des actes relatifs au choix du cocontractant, de la délibération autorisant la conclusion du contrat et de la décision de le signer, que le rapporteur public qualifie d'actes

préalables ou préparatoires à la conclusion du contrat et qui, selon ses mots, « *n'ont pas d'autre portée que de permettre la formation du lien contractuel* ». Ainsi, devraient toujours pouvoir faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir :

- (i) Les actes détachables du contrat qui interviennent en cours d'exécution de celui-ci<sup>12</sup> ;
- (ii) Les actes préalables mais qui n'avaient pas uniquement pour but de permettre la formation du contrat, comme par exemple la délibération aux termes de laquelle la collectivité territoriale se prononce sur le principe même de recourir à une délégation de service public, conformément à l'article L. 1411-4 du Code général des collectivités territoriales ;
- (iii) Les actes qui sont détachables mais ne concourent pas à la formation du contrat, comme certaines décisions d'approbation de

“ Ce nouveau recours n'aurait pas de sens s'il n'était pas accompagné symétriquement de la fermeture de la voie d'action contre les actes détachables des contrats en cause. ”

5- Sur cette question, v. : L. Richer, Droit des contrats administratifs, LGDJ.

6- TA Pau, 19 février 2013, n°1100765.

7- CAA Lyon, 22 mars 2012, n°11LY01317.

8- CAA Lyon, 30 octobre 2013, n°13LY00721.

9- CAA Lyon, 30 janvier 2014, n°13LY00468.

10- CAA Lyon, 5 mai 2011, n°10LY00134.

11- De nombreux praticiens appellent déjà de leurs vœux l'intervention du pouvoir réglementaire sur cette question, pour plus de sécurité juridique.

12- Par exemple, décision du préfet dans le cadre de l'exécution d'une convention de mobilier urbain aux termes de laquelle "les emplacements exacts où seront édifiés les mobiliers et matériels seront désignés par M. le préfet de Paris sur proposition du concessionnaire", décision qui présente pour les tiers le caractère d'un acte administratif susceptible de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir : CE, Sect. 9 décembre 1983, Ville de Paris, Société des mobiliers urbains pour la publicité et l'information, n°30665 et n°30763. Notons toutefois que le caractère « détachable » des actes d'exécution du contrat prêterait certainement à discussion devant le juge.

contrats de l'État. Bertrand DACOSTA note cependant, à leur égard, que si le recours pour excès de pouvoir devait mettre en cause non pas un vice propre de l'acte d'approbation mais le contenu ou les conditions d'adoption du contrat, le contentieux devrait logiquement se déporter vers le contrat lui-même.

Dans toutes ces hypothèses, on peut penser que l'annulation de l'acte détachable ne devrait pas retentir sur le contrat lui-même et que, si tel pouvait être le cas, ainsi que le rapporteur public l'indique dans ses conclusions, à partir du moment où le tiers intéressé à accès au juge du contrat, toute demande d'injonction tendant à ce que les conséquences de l'annulation de l'acte détachables soient tirées sur le sort du contrat devrait être jugée irrecevable.

En troisième lieu, toujours aux termes de l'arrêt « Tarn-et-Garonne », dans le cadre du contrôle de légalité, le représentant de l'État dans le département demeure recevable à contester la légalité de ces actes détachables devant le juge de l'excès de pouvoir mais ce uniquement jusqu'à la conclusion du contrat, date à laquelle les recours déjà engagés et non encore jugés perdent leur objet.

Enfin, parmi les actes détachables des contrats administratifs, il faut évidemment réserver le cas des recours contre les actes détachables de contrats signés antérieurement à la jurisprudence « Tarn-et-Garonne ». C'était d'ailleurs, par définition, le cas en l'espèce et, à cet égard, le Conseil a également apporté d'utiles précisions sur le contentieux des actes détachables.

## 2-2. LA LIMITATION DES IRRÉGULARITÉS SUSCEPTIBLES D'ENTRAÎNER L'ANNULATION DE L'ACTE DÉTACHABLE.

En l'espèce, le Conseil d'État relève que, pour confirmer l'annulation de l'acte détachable en cause, à savoir une délibération du 20 novembre 2006 par laquelle la commission permanente du Conseil général du Tarn-et-Garonne a autorisé le président de l'assemblée départementale à signer un marché public, la cour administrative d'appel de Bordeaux a énoncé qu'en omettant de porter les renseignements requis à la rubrique de l'avis d'appel public à la concurrence consacrée

aux procédures de recours, le département avait méconnu les obligations de publicité et de mise en concurrence qui lui incombent en vertu des règles applicables en matière de publication d'avis dans le cadre des procédures de passation des marchés publics. Or, le Conseil juge « qu'en statuant ainsi, sans rechercher si l'irrégularité constatée avait été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la délibération contestée ou de priver d'une garantie les personnes susceptibles d'être concernées par l'indication des procédures de recours contentieux, la cour administrative d'appel a commis une erreur de droit ».

Cette solution n'est pas sans rappeler le principe énoncé dans l'arrêt « Danthony » selon lequel, « si les actes administratifs doivent être pris selon les formes et conformément aux procédures prévues par les lois et règlements, un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, suivie à titre obligatoire ou facultatif, n'est de nature à entacher d'illégalité la décision prise que s'il ressort des pièces du dossier qu'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ou qu'il a privé les intéressés d'une garantie ; que l'application de ce principe n'est pas exclue en cas d'omission d'une procédure obligatoire, à condition qu'une telle omission n'ait pas pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte »<sup>13</sup>.

Les actes administratifs détachables des contrats de l'administration sont donc concernés par ce principe, ce qui vient indirectement mais utilement compléter la jurisprudence du Conseil d'État favorable à la stabilité des relations contractuelles.

\*\*\*

Aux termes de cette présentation synthétique de la jurisprudence « Tarn-et-Garonne », on peut plus généralement saluer la simplification opérée par le Conseil d'État s'agissant des voies de recours des tiers contre le contrat, ainsi que l'harmonisation avec les principes posés dans le cadre des recours des parties à propos de l'office du juge. Le Conseil visait ainsi le renforcement de la sécurité juridique et de la stabilité des

relations contractuelles, résultat auquel participera également l'encadrement de l'intérêt à agir et des moyens opérants, entendu plus étroitement s'agissant de ce nouveau recours que dans le cadre du recours contre les actes détachables.

La satisfaction de cet objectif suppose toutefois que la jurisprudence vienne préciser certains traits de ce nouveau visage du contentieux contractuel. Et, à cet égard, le juge administratif a encore un « agenda chargé », pour reprendre l'expression employée en 2011 par Alain MENEMENIS<sup>14</sup>. Il conviendra notamment d'être particulièrement attentif aux évolutions de la jurisprudence s'agissant des cas dans lesquels la régularisation du contrat peut être envisagée, ou encore sur l'identification des moyens opérants dans le cadre de ce recours direct des tiers contre le contrat administratif.

Mais, du simple fait qu'elle supprime le recours des tiers contre les actes détachables – pour les contrats administratifs signés à compter du 4 avril 2014 –, la jurisprudence « Tarn-et-Garonne » marque une avancée majeure pour la stabilité des relations contractuelles. En effet, comme le souligne le rapporteur public dans cette affaire, l'architecture du contentieux des actes détachables présente « le risque structurel de retarder le moment où le contentieux sera purgé ». Car, après avoir obtenu l'annulation d'un acte détachable, le requérant n'est pas tenu au regard des dispositions du Code de justice administrative de saisir immédiatement le juge de l'exécution pour lui demander, dans les conditions précitées (cf. arrêt « Ophrys »), d'enjoindre aux parties de saisir le juge du contrat pour qu'il tire les conséquences de l'annulation de l'acte détachable. Étant précisé qu'une telle demande peut être formulée par une partie à l'instance initiale mais également par d'autres personnes directement concernées<sup>15</sup>. En l'absence de saisine immédiate du juge de l'exécution après annulation de l'acte détachable, une épée de Damoclès pèse donc sur le contrat administratif concerné. Pour éviter toute stratégie contentieuse, il était donc temps de mettre un terme à la jurisprudence « Martin » dont les conséquences n'étaient plus aussi platoniques qu'on pouvait le dire en 1905<sup>16</sup>.

13- CE, Ass. 23 décembre 2011, Danthony, n°335033.

14- « Le juge administratif et le contrat : libres propos sur un agenda chargé », Mél. Etienne Fatôme, Dalloz, 2011, p. 329.

15- Cf. Article L. 911-4 du Code de justice administrative ; CE, Sect. 13 novembre 1987, Mmes Tusques et Marcaillou, n°75473.

16- Cf. concl. Jean Romieu, D. 1907.3.49.

# PRESCRIPTION RÉGULARISATION TRAVAUX CONSTRUCTION LOI ENL



PAR  
CAROLE LVOVSCHI-BLANC  
GROUPE DROIT PUBLIC  
IMMOBILIER

DROIT PUBLIC IMMOBILIER



LE POINT SUR

## L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS IRRÉGULIÈRES :

QU'EN EST-IL EN MATIÈRE DE PRESCRIPTION ADMINISTRATIVE ?

Alors même que les actions pénales (trois ans) et civiles (dix ans) peuvent être prescrites par le temps, le principe en matière administrative ne bénéficie pas des mêmes faveurs. En effet, le principe en droit de l'urbanisme est l'absence de prescription administrative. Toutefois, ce principe a connu de par la jurisprudence (I), puis de par la loi E.N.L. (II) des atténuations certaines. Un arrêt récent du Conseil d'État du 13 décembre 2013 vient de nouveau préciser le sort des travaux sur des constructions irrégulières en matière de prescription administrative (III).

### 1 - ÉTAT DU DROIT POSÉ PAR LA JURISPRUDENCE « THALAMY » DU CONSEIL D'ÉTAT DU 9 JUILLET 1986

Le régime des autorisations de travaux portant sur des constructions irrégulières est issu de la jurisprudence administrative.

Le Conseil d'État, dans un arrêt du 9 juillet 1986 (requête n°51172), connu sous le nom de Madame Thalamy, s'est prononcé sur le sort des travaux opérés sur des constructions en partie irrégulières, comme par exemple, le cas d'une maison édifiée conformément à un permis de construire qui a, par la suite, fait l'objet d'une évolution sans l'autorisation requise.

Les juges ont considéré que « le maire ne pouvait légalement accorder un permis portant uniquement sur un élément de construc-

tion nouveau prenant appui sur une partie du bâtiment construite sans autorisation ».

En l'espèce, postérieurement à la construction de sa maison, Mme V. avait transformé ce bâtiment, sans permis de construire, pour y ajouter en surélévation la terrasse que dessert l'escalier faisant l'objet du permis litigieux. Les juges du fond ont considéré que même si les documents, et notamment le plan fourni à l'appui de la demande de permis, faisaient apparaître l'existence de cette terrasse, il appartenait au propriétaire de présenter une demande portant sur l'ensemble des éléments de construction qui ont eu ou qui auront pour effet de transformer le bâtiment tel qu'il avait été autorisé par le permis primitif.

Le maire ne pouvait légalement accorder dans ces conditions un permis portant uniquement sur un élément de construction nouveau prenant appui sur une partie du bâtiment construite sans autorisation.

Ainsi, pour autoriser la réalisation de travaux nouveaux sur une construction irrégulière, la juridiction administrative considérait que le pétitionnaire devait obligatoirement déposer une demande de régularisation sur l'ensemble des éléments de construction irréguliers indissociables du projet faisant l'objet de ladite demande. A contrario, on pouvait dès lors considérer de ce principe général que le maire ne pouvait pas rejeter

une demande ne régularisant pas une partie irrégulière du bâtiment dès lors que les travaux soumis à autorisation ne prennent pas appui sur cette dernière.

### 2 - INTRODUCTION DE L'ARTICLE L. 111-12 DU CODE DE L'URBANISME PAR LA LOI « ENL » DU 13 JUILLET 2006

Le Rapport Pelletier de janvier 2005 établi par le groupe de travail sur la sécurisation des autorisations d'urbanisme soulignait qu'« il paraît anormal que, dans le domaine de l'urbanisme, alors qu'il existe une prescription pénale (trois ans) et une prescription civile (dix ans), il n'existe pas de prescription administrative (...). Ainsi, même après l'extinction des actions pénale ou civile, une telle construction ne cesse pas d'être irrégulière au plan administratif, avec l'insécurité juridique que cela emporte en cas de mutation de l'immeuble ou de travaux sur celui-ci, y compris de nombreuses années après l'achèvement de la construction.

« En l'état du droit, l'irrégularité administrative est, contre toute logique, perpétuelle. Il importe donc d'instaurer par une disposition de nature nécessairement législative, le principe d'une prescription administrative au terme de laquelle, passé un certain délai à compter de son achèvement, toute construction sera réputée régulière avec toutes conséquences de droit. »

Le principe d'une prescription adminis-

trative en matière d'urbanisme était une forte demande tant des investisseurs que des praticiens de l'immobilier compte tenu de l'incertitude que la situation existante engendre en matière de transaction immobilière. Convaincu par l'analyse du Rapport Pelletier, le Sénat a introduit dans le projet de loi « *Engagement national pour le logement* », dit loi ENL, un article prévoyant une prescription administrative de 10 ans pour les constructions irrégulières. Cette proposition a fait l'objet d'une forte opposition de l'Assemblée Nationale. D'où le texte de compromis établi par la Commission mixte paritaire que constitue l'article L. 111-12 du Code de l'urbanisme<sup>1</sup> :

« *Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :*  
(...) e) *Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire (...)* ».

Ce texte n'a pas créé la prescription administrative générale de 10 ans pour les constructions irrégulières telle que voulue par la pratique. En effet, deux points semblent réduire de beaucoup la portée de cette prescription :  
- L'exception énoncée au « e » prévoit que la prescription administrative de 10 ans ne peut pas s'appliquer aux constructions réalisées sans permis de construire. En conséquence, la prescription ne s'applique qu'aux constructions réalisées sur le fondement d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux mais qui n'ont pas été réalisées conformément à ces autorisations.

- Le premier alinéa de l'article L. 111-12 précise que la prescription ne s'applique qu'en cas d'« irrégularité de la construction initiale ». Il se pose la question de savoir si des travaux réalisés postérieurement à la construction d'origine peuvent dès lors entrer dans le champ de la prescription.

Force est de constater que cette nouvelle disposition, qui avait pour but de renforcer la sécurité juridique, soulève des difficultés d'interprétation.

### 3 – ÉLARGISSEMENT DE LA JURISPRUDENCE « THALAMY » PAR LA JURISPRUDENCE « CARN » DU CONSEIL D'ÉTAT DU 13 DÉCEMBRE 2013

Le 13 décembre dernier, le Conseil d'État (requête n°349081) est venu étendre l'application du principe posé par la jurisprudence *Thalamy* aux cas où les travaux envisagés ne

portent pas directement sur une partie du bâtiment construite irrégulièrement.

Dans les faits d'espèce, un propriétaire souhaitait réaliser des travaux d'extension sur sa maison d'habitation qui avait été régulièrement édifiée, étant précisé que ces travaux ne portaient pas sur l'annexe accolée à la maison qui, elle, avait été édifiée sans autorisation. Il avait déposé une déclaration de travaux portant uniquement sur la maison, et non sur l'ensemble de la construction existante.

L'administration lui a délivré une décision de non-opposition à l'encontre de laquelle les voisins ont formé un recours pour excès de pouvoir.

En première instance, le tribunal administratif de Rennes, a fait une lecture traditionnelle de la jurisprudence « *Thalamy* ». Il a jugé que la décision de non-opposition à la déclaration de travaux était régulière puisque les travaux ne portaient pas directement sur l'annexe de la maison construite sans l'autorisation requise, mais sur la maison construite de façon régulière. Aussi, dans la mesure où la partie irrégulière était divisible de la partie régulière sur laquelle portait la demande, l'autorisation a été jugée légale.

Saisi de l'affaire, le Conseil d'État a d'abord réaffirmé le principe issu de la jurisprudence « *Thalamy* » selon lequel un propriétaire qui souhaite réaliser des travaux sur une construction ayant déjà fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises doit déposer une demande d'autorisation portant sur l'ensemble de l'immeuble afin de le régulariser et d'autoriser les travaux.

Ensuite, il a précisé que l'obligation de régulariser l'ensemble de la construction irrégulière doit s'appliquer « *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* ». Selon lui, la circonstance selon laquelle les travaux ne portent pas directement sur la partie irrégulière de l'immeuble est donc sans incidence sur l'obligation de régulariser la construction dans son ensemble.

Le Conseil d'État réaffirme ainsi le principe d'obligation de régularisation complète de

la construction existante. Le rapporteur public, Monsieur Xavier de Lesquen, résume en ces termes le sens de cette décision :

« *Nous pensons qu'il faut en rester au *Thalamy pur*, c'est-à-dire à l'affirmation de principe que comporte la décision : la demande d'autorisation relative à une construction existante doit porter sur l'ensemble des éléments de la construction, déjà réalisés ou projetés, qui la séparent de la construction régulièrement autorisée* ».

“

Le Conseil d'État réaffirme ainsi le principe d'obligation de régularisation complète de la construction existante.

”

En outre, et cet apport est très important, les juges ont précisé « qu'il appartient à l'administration de statuer au vu de l'ensemble des pièces du dossier, en tenant compte, le cas échéant, de l'application des dispositions de l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme issues de la loi du 13 juillet 2006 emportant régularisation des travaux réalisés depuis plus de dix ans ».

C'est ainsi que Monsieur Xavier de Lesquen, a posé, dans le cadre de ses conclusions, le principe suivant :

« *Il appartient au propriétaire de présenter une demande portant sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu ou qui auront pour effet de transformer le bâtiment régulièrement édifié au vu des autorisations requises par les règles d'urbanisme applicables à la date des travaux effectués, alors même que les nouveaux travaux soumis à l'autorité administrative ne prennent pas directement appui sur ceux irrégulièrement édifiés, sous réserve de l'application de l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme issu de la loi du 13 juillet 2006 emportant le cas échéant régularisation de parties du bâtiment des travaux achevés depuis plus de dix ans* ».

**À retenir :** Lorsque l'on souhaite faire évoluer une construction transformée irrégulièrement, il convient de distinguer deux hypothèses :

- Soit on se trouve dans le délai des 10 ans après la transformation, l'autorisation doit porter sur l'ensemble des travaux à régulariser, y compris si ces derniers ne prennent pas directement appui sur la partie irrégulière ;  
- Soit on se situe après cette période des 10 ans et il est possible d'appliquer la prescription administrative de l'article L. 111-12 (sous réserve de ne pas entrer dans l'exception du « e »), et donc d'obtenir une autorisation de travaux sans avoir à régulariser la partie irrégulière.

1- Article 9 de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, J.O. du 16 juillet, p. 10662



# ASSURANCE-VIE : COMMENT LA MAINTENIR HORS SUCCESSION ?

DROIT PATRIMONIAL

CONJOINT  
CLAUSE BÉNÉFICIAIRE  
PRIME  
ENFANTS



PAR  
CATHERINA MAKOSSO  
GROUPE PATRIMOINE

*facultés.* »

Ce texte précise les conséquences de la désignation d'un bénéficiaire, laquelle doit remplir diverses conditions, tenant essentiellement à la rédaction de la clause (I).

Par ailleurs, le Code des assurances envisage la soumission des primes versées au droit des successions si elles sont manifestement excessives mais nous verrons qu'il existe aussi d'autres hypothèses de réintégration des primes (II).

## 1 – LE CONTRAT MAINTENU HORS SUCCESSION GRÂCE À LA RÉDACTION DE LA CLAUSE BÉNÉFICIAIRE

La rédaction de la clause bénéficiaire est un acte unilatéral et personnel du souscripteur, qui consiste à désigner un ou plusieurs bénéficiaires qui recevront le capital décès hors part successorale.

Le bénéficiaire doit pouvoir être clairement identifié au jour de la transmission du capital sinon le souscripteur sera réputé avoir stipulé pour lui-même et les capitaux garantis seront intégrés dans sa succession.

La désignation peut être directe (le bénéficiaire est nommément désigné) ou indirecte

(le bénéficiaire n'est pas désigné par son nom mais par sa qualité : mon époux (se), mes enfants, mes héritiers, etc). Il suffit simplement qu'il soit déterminable au moment du dénouement du contrat<sup>1</sup>.

### A - LA CLAUSE BÉNÉFICIAIRE TYPE

De nombreux souscripteurs, surtout intéressés par les performances financières promises par l'assureur, négligent la rédaction de la clause et se contentent de la clause standard prévue par les compagnies d'assurances, désignant indirectement le bénéficiaire.

La plupart des compagnies proposent la clause standard suivante : « Mon conjoint, à défaut mon partenaire pacsé, à défaut mes enfants nés ou à naître, vivants ou représentés, à défaut mes parents, à défaut mes héritiers légaux ». Cette clause désigne des personnes dont le lien de parenté avec l'assuré est suffisant pour permettre de les identifier sans ambiguïté.

Ainsi, le bénéfice du contrat revient d'abord au conjoint ou partenaire pacsé ou, si celui-ci est décédé ou renonce au bénéfice du contrat, aux enfants par parts égales entre eux. Si l'un d'eux est décédé, sa part ira à ses représentants, c'est-à-dire ses enfants.

Outre la fiscalité très attractive qui y est attachée, la transmission d'un contrat d'assurance-vie n'obéit pas, en principe, aux règles successorales ordinaires, puisqu'elle s'opère indépendamment du règlement des autres actifs.

En effet, l'article L. 132-13 du Code des assurances dispose :

« *Le capital ou la rente payables au décès du contractant à un bénéficiaire déterminé ne sont soumis ni aux règles du rapport à succession, ni à celles de la réduction pour atteinte à la réserve des héritiers du contractant.*

*Ces règles ne s'appliquent pas non plus aux sommes versées par le contractant à titre de primes, à moins que celles-ci n'aient été manifestement exagérées eu égard à ses*

1- Art. L. 132-8 al. 2 du Code des assurances.

Enfin, s'il n'existe ni enfant ni petit-enfant, le capital sera partagé entre les autres héritiers.

Ces clauses types sont à utiliser avec prudence car il faut qu'elles correspondent vraiment aux objectifs du souscripteur. Si ce dernier souhaite transmettre un capital à une personne qui ne bénéficie pas d'une part légale dans sa succession (ami, beaux-enfants,...), ou favoriser l'un des enfants ou petits-enfants, il devra revoir la rédaction de la clause.

## B - LA CLAUSE BÉNÉFICIAIRE PARTICULIÈRE

Le souscripteur est libre de substituer à la clause standard proposée par l'assureur toute clause qui lui paraît mieux adaptée à sa situation particulière.

Avant d'étudier différents modèles de clauses, il est nécessaire de préciser quelques règles fondamentales à respecter :

- La clause doit être rédigée sans ambiguïté ni rature et désigner clairement les bénéficiaires afin que l'assureur puisse facilement les identifier (nom, prénom, date et lieu de naissance et adresse de chaque bénéficiaire), avec désignation de bénéficiaires de second rang, en terminant par la mention « à défaut mes héritiers »<sup>2</sup>.
- La clause doit répartir précisément le capital entre les personnes désignées, en indiquant « par parts égales » ou un pourcentage différent pour chaque bénéficiaire.
- La clause doit prévoir un bénéficiaire subsidiaire au cas où le bénéficiaire de premier rang décéderait avant le souscripteur ; à défaut, le capital fera partie de la succession.
- La clause doit indiquer le lieu de la rédaction.
- La clause doit désigner le nom du notaire en cas de désignation par testament.

### 1-1. LA DÉSIGNATION DU CONJOINT

Il est fréquent que le souscripteur désigne son conjoint comme bénéficiaire. La désignation vise alors la personne qui aura cette qualité au jour du décès du souscripteur<sup>3</sup>. Il s'agit en principe du conjoint légitime, soit l'époux(se), le concubin n'étant pas considéré comme conjoint. Cependant les tribunaux peuvent, selon les circonstances particulières, donner une interprétation plus large que celle du conjoint marié. Dans une espèce où une souscriptrice, qui était veuve et vivait en concubinage, avait désigné comme bénéficiaires « son conjoint et, à défaut, ses enfants... », les juges ont estimé que l'intention

réelle de la défunte était de gratifier son compagnon et cela d'autant plus que, lors de la souscription du contrat, elle était veuve depuis plusieurs années<sup>4</sup>.

Il est conseillé d'éviter de désigner le bénéficiaire par son nom et d'opter pour sa seule qualité (« mon conjoint » et non pas « Mme Sophie Durand, mon épouse »). Ainsi, en cas de divorce ultérieur suivi d'un remariage, il ne sera pas nécessaire de modifier la clause bénéficiaire puisque la qualité de bénéficiaire s'apprécie au décès de l'assuré. C'est donc la dernière épouse qui recevra les sommes versées et non celle qui était épouse lors de la souscription du contrat.

Dans l'hypothèse où le souscripteur a désigné son époux nommément (« Mme Sophie Durand, mon épouse ») alors qu'il a divorcé et s'est remarié entre-temps, les juges auront le pouvoir d'interpréter souverainement sa volonté, en faisant généralement primer la qualité sur la désignation nominative. Si le souscripteur ne s'est pas remarié et a omis de modifier la clause bénéficiaire, les capitaux iront aux bénéficiaires de second rang à condition que le défunt ait pris soin d'en désigner. À défaut, ils feront partie de la succession.

Pour évincer le conjoint séparé ou en instance de divorce, il est nécessaire de l'avoir prévu dans la désignation. On pourra, par exemple, rédiger la clause ainsi : « Mon conjoint, non divorcé, ni séparé de corps et qui n'est pas engagé dans une instance en divorce ou séparation de corps, à défaut ... ». Il est possible que les tribunaux appliquent au partenaire pacsé la qualité de conjoint mais, afin d'éviter toute incertitude, il est plus prudent de prévoir cette situation dans la clause bénéficiaire sous la formule suivante : « *Mon (ma) partenaire pacsé(e), à défaut...* ».

### 1-2. LA DÉSIGNATION DES ENFANTS ET DESCENDANTS

Les contrats d'assurance vie sont également très souvent souscrits au profit des descendants du souscripteur. Si la désignation des enfants nés ne pose aucune difficulté, le souscripteur doit anticiper l'agrandissement de sa famille.

Le mieux est d'adopter la formule suivante : « *mes enfants, nés ou à naître, vivants ou représentés, à défaut...* ».

D'une part, cela permet de ne pas avoir à modifier la clause bénéficiaire à la naissance de chaque enfant. D'autre part, cela permet de respecter l'égalité entre les enfants du

souscripteur, ce qui est très souvent le souhait du stipulant, en envisageant la représentation d'un enfant prédécédé : ce sont alors les enfants de ce dernier qui recevront le capital à sa place afin que les sommes restent dans la même branche de la famille.

Au contraire, si la clause est ainsi rédigée : « *mes deux enfants, par parts égales, à défaut...* » et que l'un des enfants décède avant le souscripteur, ses propres enfants ne recevront rien. La totalité du capital sera versée à celui des enfants encore en vie<sup>5</sup> car la représentation n'est pas de droit<sup>6</sup>.

Dans une hypothèse où la clause ne prévoyait pas la représentation, une cour d'appel a condamné l'assureur et la banque qui commercialisait le contrat à verser à la fille de l'enfant prédécédé une somme de 9 000 € (soit environ la moitié du capital garanti) pour l'avoir privée d'une chance de bénéficiaire de l'assurance en manquant à leur devoir de conseil à l'égard de sa grand-mère<sup>7</sup>.

Exemple :

M. et Mme DUPONT ont deux enfants, Anne et Pierre. Pierre a lui-même deux fils, Jules et Marc.  
M. DUPONT décède.

1/ La clause bénéficiaire est ainsi rédigée : « *Mon conjoint ou mon partenaire pacsé, à défaut mes enfants, nés ou à naître, à défaut mes héritiers* ».

Mme DUPONT perçoit 100 % du capital.  
Si Mme DUPONT est prédécédée, Anne perçoit 50 % du capital, Pierre perçoit 50 % du capital.  
Si Mme DUPONT et Pierre sont prédécédés, Anne perçoit 100 % du capital.

2/ La clause bénéficiaire est ainsi rédigée : « *Mon conjoint ou mon partenaire pacsé, à défaut mes enfants, nés ou à naître, vivants ou représentés, à défaut mes héritiers* ».

Mme DUPONT perçoit 100% du capital.  
Si Mme DUPONT est prédécédée, Anne perçoit 50% du capital, Pierre perçoit 50% du capital.  
Si Mme DUPONT et Pierre sont prédécédés, Anne perçoit 50 % du capital, Jules perçoit 25 % du capital, Marc perçoit 25 % du capital.

2- Ainsi, en cas de prédécès de tous les bénéficiaires désignés, le capital ne sera pas intégré dans l'actif de succession.

3- Art. L 138 du Code des assurances.

4- CA RENNES, 6 novembre 2002, n° 2001-1999634.

5- Les bénéficiaires doivent être vivants lors de l'exigibilité des prestations (art. L. 132-9 du code des assurances).

6- Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 5 novembre 2008, n° 07-14.598.

7- C.A. PARIS 30 avril 2002, 7<sup>ème</sup> ch. section A. RG, N° 2000/ 11781.

### 1-3. LA DÉSIGNATION DES HÉRITIERS

#### ■ Désignation : « Mes héritiers légaux »

La notion d'héritier légal au sens du Code civil et celle visée par le Code des assurances sont identiques. Cela vise les enfants, le conjoint, les descendants, ascendants ou autres héritiers ab intestat mais exclut les légataires.

Les héritiers ainsi désignés ont droit au bénéfice de l'assurance en proportion de leurs parts héréditaires<sup>8</sup>, c'est-à-dire en fonction des règles de la dévolution successorale.

#### ■ Désignation : « Mes héritiers »

Si la question ne se pose pas pour le légataire à titre particulier, qui ne fait pas partie des héritiers, la difficulté est de savoir si un légataire universel est inclus dans la formule « mes héritiers ».

En l'absence de définition précise du terme « héritier », il appartient aux tribunaux de rechercher la volonté du souscripteur.

Dans l'hypothèse où le souscripteur a désigné comme bénéficiaire de son contrat « ses héritiers » et qu'il a institué par testament un légataire universel, qui n'est pas son héritier, qui, de ce dernier ou des héritiers ab intestat, percevra les capitaux ? Les juges privilégient alors une approche concrète afin de dégager l'intention du souscripteur. Ainsi, la Cour de cassation a d'abord estimé, dans un arrêt du 4 avril 1978, qu'en cas d'absence d'héritiers réservataires, l'intégralité du montant du contrat d'assurance-vie revient au légataire universel en tant que seul héritier<sup>9</sup>. Selon la haute juridiction, le terme « héritiers » englobe tous les successibles y compris le légataire universel.

Une réponse ministérielle a approuvé cette approche, qui, seule, permet de mieux prendre en compte la diversité des situations<sup>10</sup>.

Par ailleurs, l'attribution des capitaux au légataire universel s'avère sans doute conforme à la volonté présumée du souscripteur : si ce dernier a désigné un non-parent comme légataire universel, on peut légitimement supposer qu'il a ainsi souhaité exhériter indirectement l'ensemble de ses héritiers ab intestat. Le règlement des capitaux décès aux seuls héritiers ab intestat irait alors sans doute à l'encontre de la volonté présumée du défunt. Cependant, la jurisprudence n'est pas constante sur la question puisque, dans une autre espèce, la Cour de cassation a décidé que c'était dans l'exercice de son pouvoir souverain que la Cour d'appel avait déduit, hors toute dénaturation, que le légataire universel ne faisait pas partie des héritiers du souscripteur<sup>11</sup>.

Dès lors, devant l'incertitude de la situation, si le souscripteur souhaite être sûr que les capitaux garantis seront répartis entre ses héritiers et le légataire universel, il conviendra de le préciser dans la clause bénéficiaire, en y incluant la mention « mes héritiers et ayants droit », sans oublier de déterminer la quote-part de chacun.

#### ■ Désignation : « Mes héritiers ou, à défaut, leurs enfants par parts égales »

Cette clause laisse le choix aux héritiers de refuser le contrat, ce qui permet alors à leurs propres enfants de recevoir les capitaux.

#### ■ Désignation : « Mes ayants-droit »

Selon la définition communément admise, un ayant-droit est une personne bénéficiant d'un droit en raison de sa situation juridique ou d'un lien avec le bénéficiaire direct de ce droit. Cette désignation bénéficiaire inclut donc de fait les héritiers mais aussi les créanciers de l'assuré qui auront alors droit à une partie des capitaux. Cette formule est donc à éviter.

#### ■ Désignation du bénéficiaire par son nom

Lorsqu'il est déterminé par son nom, le bénéficiaire dernier doit être clairement indiqué dans la clause. Pour éviter toute erreur ou homonymie, il est utile d'y ajouter des éléments tels que les date et lieu de naissance. La désignation d'un bénéficiaire nommé désigné n'exclut pas de prévoir la représentation de cas de prédécès du bénéficiaire. Si la clause n'est pas suffisamment explicite, il appartiendra aux juges d'interpréter la volonté du souscripteur.

Mme Z avait désigné comme bénéficiaires : « à parts égales Robert Y et Victorin Y (ses frères) et Annie A (sa nièce) à défaut leurs héritiers, à défaut mes héritiers ».

Robert Y décède avant Mme Z sans avoir accepté le bénéfice du contrat. Au décès de Mme Z, la compagnie verse les capitaux aux deux autres bénéficiaires, Victorin et Annie. La Cour de cassation donne raison à la cour d'appel d'avoir condamné l'assureur à verser aux enfants de Robert leur part, jugeant qu'il n'y avait aucun doute sur la « volonté clairement exprimée de Madame Z de voir les fonds versés aux héritiers de Robert »<sup>12</sup>. C'est donc l'assureur qui devra payer les héritiers lésés et non aux deux autres bénéficiaires de rembourser le trop-perçu.

Encore une fois, cette désignation n'était pas assez précise et a donc laissé la possibilité d'interpréter la volonté du souscripteur.

#### Bénéficiaire : le Trésor Public.

Il est possible de désigner le Trésor Public, afin de régler pour le compte des héritiers les droits de succession, en précisant : « le Trésor Public à concurrence des droits de mutation dus par mes héritiers ».

### D - L'INCIDENCE SUR LE CONTRAT DE LA RENONCIATION DES BÉNÉFICIAIRES À LA SUCCESSION

Lorsque la clause est au bénéfice des « héritiers », ces derniers ont en principe droit aux capitaux, même s'ils renoncent à la succession<sup>13</sup>.

Cette hypothèse peut se rencontrer lorsque, la succession étant déficitaire, notamment à cause d'une dette d'aide sociale, les héritiers préfèrent y renoncer, tout en acceptant le bénéfice du contrat d'assurance-vie.

Il convient de nuancer le principe affirmé ci-dessus lorsque le créancier est un créancier social.

Si l'actif de la succession d'une personne handicapée bénéficiant d'une aide, par exemple au titre de son hébergement est insuffisant pour rembourser le Conseil Général, ce dernier peut-il exercer un recours contre les héritiers ayant renoncé à la succession et bénéficiaires du contrat d'assurance-vie souscrit par le défunt ?

L'article L. 132-8 du Code de l'action sociale et des familles dispose :

« Des recours sont exercés, selon le cas, par l'État ou le département :

1° Contre le bénéficiaire revenu à meilleure fortune ou contre la succession du bénéficiaire ;

2° Contre le donataire, lorsque la donation est intervenue postérieurement à la demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande ».

Normalement, les capitaux garantis par un contrat d'assurance-vie ne font pas partie de l'actif successoral car ils sont versés au bénéficiaire désigné en vertu d'un droit direct<sup>14</sup>. Les créanciers du souscripteur ne peuvent pas les réclamer mais simplement demander la réintégration des primes dans l'actif de la succession si celles-ci sont jugées manifestement excessives<sup>15</sup>.

8- Art. L. 132-8 du Code des assurances.

9- Cass. Civ. 1<sup>ère</sup> 4 avril 1978, n° 76-12.085.

10- Réponse ministérielle Laffineur n°44814 en date du 28 juillet 2009.

11- Cass. Civ. 2<sup>ème</sup> 12 mai 2010, n° 09-11.256

12- Cass. Civ. 2<sup>ème</sup> 13 juin 2013, pourvoi n° 12-20518.

13- Art. L. 132-8, al. 4 du Code des assurances : « Les héritiers, ainsi désignés, ont droit au bénéfice de l'assurance en proportion de leurs parts héréditaires. Ils conservent ce droit en cas de renonciation à la succession. »

14- Art. L. 132-12 du Code des assurances : « Le capital ou la rente stipulés payables lors du décès de l'assuré à un bénéficiaire déterminé ou à ses héritiers ne font pas partie de la succession de l'assuré. Le bénéficiaire, quelles que soient la forme et la date de sa désignation, est réputé y avoir eu seul droit à partir du jour du contrat, même si son acceptation est postérieure à la mort de l'assuré. »

15- Voir infra.

Néanmoins, pourraient-ils exercer un recours contre le bénéficiaire du contrat d'assurance-vie pris en qualité de donataire ? On ne peut l'exclure. Le Conseil d'État considère que l'administration de l'aide sociale est en droit de rétablir la nature exacte des actes pouvant justifier l'engagement d'une action en récupération et « qu'à ce titre, un contrat d'assurance-vie peut être requalifié en donation si, compte tenu des circonstances dans lesquelles ce contrat a été souscrit, il révèle, pour l'essentiel, une intention libérale de la part du souscripteur vis à vis du bénéficiaire et après que ce dernier a donné son acceptation. L'acceptation du bénéficiaire, alors même qu'elle n'interviendrait qu'au moment du versement de la prestation assurée après le décès du souscripteur, a pour effet de permettre à l'administration de l'aide sociale de le regarder comme un donataire, pour l'application des dispositions relatives à la récupération des créances d'aide sociale. »<sup>16</sup> Cette solution a été confirmée à plusieurs reprises<sup>17</sup>.

S'appuyant sur ces décisions, les créanciers sociaux n'hésitent pas à diriger leur recours contre les bénéficiaires de contrats d'assurance-vie. Ces derniers peuvent s'y opposer si le contrat a été souscrit au moins dix ans avant la demande d'aide sociale ou en prouvant que, lors de la souscription du contrat, le bénéficiaire de l'aide disposait de revenus suffisants pour dégager cette épargne et que ce placement avait une utilité pour lui.

## E - LE DÉMEMBREMENT DE LA CLAUSE BÉNÉFICIAIRE

Il est possible pour un souscripteur de démembrer la clause bénéficiaire de son contrat d'assurance-vie entre, généralement, son conjoint, pour l'usufruit et ses enfants, pour la nue-propriété. Cela permet éventuellement la constitution d'un quasi-usufruit au profit de l'usufruitier. Corrélativement, les nus propriétaires bénéficieront d'une créance de restitution.

Afin de garantir le règlement de cette créance de restitution au décès du conjoint usufruitier, les nus propriétaires ont la possibilité de solliciter une caution<sup>18</sup>, sauf si le souscripteur a expressément écarté cette faculté.

## F - LA FORME DE LA CLAUSE BÉNÉFICIAIRE

La désignation n'est soumise à aucune règle

de forme. Elle peut ainsi intervenir de différentes manières :

- sur le bulletin de souscription,
- par avenant au contrat d'assurance,
- par simple lettre adressée à l'assureur,
- par signification par exploit d'huissier,
- dans une convention homologuée de divorce,
- par testament ou disposition déposée auprès d'un notaire, en faisant clairement état du contrat d'assurance et en informant l'assureur que la désignation est réalisée de cette façon (le souscripteur indiquera simplement dans le contrat « clause bénéficiaire déposée chez maître X. »).

Dans ce dernier cas, l'intérêt est triple :

- tenu au secret professionnel, le notaire ne révélera pas le nom du bénéficiaire avant le décès de l'assuré ;
- le bénéficiaire sera informé de l'existence du contrat, puisque le notaire, averti du décès, le recherchera ;
- cette méthode facilite en toute discrétion, les changements de bénéficiaires qui peuvent se révéler nécessaires, notamment à la suite d'un décès ou d'un divorce.

Cependant, en cas de modification de son testament, le souscripteur devra veiller à y inclure la clause bénéficiaire.

### Faut-il informer les bénéficiaires ?

Le souscripteur n'y est pas obligé mais c'est vivement recommandé afin de faciliter les démarches du bénéficiaire à son décès et permettre ainsi le versement des capitaux dans les meilleurs délais.

Si le souscripteur ne le fait pas, ses proches pourront écrire à l'AGIRA<sup>19</sup>, un organisme inter-professionnel, pour savoir si un ou plusieurs contrats ont été souscrits par le défunt à leur profit. Ce dispositif ne joue toutefois que pour les bénéficiaires nommément désignés.

## G - LA MODIFICATION DE LA CLAUSE BÉNÉFICIAIRE

La clause doit être adaptée à la volonté du souscripteur et toujours être en cohérence avec sa situation familiale. Il est donc indispensable d'en effectuer un suivi régulier, de la maintenir à jour et de la modifier si c'est nécessaire.

Le souscripteur peut modifier la clause à tout moment, sans condition de forme particulière (avenant au contrat, simple lettre,

signification par acte d'huissier, testament...) à condition que le bénéficiaire précédent n'ait pas expressément accepté le contrat. Si le bénéficiaire a accepté le contrat, la désignation devient irrévocable<sup>20</sup> et le souscripteur doit obtenir l'accord de ce bénéficiaire pour réaliser toutes opérations sur son contrat (rachat, sortie de fonds, modification de clause bénéficiaire...), sauf dans des cas limitativement prévus (survenance d'enfants, mise sous tutelle ou curatelle du souscripteur, ingratitude, attentat à la vie du souscripteur). L'acceptation a ainsi pour effet de bloquer le contrat.

Avant décembre 2007, l'acceptation du bénéfice du contrat pouvait se faire à tout moment, par simple lettre du bénéficiaire à la compagnie. La loi du 17 décembre 2007<sup>21</sup> a amélioré la protection du souscripteur en le prémunissant contre toute acceptation intempestive du bénéficiaire : cette dernière nécessite l'accord du souscripteur. L'acceptation doit alors être effectuée, au plus tôt un mois après la souscription du contrat :

- soit par un avenant signé par l'assureur, le souscripteur et le bénéficiaire,
- soit par acte notarié ou sous seing privé, signé par le souscripteur et le bénéficiaire et notifié par écrit à l'assureur.

Pour éviter les conséquences d'une acceptation, il est souhaitable que la désignation demeure secrète, ce qui peut être réalisé en désignant le bénéficiaire par testament<sup>22</sup>, ce qui permet au souscripteur de rester maître de la clause jusqu'à son décès. Pour plus de sécurité encore, il serait préférable de procéder à une désignation indirecte du bénéficiaire. Par exemple, il s'agirait de ne pas désigner « les enfants » du souscripteur mais « les héritiers » du souscripteur, ce qui renverrait bien aux enfants mais leur qualité d'héritiers ne pourrait être déterminée qu'au décès. Ainsi, une acceptation du vivant du souscripteur serait privée d'efficacité.

Cependant, dans certains cas très spécifiques, la formalisation de l'acceptation du bénéficiaire est utile, par exemple pour le cautionnement d'un prêt.

Rappelons enfin que, lorsque le bénéficiaire est le conjoint du souscripteur, la stipulation du contrat est toujours révocable conformément aux dispositions de l'article 1096 du Code civil<sup>23</sup>, même si l'acceptation a eu lieu avant le décès du souscripteur<sup>24</sup>.

16- CE 19 novembre 2004, JCPN 14 avril 2005, p. 676 et CE 6 février 2006, JCPN 10 mars 2006.

17- CE 6 juin 2007, n° 274521, Département de la Dordogne et n° 273547, Département de l'Allier.

18- Art. 601 du Code civil : « Il donne caution de jouir en bon père de famille, s'il n'en est dispensé par l'acte constitutif de l'usufruit (...) ».

19- AGIRA - Recherche des bénéficiaires en cas de décès - 1 rue Jules Lefebvre, 75431 Paris Cedex 09.

20- Art. L.132-9 du Code des assurances : « la stipulation en vertu de laquelle le bénéfice de l'assurance est attribué à un bénéficiaire déterminé devient irrévocable par l'acceptation expresse ou tacite du bénéficiaire ».

21- Loi n° 2007-1775 du 17 décembre 2007 (JO du 18 décembre 2007).

22- Art. L. 132-8 al.6 du Code des Assurances : « Cette désignation ou cette substitution peut être réalisée soit par voie d'avenant au contrat, soit en remplissant les formalités édictées par l'article 1690 du code civil, soit par voie testamentaire. »

23- Art. 1096 al. 1 du Code civil : « La donation de biens à venir faite entre époux pendant le mariage est toujours révocable. »

24- Cass. Civ. 2<sup>ème</sup> 2 juin 2005, Droit et Patrimoine, Hebdo n° 572 du 07 Septembre 2005.

La désignation du bénéficiaire est révocable de plein droit :

- en cas d'ingratitude du bénéficiaire (tentative d'homicide sur la personne du souscripteur ou de l'assuré) ;
- si le bénéficiaire a été condamné pour avoir volontairement donné la mort à l'assuré.

La clause bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie ne doit jamais être négligée par le souscripteur, s'il veut être sûr, qu'en cas de décès, les capitaux soient transmis aux personnes de son choix, le tout hors part successorale. Pour que les fonds échappent au droit des successions, il faut aussi éviter d'autres écueils que sont l'absence de bénéficiaire et le risque de voir les primes qualifiées d'excessives. Cependant, il se peut également que ce soit le souscripteur lui-même qui ait souhaité que le contrat d'assurance-vie soit soumis au droit des successions.

## 2 – LE CONTRAT PEUT FAIRE PARTIE DE LA SUCCESSION DANS CERTAINES HYPOTHÈSES

### A – ABSENCE DE BÉNÉFICIAIRE DÉTERMINÉ

Il y a absence de bénéficiaire déterminé lorsque :

- le contrat ne comporte pas de clause bénéficiaire (ce qui reste très rare mais peut quand même se rencontrer),
- le contrat comporte une clause bénéficiaire trop imprécise,
- le contrat mentionne un bénéficiaire lui-même décédé avant l'assuré, sans désignation d'un bénéficiaire de second rang.

S'il n'est pas obligatoire de désigner un bénéficiaire, il est tout de même vivement recommandé de le faire. En effet, à défaut de bénéficiaire au jour du décès, le contrat reste valable mais le capital garanti fera partie de la succession de l'assuré.

Cela entraîne deux conséquences :

- le contrat ne profitera pas du cadre fiscal privilégié de l'assurance-vie mais sera transmis selon les règles fiscales habituelles en matière de succession,
- la répartition du capital entre les héritiers se fera selon les règles de droit commun ou les dispositions testamentaires éventuelles.

### B – LES PRIMES MANIFESTEMENT EXCESSIVES

#### ■ Qu'est-ce qu'une prime manifestement excessive ?

La notion de « primes manifestement exagérées » est visée à l'article L 132-13 du Code des assurances précité<sup>27</sup>. Placer l'intégralité de son patrimoine sur un contrat d'assurance-vie est considéré comme une fraude ayant pour seul but de transmettre ses biens hors succession et avec une fiscalité alléguée. Si seule une partie du patrimoine est ainsi placée, il appartient aux tribunaux de se prononcer sur le caractère excessif des primes.

#### ■ Qui peut invoquer la notion de prime manifestement excessive ?

Ce sont les héritiers réservataires non bénéficiaires des capitaux garantis qui peuvent invoquer la notion de « primes manifestement exagérées ». En règle générale, ils le font après le décès du souscripteur lorsqu'ils considèrent que les primes versées sont trop élevées par rapport au patrimoine du défunt ou que celui-ci a souscrit le contrat dans le but de les léser.

Dans un contrat d'assurance-vie, le montant des versements est entièrement libre. Au décès de l'assuré, le capital garanti peut revenir à n'importe quel bénéficiaire qu'il aura désigné, même à un non-parent mais cette liberté apparente laissée au souscripteur ne doit pas le conduire à « déshériter » certains successibles.

En droit français, il existe une catégorie d'héritiers dits « réservataires » auxquels une partie du patrimoine du défunt est obligatoirement réservée. Ce sont les enfants du défunt, à défaut ses descendants ou, à défaut, son conjoint.

La quote-part qui leur est réservée varie en fonction du nombre d'héritiers réservataires :

- un seul enfant recueilli obligatoirement au moins la moitié du patrimoine,
  - deux enfants recueillent obligatoirement au moins les deux/tiers du patrimoine,
  - trois enfants ou plus recueillent au moins les trois/quarts du patrimoine,
  - en l'absence de descendants, le conjoint recueille au moins un/quat du patrimoine.
- Une fois cette fraction déterminée, le reste constitue la quotité disponible, qui peut être attribuée librement à la personne de son choix, notamment par le biais d'un contrat d'assurance-vie.

La simple constatation que les primes versées sur un contrat d'assurance-vie excèdent la quotité disponible et portent ainsi atteinte à la réserve ne caractérise pas en soi une fraude à la loi. Les tribunaux sanctionnent cette atteinte à la réserve seulement si elle

est la conséquence de versements manifestement exagérés<sup>28</sup>.

Les héritiers réservataires du souscripteur qui s'estiment « déshérités » par le contrat d'assurance-vie disposent d'une action en justice dite « en réintégration de primes manifestement exagérées » qui leur permettra de demander à un juge de réintégrer en tout ou partie les versements dans la succession.

Les créanciers peuvent également attaquer le contrat d'assurance-vie en invoquant la notion de « primes manifestement exagérées ». En effet, le capital remis au moment du décès ne fait pas partie de la succession de l'assuré et ne permettra pas de les désintéresser. Ils peuvent donc tenter une action paulienne en invoquant que le débiteur a commis une fraude en transmettant son patrimoine à un tiers par le biais son assurance-vie, pour échapper à ses créanciers. Le capital découlant du contrat sera alors réintégré dans le patrimoine du défunt pour que les créanciers puissent ensuite réclamer le remboursement de leurs créances.

#### ■ L'action en réintégration des primes manifestement exagérées

Lorsque les héritiers réservataires s'estiment lésés, ils peuvent saisir la justice, pour contester tout ou partie des primes du contrat d'assurance-vie du défunt.

En l'absence de précisions légales, c'est la jurisprudence qui permet de se faire une idée du caractère exagéré des primes. Ce dernier s'apprécie au cas par cas par les tribunaux, qui se basent essentiellement sur trois critères :

#### a) Le patrimoine et les revenus du défunt au moment des versements :

C'est au regard du patrimoine du défunt et de ses revenus que les tribunaux mesurent l'ampleur des sommes versées. Ainsi est considéré comme manifestement exagéré le montant de primes représentant près de la totalité de ce qui aurait dû se retrouver dans la succession<sup>29</sup>. Ont également été jugées excessives des primes représentant plus du tiers de l'actif du souscripteur<sup>30</sup>, 40% de l'actif successoral<sup>31</sup>, 50% du patrimoine mobilier et immobilier<sup>32</sup>, 60% des liquidités<sup>33</sup>.

Dernièrement, la Cour de cassation a jugé que l'appréciation du caractère manifestement

25- Art. L. 132-24 du Code des assurances.

26- Art. L. 132-11 du Code des assurances.

27- « Le capital ou la rente payables au décès du contractant à un bénéficiaire déterminé ne sont soumis ni aux règles du rapport à succession, ni à celles de la réduction pour atteinte à la réserve des héritiers du contractant. Ces règles ne s'appliquent pas non plus aux sommes versées par le contractant à titre de primes, à moins que celles-ci n'aient été manifestement exagérées eu égard à ses facultés. »

28- La Cour de cassation sanctionne Cour d'appel d'Aix-en-Provence pour avoir ordonné la réintégration des primes d'assurance-vie dans la succession du souscripteur sur la base du seul constat du dépassement de la quotité disponible (Cass. Civ. 2<sup>ème</sup> 24 février 2005, n° 04-12 617, Juris-Data n° 2005-027148).

29- Cass. Civ. 1<sup>ère</sup> 1<sup>er</sup> juillet 1999, Juris-Data n° 95-15674.

30- CA Douai, 29 mars 1999, Juris-Data n°1999-042094.

31- CA Paris, 2 octobre 2001 Juris-Data n°2001-177297.

32- CA Paris, 25 septembre 2001 Juris-Data n°2001-168126.

33- CA Paris, 25 septembre 2001 Juris-Data n°2001-168126.

exagéré des primes de contrat d'assurance-vie se fait au regard du solde résultant de la différence entre les primes versées et le montant des rachats partiels du contrat<sup>34</sup>. En l'espèce, les juges ont estimé que, si au moment de la souscription du contrat, le souscripteur avait versé une prime de 125 000 €, il avait ensuite effectué des rachats partiels pour plus de 69 000 €, si bien que seul le solde de 55 000 € devait faire l'objet de l'appréciation.

Pour juger que « le montant des primes versées par le souscripteur n'était pas manifestement exagéré eu égard à ses facultés financières », la Cour de cassation a relevé que le défunt disposait, au moment de la souscription du contrat, d'un patrimoine de plus de 300 000 €.

#### b) L'utilité économique du contrat pour le souscripteur :

Les tribunaux tiennent compte de l'âge et de la situation familiale du souscripteur (marié, veuf...) à la date des versements.

Dans une espèce où une femme âgée de 84 ans avait versé, lors de la souscription du contrat, la somme de 99 900 Francs, puis trois mois après, celle de 100 000 Francs, quatre jours avant son décès, la Cour de cassation a approuvé l'arrêt de la Cour d'appel qui avait estimé que les primes étaient manifestement excessives<sup>35</sup>.

L'âge auquel est effectué le versement incite également à penser que le versement a été effectué pour que le bénéficiaire puisse en profiter et pas les héritiers. Par ailleurs, il faut savoir que plus les versements sont effectués à un âge avancé, plus ils risquent d'attirer l'attention du fisc.

#### c) Les objectifs patrimoniaux qui ont guidé la souscription du contrat :

Enfin, les tribunaux recherchent si les éléments de fait sont de nature à démontrer que le souscripteur a volontairement lésé ses héritiers. Tel est le cas de celui qui investit le prix de vente de son immeuble sur un contrat d'assurance-vie au bénéfice d'une association, ne laissant rien à ses deux enfants<sup>36</sup>.

Dans tous les cas, le caractère manifestement exagéré des sommes payées auprès de l'assureur s'apprécie au moment du versement et non au jour du décès<sup>37</sup>.

#### ■ L'issue de la procédure

##### a) Le contrat est jugé incontestable :

L'épargne est intégralement transmise au

bénéficiaire désigné par le défunt.

##### b) Une partie des primes est jugée manifestement exagérée :

Celle-ci est réintégrée à la succession du défunt pour être transmise à ses héritiers et le reste est versé au bénéficiaire du contrat d'assurance-vie.

Dans la pratique, il n'est pas rare que les juges décident de réintégrer dans la succession la valeur totale du contrat d'assurance-vie<sup>38</sup>.

##### c) Toutes les primes sont jugées manifestement exagérées :

L'intégralité de l'épargne est réintégrée dans la succession du souscripteur et le bénéficiaire ne reçoit rien.

##### Pour éviter la requalification du contrat :

- ne pas faire de versement après 85 ans ;
- éviter le versement en une seule fois d'une somme importante ;
- privilégier des primes plus modestes et plus fréquentes.

##### ■ La volonté du souscripteur :

Un souscripteur peut-il imposer que le capital garanti par un contrat d'assurance-vie soit soumis aux règles de la réduction et/ou du rapport malgré le principe posé par l'article L. 132.13<sup>39</sup> ?

La Cour de cassation estime qu'il relève du pouvoir souverain de la Cour d'appel, recherchant la volonté du testateur, de décider si celui-ci avait souhaité inclure le capital d'assurance-vie dans sa succession et en gratifier les bénéficiaires désignés<sup>40</sup> ou s'il n'avait pas entendu que ce capital soit pris en considération pour le calcul de la réserve<sup>41</sup>.

La position prise par la Cour de cassation le 20 mars 2013 laisse supposer que l'article L. 132.13 du Code des assurances ne serait pas d'ordre public. C'est également ce que pense la doctrine majoritaire<sup>42</sup>, qui admet que le souscripteur peut soumettre, par sa seule volonté, le capital provenant d'une assurance-vie au rapport et à la réduction. Même si l'article L. 132.13 ne fait pas partie des articles auxquels assureur et contractant peuvent déroger selon l'article L. 111.2<sup>43</sup>, la plupart des auteurs ne lui confère pas pour autant un caractère d'ordre public. En effet, ces dispositions ne sont impératives que dans les rapports entre l'assureur et l'assuré et ne s'imposent pas au souscripteur qui conserve

le droit de soumettre la libéralité qu'il effectue au droit commun des successions par le biais de la clause bénéficiaire<sup>44</sup>.

##### Exemple :

M. MARTIN décède, laissant pour lui succéder trois enfants, dont l'un bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie. Par testament, il lègue la quotité disponible à l'un de ses fils et précise : « Je lègue à mon fils Pierre la quotité disponible des biens qui composeront ma succession sans exception ni réserve. Dans son lot devront figurer les fonds provenant de mon contrat d'assurance-vie. »

L'application des dispositions de l'article L 132-13 du Code des assurances est donc écartée et Pierre devra rapporter à la succession les capitaux reçus de la compagnie d'assurance.

Dans l'arrêt du 10 octobre 2012<sup>45</sup>, les juges se sont fondés sur le legs du capital assuré pour en déduire la volonté du testateur de l'intégrer dans la succession. En conséquence, si le souscripteur souhaite désigner le bénéficiaire par testament sans inclure les capitaux dans la succession, il devra impérativement proscrire toute référence à un « legs ». Sur le plan fiscal, le rapport à la succession du bénéficiaire du contrat d'assurance-vie se fait sans conséquence fiscale pour le bénéficiaire qui conserve le régime de faveur des articles 757B ou 990I du Code Général des Impôts.

\*\*\*

En matière d'assurance-vie, ce sont les volontés du souscripteur qui priment avant tout. Elles sont respectées et le bénéficiaire est toujours contacté par la compagnie d'assurance dès lors que la clause bénéficiaire est bien rédigée. Il est donc capital d'y accorder le plus grand soin même si le contrat n'a été souscrit que comme un produit d'épargne et non dans le but de transmettre une partie du patrimoine. En effet, la déshérence des capitaux non réclamés est très souvent due à des clauses bénéficiaires inapplicables parce qu'elles visent des personnes non-identifiables et/ou injoignables. Enfin, en vue d'éviter toutes difficultés ultérieures d'interprétation, le souscripteur sera bien avisé de consulter un professionnel (notaire ou assureur) afin d'élaborer une clause sur mesure qui sera en parfaite adéquation avec sa situation personnelle et les objectifs poursuivis.

34- Cass. Civ. 2<sup>ème</sup> 24 octobre 2013, N° de pourvoi: 12-29372.

35- Cass. Civ. 1<sup>ère</sup> 1<sup>er</sup> juillet 1997 Defrènes 1998, 36765, n° 46, obs. Ch. ATIAS.

36- Cass. Civ. 1<sup>ère</sup> 26 octobre 2011 n° 10-24608.

37- Violé les dispositions de l'article L 132-13 du Code des assurances, la Cour d'appel qui apprécie le caractère manifestement excessif du versement de la prime d'assurance non au moment de son versement mais au moment du décès du souscripteur. Cass. Civ. 1<sup>ère</sup> 12 novembre 2009, n°s 08-20.443 et 08-20.541, D (cassation partielle CA PAU 4 juin 2007). RJP n° 1 janvier 2010.

38- C.A. PARIS 19 février 2002, RJDA 2002, n° 4, p. 1018 à 1024, note J. BIGOT.

39- « Le capital ou la rente payables au décès du contractant à un bénéficiaire déterminé ne sont soumis ni aux règles du rapport à succession, ni à celles de la réduction pour atteinte à la réserve des héritiers du contractant. Ces règles ne s'appliquent pas non plus aux sommes versées par le contractant à titre de primes, à moins que celles-ci n'aient été manifestement exagérées eu égard à ses facultés. »

40- Cass. civ. 1<sup>ère</sup> 10 octobre 2012, n° 11-17891.

41- Cass. civ. 20 mars 2013, n°11-27221.

42- Notamment Jean AULAGNIER, Solution Notaires n°1/Janvier 2012.

43- Art. L 111-2 du Code des assurances : « Ne peuvent être modifiées par convention les prescriptions des titres Ier, II, III et IV du présent livre, sauf celles qui donnent aux parties une simple faculté et qui sont contenues dans les articles L. 112-1, L. 112-5, L. 112-6, L. 113-10, L. 121-5 à L. 121-8, L. 121-12, L. 121-14, L. 122-1, L. 122-2, L. 122-6, L. 124-1, L. 124-2, L. 127-6, L. 132-1, L. 132-10, L. 132-15 et L. 132-19. »

44- « La renonciation du souscripteur à la dispense de rapport et de réduction accordée au bénéfice d'un contrat d'assurance-vie » S. HOVASSE, JCPN 2010 n°45 p.45.

45- Voir note n°40 supra.

# ÉVICTION GARANTIE DU VENDEUR VALIDITÉ CLAUSE ABUSIVE

DROIT IMMOBILIER



PAR  
CORALIE LEVEUEUR  
GROUPE IMMOBILIER



POINT DE VUE

## LA CLAUSE D'ACQUISITION « À SES RISQUES ET PÉRILS » DANS LA VENTE IMMOBILIÈRE

**F**réquemment rencontrée dans les actes de vente immobilière, la clause selon laquelle l'acquéreur achète « à ses risques et périls » est associée aux notions d'exonération de garantie pour le vendeur et d'absence corrélatrice de recours pour l'acquéreur.

Si le Code civil ne l'évoque que dans ses dispositions relatives à la garantie d'éviction, la pratique, suivie par la jurisprudence, s'en sert abondamment, bien au-delà de cet aspect.

Quelle portée exacte revêt cette clause devenue si habituelle dans les actes de vente entre professionnels ? Les parties ont tout intérêt à bien l'appréhender, ses conséquences étant importantes tant pour l'acquéreur que pour le vendeur (I). Il leur faudra en outre prêter une attention particulière aux conditions et précisions dégagées en pratique et en jurisprudence pour en assurer la validité (II).

Retour sur une clause dont l'utilisation est désormais pour ainsi dire systématique dans les actes de vente entre professionnels – bien

loin de l'esprit dans lequel elle a été prévue par les rédacteurs du Code civil.

### 1 – PORTÉE DE LA CLAUSE À SES RISQUES ET PÉRILS

Envisagée par le Code civil uniquement dans le cadre de la garantie d'éviction (A), elle est aujourd'hui utilisée plus largement par les praticiens (B).

#### A – LE BERCEAU DE LA CLAUSE « À SES RISQUES ET PÉRILS » : LA GARANTIE D'ÉVICTION

La notion d'acquisition « à ses risques et périls » est présente depuis 1804 dans le Code civil.

Mais elle n'y apparaît qu'une seule fois, à titre d'exception du jeu de la garantie d'éviction, à l'article 1629 : « à moins qu'il n'ait déclaré acheter à ses risques et périls ».

La garantie d'éviction, conçue par l'article

1625 du même Code comme une garantie due par le vendeur, au même titre que celle des vices cachés, a pour objet d'assurer à l'acquéreur « la possession paisible de la chose vendue »<sup>1</sup>.

La possession de ce dernier ne doit pas être troublée, tant par son vendeur que par des tiers – qui invoqueraient, à titre d'exemple, un droit de propriété concurrent ou encore le bénéfice d'une servitude ou d'un bail non révélés à l'acquéreur.

À défaut, l'acquéreur évincé serait en droit de réclamer à son vendeur non seulement des dommages et intérêts, mais encore notamment la restitution du prix<sup>2</sup>.

Cet objectif de protection est si fort que le législateur a prévu que cette garantie jouerait de plein droit, quand bien même elle n'aurait pas été stipulée dans le contrat<sup>3</sup>.

Mais soucieux de la liberté contractuelle, il a toutefois prévu à l'article 1627 la possibilité d'aménager la garantie en augmentant ou diminuant ses effets, en prenant soin cependant à l'article suivant de préciser que le vendeur ne pourrait s'exonérer de son fait personnel<sup>4</sup>, la garantie d'éviction étant ici d'ordre public<sup>5</sup>.

Cela est bien naturel : à défaut, l'acquéreur se trouverait soumis à l'arbitraire de son

“  
La notion d'acquisition  
« à ses risques et périls »  
est présente depuis 1804  
dans le Code civil.  
”

1625 du même Code comme une garantie

1- Article 1625 du Code civil : « La garantie que le vendeur doit à l'acquéreur a deux objets : le premier est la possession paisible de la chose vendue ; le second, les défauts cachés de cette chose ou les vices rédhibitoires. »

2- Article 1630 du Code civil : « Lorsque la garantie a été promise, ou qu'il n'a rien été stipulé à ce sujet, si l'acquéreur est évincé, il a droit de demander contre le vendeur :

1° La restitution du prix ; 2° Celle des fruits, lorsqu'il est obligé de les rendre au propriétaire qui l'évincé ; 3° Les frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur, et ceux faits par le demandeur originaire ; 4° Enfin les dommages et intérêts, ainsi que les frais et loyaux coûts du contrat. »

3- Article 1626 du Code civil : « Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente. »

4- Article 1628 du Code civil : « Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel : toute convention contraire est nulle. »

5- V. Cass.3<sup>e</sup> civ.17 juillet 1973

vendeur qui pourrait décider, impunément, de faire valoir des droits ou de nuire à la possession paisible de la chose dont il s'est lui-même dessaisi moyennant la perception d'un prix...

On notera cependant, qu'à titre exceptionnel, la jurisprudence considère qu'une telle interdiction n'empêche pas le vendeur de s'exonérer de la garantie d'éviction pour un trouble bien précis, dont la cause est antérieure à la vente, qu'il aura préalablement porté à la connaissance de l'acquéreur et indiqué à l'acte. Ce dernier, en acceptant d'acheter en connaissance de ce risque, valide alors la clause de non-garantie du fait de son vendeur<sup>6</sup>.

Quant à la garantie du fait des tiers, les parties peuvent parfaitement convenir que le vendeur en sera totalement déchargé. On rappellera ici que l'acquéreur peut être garanti uniquement contre les troubles de droit provoqués par des tiers, et non contre les troubles de fait (vol, occupation sans titre, etc.) qu'il devra assumer pleinement en sa qualité de propriétaire du bien. Le vendeur, à moins qu'il ne soit complice du tiers perturbateur, n'a pas à assumer de tels désagréments auxquels il est totalement étranger.

Mais l'exclusion de garantie du fait des tiers est interprétée restrictivement par le Code civil, qui n'en n'a déduit que l'absence de responsabilité du vendeur (et donc de dommages et intérêts à sa charge). Ce dernier devra en revanche supporter les conséquences de la résolution de la vente, et donc restituer le prix à l'acquéreur évincé.

En effet, celui-ci n'est finalement pas propriétaire du bien pour lequel il avait versé un prix au vendeur, lequel se trouve alors détenteur d'un prix sans cause entre ses mains.

Toutefois, le vendeur pourra parvenir à échapper à cette obligation de restitution dans deux hypothèses prévues par l'article 1629 du Code civil : si l'acquéreur connaissait le risque d'éviction d'une part, et s'il avait acheté à ses risques et périls d'autre part.

C'est donc ici qu'apparaît la notion d'acquisition « à ses risques et périls », permettant au vendeur de ne pas restituer à l'acquéreur évincé par un tiers le prix de vente.

Élément très rassurant pour le vendeur, net-

tement plus risqué pour l'acquéreur puisque si l'éviction est avérée, il perdra le bien sans pour autant retrouver le prix versé.

Mais l'on considère alors que s'il a accepté de s'engager à ses risques et périls, c'est qu'il a décidé de courir le risque qu'un tiers vienne perturber le cours des choses.

Et qu'en somme, il n'a pas acheté une chose, mais l'espoir de la garder, transformant alors la vente en un contrat aléatoire<sup>7</sup> : il conservera probablement la chose vendue, à moins qu'il ne doive s'en dessaisir au profit d'un tiers dont les droits seraient reconnus en justice. C'est l'aléa qu'il a accepté.

Et peu importe, dès lors, qu'il ait eu connaissance ou non du risque d'éviction avant de s'engager.

L'effet de la clause est donc très fort et doit être bien compris par les parties, dont le sort, en cas d'éviction par un tiers, sera sensiblement différent selon qu'elle a été ou non prévue dans les stipulations contractuelles.

## B – L'EXTENSION À D'AUTRES DOMAINES

Il n'est pas rare de rencontrer la clause d'acquisition aux risques et périls de l'acquéreur dans un autre but que celui d'exonérer le vendeur de la garantie d'éviction.

### ■ Vices cachés

Ainsi peut-elle se trouver dans les stipulations relatives à la garantie des vices cachés<sup>8</sup>, souvent en association avec une clause d'exclusion de garantie.

L'exonération de garantie peut ici être totale, aucune des dispositions qui lui sont consacrées aux articles 1641 et suivants du Code civil n'étant d'ordre public.

On notera que la garantie contre les vices cachés disparaîtra également si l'acquéreur connaissait les vices, qui ne sont alors plus cachés et ne peuvent donc pas être couverts par la garantie légale.

Quelle est l'utilité de la clause « à ses risques et périls » en la matière ? Une clause de non-garantie – sauf dol du vendeur –, ou encore la connaissance par l'acquéreur des vices suf-

fisent en effet à protéger le vendeur contre tout recours de son acquéreur à ce titre.

Les juges ont eu l'occasion de se pencher sur la question et de valider l'emploi de la clause, dans les ventes réalisées au profit d'acquéreurs professionnels, en lui attachant

alors un rôle de preuve de la connaissance du vice par l'acquéreur. Ainsi la Cour de cassation a-t-elle soutenue une Cour d'appel qui, après avoir relevé que l'acquéreur, professionnel comme son vendeur, avait « réalisé cet achat « à ses risques et périls », a constaté « ainsi

“

Il n'est pas rare de rencontrer la clause d'acquisition aux risques et périls de l'acquéreur dans un autre but que celui d'exonérer le vendeur de la garantie d'éviction.

”

qu'il s'agissait d'une vente entre professionnels de même spécialité et que cette vente sans garantie avait été conclue par l'acquéreur professionnel en pleine conscience des risques qu'il acceptait de prendre à sa charge »<sup>9</sup>.

On s'éloigne ainsi du régime de la garantie d'éviction qui d'une part ne peut être totalement écartée (la garantie contre l'éviction du fait du vendeur étant d'ordre public) et d'autre part subsiste malgré la connaissance par l'acquéreur du risque d'éviction en l'absence de clause de non-garantie ou de clause d'acquisition aux risques et périls de l'acquéreur (V. en ce sens 3<sup>e</sup> civ. 24 juin 1998, n°96-19042, Bull. civ. 1998, III n°130).

### ■ Autres vices

La présence d'une telle clause a également été récemment utilisée par la Cour suprême pour écarter l'erreur sur la substance, y décelant un indice de connaissance des caractéristiques complètes du bien vendu ne laissant pas place à une erreur de l'acquéreur. En l'espèce le vendeur, rappelant que l'acquisition avait été faite aux risques et périls de l'acquéreur, faisait valoir que l'aléa chasse l'erreur pour rejeter la demande de l'acquéreur de nullité de la vente pour erreur sur la substance.

La Cour de cassation, sans reprendre l'argumentaire proposé, rejeta la prétention de l'acquéreur en estimant que la clause d'acquisition à ses risques et périls constituait un indice de sa connaissance du vice qui affectait le bien vendu<sup>10</sup>.

6- V. Cass. Com. 2 décembre 1965 : Bull. civ. III, n°263 sur la validité de la clause de non-garantie du fait personnel pour un fait particulier et antérieur à la vente : « Mais attendu que l'article 1628 ne fait pas obstacle à la validité de la clause de non-garantie, destinée à renseigner l'acquéreur sur une circonstance particulière antérieure à la vente et susceptible de provoquer, éventuellement, son éviction ou d'entraîner à son détriment une situation préjudiciable, éventualité dont il a, en se portant acquéreur, accepté de supporter le risque » ; J.C. Vente Immobilière, Fasc. 530 n°22  
7- V. en ce sens Ph. Malaurie, L. Aynès et P.-Y. Gautier, Les contrats spéciaux, Defrénois, 5<sup>e</sup> éd. 2011, n°364 ; J.C. Civil Code, art. 1627 à 1629, n°56 ; C.-B.-M. Toullier, Le droit civil français suivant l'ordre du code, t. XI, éd. 1838, n°265 : « le prix n'est pas l'équivalent de la chose (...) il est seulement la représentation des prétentions plus ou moins bien fondées que le cédant avait sur cette chose. Le cessionnaire ne peut se plaindre de ce que les chances auxquelles il a voulu s'exposer ont tourné contre lui »  
8- V. en ce sens Ph. Malaurie, L. Aynès et P.-Y. Gautier, Les contrats spéciaux, op. cit. n°433 ; Cass. com. 8 octobre 1973, n°71-14322 : Bull. civ. 1973, IV n°272  
9- Com. 8 octobre 1973, JCP 1975, I, n°2690 obs. Ph. Malinvaud  
10- Cass. 3<sup>e</sup> civ. 9 juin 2010, n°08-13969, RDC 1<sup>er</sup> janvier 2011 p.40 obs. E. Savaux cassant un arrêt d'appel ayant prononcé la nullité pour erreur sur la substance : « Qu'en statuant ainsi, sans recherche, comme il le lui était demandé, si en qualité d'architecte et de promoteur immobilier expérimenté dans la région de Val d'Isère, M.Y., qui avait déclaré dans l'acte d'acquisition « connaître parfaitement le bien vendu », « avoir pris par lui-même tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme », faire son affaire personnelle de ces règles « la vente ayant lieu à ses risques et périls », ne s'était pas engagé en connaissance de cause, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».

Une clause générale en début d'acte, notamment dans l'exposé, selon laquelle l'acquéreur achète à ses risques et périls, sans garantie du vendeur, permet en principe d'exonérer le vendeur tant de la garantie d'éviction et de l'obligation de restitution du prix que de la garantie des vices cachés. Pour autant, les rédacteurs d'actes et les parties doivent alors se méfier des clauses de style.

## 2 – LES CONDITIONS DE VALIDITÉ DE LA CLAUSE « À SES RISQUES ET PÉRILS »

Au fil du temps, la jurisprudence a dégagé diverses règles permettant de valider ou invalider la clause.

Certaines tiennent aux parties (A) d'autres au contenu même de la clause (B).

### A – CONDITIONS TENANT AUX PARTIES

#### ■ Vendeur de bonne foi

En raison du principe de bonne foi régissant toute relation contractuelle en vertu de l'article 1134 alinéa 3, seul un vendeur de bonne foi – qui par définition ignore le risque d'éviction ou le vice entachant le bien – peut valablement être exonéré par une clause d'acquisition aux risques et périls de l'acquéreur.

Celle-ci sera en revanche inefficace en cas de faute lourde ou de dol du vendeur<sup>11</sup>, qui n'aurait par exemple pas révélé un risque d'éviction ou un vice qu'il connaissait (V. 1<sup>ère</sup> civ. 16 mai 1961, Bull. civ. 1961, I, n° 251 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 4 juillet 1979).

#### ■ Clauses abusives

La clause sera également privée d'effet lorsqu'elle concerne un contrat conclu entre un vendeur professionnel et un acquéreur non professionnel ou un consommateur au sens de la législation sur les clauses abusives, ce qui inclut l'acquéreur qui exerce une profession sans que l'acquisition réalisée n'ait de rapport direct avec son activité (Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 24 janvier 1995).

Ayant pour but de priver l'acquéreur de toute possibilité de recours contre son vendeur, elle correspond en effet aux hypothèses de clauses qualifiées comme irréfragables

blement abusives par la liste noire figurant à l'article R.132-1 (6° et 7°) du Code de la consommation<sup>12</sup>.

L'idée est ici d'éviter de consacrer un rapport déséquilibré entre les parties et de protéger un acquéreur réputé plus vulnérable que son vendeur.

### B – CONDITIONS TENANT AU CONTENU DE LA CLAUSE

Si aujourd'hui la pratique utilise l'expression même « à ses risques et périls », la question s'est posée de savoir s'il s'agissait d'une formule sacramentelle, ou s'il était possible d'employer d'autres termes.

La Cour de cassation a tranché depuis longtemps déjà<sup>13</sup>, en admettant que toute autre formulation était également valable pourvu que la volonté des parties soit claire.

À ce titre, l'on soulignera que, très classiquement, toute clause obscure ou prêtant à confusion serait interprétée contre le vendeur, en vertu de l'article 1602 du Code civil qui précise que « *Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur* » (V. Civ. 27 juin 1934 ; 1<sup>ère</sup> civ. 5 janvier 1967, Bull. civ. I n°8).

Quant à savoir si la clause « à ses risques et périls » doit nécessairement être accompagnée d'une clause de non-garantie d'éviction du fait des tiers, la question a été débattue. En effet, si l'on s'en tient à la lettre de l'article 1629, il convient de prévoir dans l'acte les deux clauses puisque le législateur a pris le soin de préciser « *Dans le même cas de stipulation de non garantie (...)* » avant d'envisager l'acquisition aux risques et périls de l'acheteur.

Mais il est admis depuis longtemps (Cass.Civ.

9 mars 1937) que la clause est autonome : dès lors que l'acquéreur achète à ses risques et périls, c'est bien qu'il accepte l'aléa de la perte de la chose par éviction ; l'absence de garantie du vendeur est nécessairement sous-entendue.

En tout état de cause, et pour éviter toute contestation future, les parties ont tout intérêt à mentionner expressément que le vendeur ne sera pas tenu de la garantie du fait des tiers et que l'acquéreur achète à ses risques et périls, reconnaissant en conséquence ne pouvoir exercer aucun recours contre le vendeur à ce titre – ce que fait en général la pratique en précisant que la vente est conclue sans garantie de la part du vendeur.

Enfin, les clauses de style sont le dernier – mais non moindre – écueil à éviter.

Celles-ci peuvent être définies comme les clauses qui sont insérées « *dans l'acte parce que c'était l'habitude, mais sans y attacher d'importance* »<sup>14</sup>.

S'il est acquis depuis longtemps que les clauses de style produisent en principe tous leurs effets, les Hauts Magistrats estimant que « *toute clause d'un contrat, quoiqu'usuelle ou de style, n'en produit pas moins son effet normal* »<sup>15</sup>, les difficultés surgissent lorsqu'elles ont pour objet de déroger à des règles légales – notamment en déchargeant le vendeur de ses obligations de garantie.

Ainsi, en cas de contestation, les juges apprécieront souverainement si l'acquéreur a réellement entendu renoncer au bénéfice de la garantie, auquel cas la clause, bien que rédigée en termes trop généraux et usuels,

sera efficace. À l'inverse, s'il apparaît que l'acquéreur n'avait pas conscience des implications de cette clause, elle demeurera lettre morte comme ne traduisant pas la volonté exacte des parties<sup>16</sup>.

L'attention des praticiens et des profession-

nels doit donc être attirée sur la portée de cette notion d'acquisition aux risques et périls de l'acquéreur, dont la conséquence pratique est l'impossibilité, pour l'acquéreur évincé par un tiers, d'obtenir la restitution du prix qu'il avait versé à son vendeur.

“ Les clauses de style sont le dernier écueil à éviter. ”

11- Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 21 juin 1967 : Bull. civ. I n°231 ; Malaurie, Aynès et Gauthier, op.cit., n°364 ; Collart-Dutilleul et Delebecque Contrats civils et commerciaux, Dalloz, n°262

12- Cet article étant pris en application de l'article L.132-1 du Code de la consommation contenant la définition générale des clauses abusives : « *Dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat. Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la commission instituée à l'article L. 534-1, détermine une liste de clauses présumées abusives ; en cas de litige concernant un contrat comportant une telle clause, le professionnel doit apporter la preuve du caractère non abusif de la clause litigieuse. Un décret pris dans les mêmes conditions détermine des types de clauses qui, eu égard à la gravité des atteintes qu'elles portent à l'équilibre du contrat, doivent être regardées, de manière irréfragable, comme abusives au sens du premier alinéa.* »

13- V. Cass. Civ.10 mars 1948, D. 1948,255

14- V. Demogue, RTD civ. 1933, p.488, cité par J.C.I. Vente immobilière, Fasc. 530 n°28

15- Cass. 3<sup>e</sup> civ. 3 mai 1968 : Bull.civ. 1968, III n°184 ; 3e civ. 8 juillet 1971, Bull. civ. 1971, III n°442

16- Cass.Req. 16 juin 1925 ; Cass.civ. 13 juillet 1954 ; Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 21 juin 1967, Bull.civ. I n° 231

# SOUS-SOL THÉORIE DE L'ACCESSOIRE SKI DOMANIALITÉ CG3P



PAR  
RAPHAËL LEONETTI  
GROUPE PUBLIC IMMOBILIER

DROIT PUBLIC IMMOBILIER



POINT DE VUE

## LA DOMANIALITÉ PUBLIQUE DES PISTES DE SKI ALPIN : PRÉCISIONS SUR L'AMÉNAGEMENT SPÉCIAL, LA DOMANIALITÉ PUBLIQUE GLOBALE ET LA NOTION D'ACCESSOIRE

À PROPOS DE L'ARRÊT CE, SECT. 28 AVRIL 2014,  
COMMUNE DE VAL-D'ISÈRE, N°349420.

Dans cette affaire, dont le nœud principal procède de l'existence d'un bar/discothèque en tréfonds d'une piste de ski, le Conseil d'État apporte des réponses sur quatre points :

- (i) la situation domaniale des pistes de ski appartenant aux personnes publiques ;
- (ii) le statut des terrains contigus de ces pistes, du point de vue notamment de la domanialité publique globale ;
- (iii) le statut du sous-sol de ces pistes, au regard notamment de la théorie de l'accessoire telle qu'elle est désormais définie à l'article L. 2111-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (« CG3P ») ;
- (iv) le contenu du dossier de demande de permis de construire portant sur un projet prévoyant des travaux temporaires sur le domaine public.

Ce dernier point ne nous retiendra pas longtemps. On notera simplement que, après avoir jugé que le terrain d'assiette de la piste de ski appartient au domaine public, contrairement à son sous-sol non aménagé

pour courir à l'utilisation de la piste elle-même, et donc que la construction correspondant à la discothèque, qui n'empiète pas sur la piste, n'occupait pas le domaine public, le Conseil d'État rappelle qu'en vertu de l'article R. 421-1-1 du code de l'urbanisme, « une construction est subordonnée à une autorisation appropriée d'occupation du domaine public, laquelle doit alors être jointe à la demande de permis de construire, lorsqu'elle est destinée à occuper le domaine public ou nécessite un aménagement permanent d'une dépendance du domaine public ; qu'en revanche, lorsque la construction nécessite seulement une autorisation d'occupation pour les besoins des travaux, une telle autorisation ne constitue pas une condition de légalité du permis de construire ». En l'espèce, la construction induisait seulement des travaux d'affouillement provisoires du sol de la piste de ski, et non un aménagement permanent, qui allaient être suivis d'une remise en état. En application du considérant précité, le Conseil d'État en a déduit que le pétitionnaire n'était pas tenu de produire

une autorisation d'occupation du domaine dans son dossier de demande de permis de construire.

Les qualifications domaniales de la piste de ski (I), de ses abords (II) et de son sous-sol (III), appellent davantage de précisions.

### 1 - SUR LA DOMANIALITÉ PUBLIQUE DES PISTES DE SKI

En l'espèce, une commune était propriétaire d'une piste de ski alpin, ayant fait l'objet d'une autorisation d'aménagement, en vertu de l'article L. 445-2 du code de l'urbanisme, en juillet 2006.

Comme le rappelle justement Alexandre LALLET<sup>1</sup>, rapporteur public dans cette affaire, c'est sous l'empire du CG3P, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2006, que le Conseil d'État devait se placer pour apprécier l'appartenance de ladite piste de ski au domaine public de la commune<sup>2</sup>.

1- Que nous remercions d'avoir accepté de nous communiquer ses conclusions qui seront bientôt publiées.  
2- Cf. CE, Sect. 3 oct. 2012, Commune de Port-Vendres, n°353915 ; AJDA 2013, p. 471, commentaire Etienne Fatôme, Michèle Raunet et Raphaël Leonetti.

Selon l'article L. 2111-1 dudit code, font partie du domaine public immobilier général et artificiel les biens qui :

- appartiennent à une personne publique ;
- sont affectés à l'usage direct du public ou à un service public pourvu qu'ils fassent déjà<sup>3</sup>, dans ce dernier cas, l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

C'est au vu de cette définition que le Conseil d'État considère que les terrains d'assiette de la piste de ski en cause, appartenant à une commune, relève du domaine public de cette personne publique car :

- « *l'exploitation des pistes de ski constitue un service public industriel et commercial* » ;
- « *aux termes de l'article L. 445-2 du code de l'urbanisme alors en vigueur, désormais repris à l'article L. 473-1 du même code : " L'aménagement de pistes de ski alpin est soumis à l'autorisation délivrée par l'autorité compétente en matière de permis de construire " ; qu'une piste de ski alpin qui n'a pu être ouverte qu'en vertu d'une telle autorisation a fait l'objet d'un aménagement indispensable à son affectation au service public de l'exploitation des pistes de ski ».*

Deux observations méritent d'être faites :

1) D'abord, s'agissant de l'aménagement indispensable du terrain d'assiette de la piste de ski, on lit dans les conclusions du rapporteur public que, pour créer ladite piste, il a fallu procéder à des « *défrichements, broyages de souches, décapages, remodelages, terrassements en déblais et remblais, drainages, nivellements, surfaçages et autres réhabilitations* ». Et le Conseil d'État note dans sa décision que de tels travaux sont prévus par l'article L. 445-2 précité du code de l'urbanisme.

Ainsi, des travaux n'entraînant pas la réalisation de véritables constructions peuvent être constitutifs d'aménagements indispensables au sens du CG3P.

Aussi, au vu de cette solution, on peut penser que la portée de la jurisprudence selon laquelle une piste de ski ne constitue pas par elle-même un ouvrage public<sup>4</sup>, faute d'être le résultat d'un travail de l'homme, devrait en toute logique être relativisée ou du moins interprétée différemment.

2) Ensuite, si la domanialité publique des pistes de ski, qui sont le siège d'une activité de service public, repose sans doute sur de sérieux fondements, il est toujours étrange de constater que des terrains ayant reçu le même aménagement, et qui constituent des tronçons entiers de la piste de ski, soient soumis au régime général de droit privé des biens du seul fait qu'ils sont la propriété de personnes privées qui ne sauraient, en vertu du « critère organique » solidement ancré dans notre droit positif, avoir un domaine public.

Si ces terrains privés ne constituent pas la majeure partie des pistes, leur existence et leur importance est bien réelle, comme l'atteste l'article L. 342-20 du code du tourisme qui dispose que « *Les propriétés privées ou faisant partie du domaine privé d'une collectivité publique peuvent être grevées, au profit de la commune, du groupement de communes, du département ou du syndicat mixte concerné, d'une servitude destinée à assurer le passage, l'aménagement et l'équipement des pistes de ski et des sites nordiques destinés à accueillir des loisirs de neige non motorisés organisés, le survol des terrains où doivent être implantées des remontées mécaniques, l'implantation des supports de lignes dont l'emprise au sol est inférieure à quatre mètres carrés, le passage des pistes de montée, les accès nécessaires à l'implantation, l'entretien et la protection des pistes et des installations de remontée mécanique, et, lorsque la situation géographique le nécessite, les accès aux sites d'alpinisme, d'escalade en zone de montagne et de sports de nature au sens de l'article 50-1 de la loi n° 84-610 du 16 juillet 1984 précitée ainsi que les accès aux refuges de montagne.*

– *Une servitude peut être instituée pour assurer, dans le périmètre d'un site nordique, le passage, l'aménagement et l'équipement de pistes de loisirs non motorisés en dehors des périodes d'enneigement.* »

Ces servitudes semblent cependant fortement limiter les droits du propriétaire du terrain concerné, d'autant plus que les installations susceptibles d'être réalisées dans ce cadre sur ces terrains appartiennent quant à elles au domaine public de la personne publique responsable du service public (et sont des biens de retour lorsque ladite personne a délégué ledit service public<sup>5</sup>).

## 2 – SUR LA DISSOCIABILITÉ DU DOMAINE PUBLIC S'AGISSANT D'UNE AUTRE PARTIE DE LA PARCELLE

Était également en cause dans cette affaire les constructions en superstructure édifiées sur le reste de la parcelle accueillant la piste de ski.

Le Conseil d'État considère à ce titre que, lorsqu'une dépendance du domaine public fait partie d'une parcelle plus vaste, dont l'espace restant est clairement délimité et dissociable de la partie de la parcelle ayant fait l'objet d'un aménagement indispensable, ledit espace ne saurait du seul fait de sa proximité être contaminé par le régime de la domanialité publique. Ainsi, il ne fait plus de doute qu'une « parcelle » ou unité foncière ne saurait inéluctablement faire l'objet d'un traitement uniforme du point de vue de la domanialité publique<sup>6</sup>.

Pour que cette partie de la parcelle appartienne au domaine public, il faudrait :

- Soit que le reste de la parcelle remplisse également les conditions d'appartenance au domaine public. En l'espèce, le Conseil d'État relève : (i) que cet espace restant n'était pas visé par l'autorisation d'aménagement de l'article L. 445-2 du code de l'urbanisme et qu'elle ne faisait donc pas l'objet d'aménagements indispensables ; (ii) « *que si les skieurs l'empruntaient précédemment pour se rendre aux remontées mécaniques situées à proximité, notamment à la gare de départ du télésiège Solaise Express, il ne résulte pas de cette seule circonstance qu'elle aurait été affectée à l'usage direct du public* ».

- Soit que la théorie de la domanialité publique globale puisse jouer. L'objectif poursuivi par cette théorie est d'éviter « *une mosaïque de parcelles enchevêtrées qui relèveraient les unes du domaine public, les autres du domaine privé, et dont la gestion deviendrait pratiquement impossible* »<sup>7</sup>. Le Conseil d'État a donc considéré que, dès lors, que certaines parties d'un ensemble immobilier complexe appartenant à une personne publique constituent des dépendances de son domaine public, la totalité de cet ensemble doit être incorporée dans le domaine public, en ce compris les parties qui ne rempliraient pas en elles-mêmes les critères de

3- Il est donc désormais nécessaire que ces aménagements aient fait l'objet, a minima, d'un commencement d'exécution : Cf. CE, 8 avril 2013, Association ATLALR, n°363738.

4- Aussi, au vu de cette solution, les pistes de ski relevant du domaine public devraient également être qualifiées d'ouvrages publics, contrairement à ce que certains arrêts avaient pu laisser penser (CE, 12 décembre 1986, R..., n°51249).

5- Cf. CE, Section des travaux publics - Avis n° 371.234 - 19 avril 2005.

6- V. antérieurement : CE, 27 janvier 1960, Sieur Thionville, n°42934.

7- Conclusions Yves Galmot sous CE, 5 février 1965, société lyonnaise de transports, RDP 1965 p. 493.

la domanialité publique, si cet ensemble présente une unité fonctionnelle (ou, pour le dire autrement, s'il est affecté dans son ensemble). En l'espèce, le Conseil d'État prend le soin de noter que l'espace en cause est « *clairement délimité et dissociable de la partie ayant fait l'objet d'aménagements indispensables* » et qu'il appartient donc au domaine privé de la commune. Cette solution semble conforter l'analyse suggérée par le professeur FATÔME selon laquelle on peut être enclin à se demander s'il « ne conviendrait pas de décider que seuls sont incorporés au domaine public, en application de la théorie de la domanialité publique globale, les biens situés à l'intérieur d'un périmètre affecté à un service public qui ne sont pas utilisés par ce service dès lors qu'ils sont physiquement et fonctionnellement indissociables des autres biens situés à l'intérieur de ce périmètre »<sup>8</sup>. On notera toutefois que le fait, relevé par le juge, que « les skieurs l'empruntaient précédemment pour se rendre aux remontées mécaniques situées à proximité » aurait pu permettre au juge de qualifier une sorte de lien fonctionnel entre cette partie de la parcelle et la piste de ski<sup>9</sup>.

Quoi qu'il en soit, cette décision apporte, en creux, d'utiles précisions sur les contours de la domanialité globale qui nous semble appréciée de façon plus stricte qu'elle a récemment pu l'être<sup>10</sup>, puisqu'on peut penser que, désormais, tout élément de « dissociabilité », qu'il soit physique ou fonctionnel, permettra de cantonner à son « noyau dur » le domaine public<sup>11</sup>.

### 3 – SUR LA DOMANIALITÉ PRIVÉE DU SOUS-SOL DES PISTES DE SKI

Cette logique de réduction du champ de la domanialité publique, conforme à l'esprit du CG3P, se retrouve également dans l'arrêt « Val-d'Isère » à propos du sous-sol de la piste de ski et de la théorie de l'accessoire.

Il ne fait pas de doute que si, en vertu de l'article 552 du code civil, la propriété du sol emporte celle du sous-sol, cette règle n'impose en rien que le sous-sol du domaine public soit lui-même soumis au régime de la domanialité publique.

En dehors du cas où le sous-sol satisfait lui-même les conditions d'appartenance au domaine public, c'est par le jeu de la théorie de l'accessoire qu'il est susceptible d'en faire partie.

Aux termes de la jurisprudence antérieure à l'entrée en vigueur du CG3P<sup>12</sup>, telle qu'elle a été systématisée par le professeur CHAPUS, les dépendances accessoires du domaine public étaient :

- « *d'une part, les dépendances qui, même en servant des fins privées, contribuent à la bonne utilisation par le public de la dépendance principale ou au bon fonctionnement du service public affectataire de cette dépendance* » ;

- « *d'autre part, celles qui sont « indissociables » de la dépendance principale* »<sup>13</sup>.

Sous l'empire de cette jurisprudence, le Conseil d'État avait déjà été amené à considérer qu'au-delà d'une certaine profondeur, le sous-sol ne devait pas faire partie du domaine public. Il a ainsi jugé dans un arrêt de section du 17 décembre 1971, à propos de galeries souterraines dont le mauvais état d'entretien avait entraîné, entre autre, un affaissement de la voirie, que ces « *tronçons de galeries situés dans le sous-sol des voies publiques, en admettant qu'ils soient devenus propriété de la Ville de Lyon, n'étaient en rien, compte tenu de leur profondeur et de leur destination, des éléments ou des accessoires de ces voies et n'ont donc pas été incorporés dans le domaine public de la Ville de Lyon* »<sup>14</sup>.

Et, avec le rapporteur public, on peut penser que la nouvelle définition de la théorie de l'accessoire, résultant désormais de l'article L. 2111-2 du CG3P, devrait limiter plus considérablement l'appartenance au domaine public du sous-sol. Cet article dispose en effet que « *font [...] partie du domaine public les biens des personnes publiques [...] qui, concourant à l'utilisation d'un bien appartenant*

*au domaine public, en constituent un accessoire indissociable.* »

Les conditions antérieurement posées par la jurisprudence sont ainsi reprises dans leur contenu mais, alors que le juge les retenait de façon alternative, le code décide qu'elles sont cumulatives<sup>15</sup>. Il en résulte que, pour qu'un bien soit incorporé au domaine public par le jeu de la théorie de l'accessoire, postérieurement à l'entrée en vigueur du code, il est nécessaire qu'il remplisse chacune de ces conditions.

C'est au vu de l'article L. 2111-2 du CG3P que le Conseil d'État considère que « *le sous-sol de ces terrains [appartenant au domaine public] fait également partie du domaine public de la commune s'il comporte lui-même des aménagements et des ouvrages qui, concourant à l'utilisation de la piste, en font un accessoire indissociable de celle-ci* ».

Et, en l'espèce, le Conseil relève « *que le sous-sol en cause n'avait pas fait l'objet d'aménagements et ne peut en l'espèce être regardé comme constituant un accessoire indissociable de la piste de ski à l'utilisation de laquelle il concourrait* ». Ce qui revient à dire que, pour que le sous-sol d'un terrain d'assiette appartenant au domaine public en constitue un accessoire indissociable, il faut qu'il concoure à l'utilisation du domaine public par le biais d'aménagements ou d'ouvrages réalisés à cet effet.

“

Si, en vertu de l'article 552 du code civil, la propriété du sol emporte celle du sous-sol, cette règle n'impose en rien que le sous-sol du domaine public soit lui-même soumis au régime de la domanialité publique.

”

Cette solution, en s'appuyant sur l'élément concret et objectif que constitue l'existence d'un ouvrage ou d'un aménagement (même si la notion d'aménagement pourrait être discutée), est de nature à sécuriser l'application de la théorie de l'accessoire et à circonscrire, une fois de plus, le domaine public à son noyau dur.

Cependant, au-delà du problème lié à la définition du sous-sol, sur laquelle le Conseil d'État ne nous renseigne pas, cette décision

8- Etienne Fatôme, « La consistance du domaine public immobilier général sept ans après le CGPPP », AJDA 2013, p. 965.

9- A moins que, cette utilisation ayant disparue, la partie de ladite parcelle soit sortie automatiquement du périmètre du domaine public global, l'absence de déclassement exprès pouvant alors se justifier par le fait qu'elle n'a jamais rempli en elle-même les conditions d'appartenance au domaine public.

10- Cf. CE, avis Ass. Générale, 19 juillet 2012, n°386715, sur le domaine national de Chambord.

11- Il s'agit d'ailleurs du sens de la jurisprudence récente sur la théorie de l'accessoire : v. not. CE, Sect. 28 décembre 2009 Société Brasserie du théâtre, n°290937 ; sur cette question, Etienne Fatôme, « La consistance du domaine public immobilier général sept ans après le CGPPP », précité.

12- On rappellera que, pour les éléments immobiliers qui existaient antérieurement à l'entrée en vigueur du CG3P, il convient de se référer à la jurisprudence antérieure à ce code (v. en ce sens l'arrêt du Conseil d'Etat 3 oct. 2012, Cne de Port-Vendres, précité) qui retenait de façon alternative les conditions d'indissociabilité physique et d'indissociabilité fonctionnelle pour retenir la qualification d'accessoire du domaine public.

13- René Chapus, Droit administratif général, Tome II, 15ème éd. Montchrestien, « Domat », 2001, numéros 478 à 482.

14- CE, Sect. 17 décembre 1971, Vérice, Rec. p. 782 ; AJDA 1972, p. 97, chron. Daniel Labetoulle et P. Cabanes.

15- En ce sens : Christine Maugué, « Frontières de la domanialité publique », JCP-A, n°43-2006, 1245.

appelle au moins quatre séries d'observations :

1) En donnant une telle interprétation de l'article L. 2111-2 du CG3P, est-ce que le Conseil n'a pas, en définitive, davantage fusionné la condition de l'indissociabilité avec la condition selon laquelle le bien doit « concourir » ? On lit en effet que c'est le fait que le sous-sol du domaine public soit aménagé (ou comporte un ouvrage) pour concourir à l'utilisation du domaine public qui en fait un accessoire indissociable. L'aménagement ou l'ouvrage situé dans le sous-sol créerait ainsi l'indissociabilité entre le sous-sol et le sol, ce qui semble logique. Il n'est cependant pas certain que cette même logique s'applique à d'autres types de bien, c'est-à-dire au-delà du cas particulier du sous-sol. On peut toutefois penser que, désormais, en toute hypothèse, il n'y a plus de doute sur le fait que la contiguïté physique avec un bien du domaine public ne suffit pas à entraîner son incorporation au domaine public en tant qu'accessoire de celui-ci<sup>16</sup>.

2) En recherchant, pour retenir la qualification d'accessoire du domaine public, si le bien en cause comporte un ouvrage ou un aménagement concourant à l'utilisation du domaine, la décision « Val-d'Isère » pourrait créer une confusion entre les biens qui appartiennent au domaine public en eux-mêmes, du fait de leur aménagement indispensable à l'exécution d'un service public, et ceux qui ne lui appartiennent qu'en tant qu'accessoire du domaine public. Mais il est possible d'évacuer immédiatement tout risque de confusion en considérant que les aména-

gements des premiers servent directement à l'exécution du service public lui-même tandis que les aménagements des seconds ne servent qu'à utiliser le bien qui est affecté au service public. Pour prendre un exemple, l'hôpital en tant que bien affecté et aménagé pour l'exécution du service public de la santé appartient en lui-même au domaine public tandis que le parking de ce même hôpital n'en constitue qu'un accessoire, en ce qu'il concourt au fonctionnement de l'hôpital et non à l'exécution du service public en tant que tel. Cependant, poussée à l'extrême, une telle distinction pourrait poser quelques

“  
Cette solution est  
de nature à sécuriser l'application  
de la théorie de l'accessoire.  
”

difficultés : quid de la qualification des salles de pause, des locaux d'archives, ou encore de salles de reprographie dont la fonction ne se trouve pas au cœur du service public auquel serait affecté le bâtiment où ils se trouvent ?

3) La troisième question est liée à la précédente. L'interprétation ainsi retenue de l'article L. 2111-2 du CG3P pourrait-elle s'appliquer au-delà du sous-sol ? Si tel est le cas, cela aura pour effet de modifier certains raisonnements du juge. Par exemple, pour les cas soumis au droit applicable avant l'entrée en vigueur du CG3P, le juge regardait, pour décider si un local situé dans un bâtiment dont les autres parties appartiennent assurément au domaine public en constitue un accessoire, si ledit local disposait d'une autonomie fonctionnelle. Ainsi, dans un arrêt « Perreau-Polier » du 11 décembre 2008 (n°309260), s'agissant de logements de fonction, le Conseil a ainsi jugé que les appartements en cause, « *qui bénéficient d'un accès direct et autonome sur la rue des Blancs-Manteaux, ne sont pas reliés aux autres bâtiments qui composent*

*l'ensemble immobilier occupé par le Crédit municipal de Paris et sont divisibles des locaux affectés au service public* », ne sont pas des accessoires du domaine public. Le raisonnement serait désormais plus « positif » car, quelle que soit l'autonomie fonctionnelle du bien, le juge devrait, au vu de la jurisprudence « Val-d'Isère », rechercher dans quelle mesure le local concourt à l'utilisation du reste de l'immeuble.

4) Enfin, la dernière question que soulève l'arrêt « Val-d'Isère » est relative au régime juridique du sous-sol des pistes de ski ainsi qualifié de dépendance du domaine privé. En effet, dès lors qu'il s'agit du sous-sol du domaine public, dont l'affectation doit être garantie, peut-on considérer que la personne publique propriétaire est véritablement en droit de « gérer librement », pour reprendre les termes de l'article L. 2221-1 du CG3P, cette dépendance de son domaine privé ? Pourrait-elle notamment céder sans « garanties » pour l'affectation du domaine public le sous-sol en question. A priori, la personne publique propriétaire du sous-sol ne saurait le gérer ou en disposer en contrevenant à l'intérêt général et, donc, au respect « *des exigences constitutionnelles qui s'attachent à la protection du domaine public ; que ces exigences résident en particulier dans l'existence et la continuité des services publics dont ce domaine est le siège, dans les droits et libertés des personnes à l'usage desquelles il est affecté, ainsi que dans la protection du droit de propriété que l'article 17 de la Déclaration de 1789 accorde aux propriétés publiques comme aux propriétés privées* »<sup>17</sup>.

Tout en précisant à plusieurs égards la portée du CG3P, marquant à ce titre un tournant par rapport aux solutions antérieures à l'entrée en vigueur de ce code, la décision « Val-d'Isère » n'est que la première pierre d'un édifice jurisprudentiel qui reste à construire.

16- Ce qui est conforme à la volonté des auteurs du code mais qui résultait déjà de certaines jurisprudences antérieures qui se refusaient à reconnaître dans la seule contiguïté physique le caractère d'un accessoire du domaine public (CE, Sect. 28 mars 1969, Rec. p. 189).  
17- CC, Décision n° 2003-473 DC du 26 juin 2003, Loi habilitant le Gouvernement à simplifier le droit ; Etienne Fatôme et Laurent Richer, « Le Conseil constitutionnel et le "droit commun" de la "commande publique" et de la domanialité publique », AJDA 2003, p. 2348.



PAR  
XAVIER BOUTIRON  
NOTAIRE  
GROUPE PATRIMOINE



## FLASH FISCAL

### RÉSIDENTICE PRINCIPALE ET EXONÉRATION DE PLUS-VALUE – PANORAMA JURISPRUDENTIEL

Les plus-values réalisées lors de la cession de la résidence principale du cédant au jour de la cession sont exonérées d'imposition (CGI, art. 150 U-II 1°), tout comme les dépendances immédiates et nécessaires cédées simultanément avec cet immeuble (CGI, art. 150 U-II 3°).

Cette exonération a un caractère général. En ce sens, elle est acquise lorsque les conditions sont remplies quels que puissent être les motifs de la cession, la nature de l'habitation, l'importance du prix de cession ou de la plus-value...

Toute la difficulté repose sur la notion de *résidence principale au jour de la cession*, notion par essence subjective devant s'analyser au regard des éléments de fait. La loi ne précise en effet aucun critère d'appréciation et a supprimé depuis maintenant 10 ans le délai minimum d'habitation.

L'administration fiscale a esquissé quelques précisions dans ses commentaires (BOI 8 M-1-04 fiche 2) :

« *Résidence habituelle* : La résidence habituelle doit s'entendre du lieu où le contribuable réside habituellement pendant la majeure partie de l'année. Il s'agit d'une question de fait qu'il appartient à l'administration d'apprécier sous le contrôle du juge de l'impôt. Dans le cas où le contribuable réside six mois de l'année dans un endroit et six mois dans un autre, la résidence principale est celle pour laquelle l'intéressé bénéficie des abattements en matière de taxe d'habitation.

*Résidence effective* : Il doit s'agir de la résidence effective du contribuable. Une utilisation temporaire d'un logement ne peut être regardée comme suffisante pour que le logement ait le caractère d'une résidence principale susceptible de bénéficier de l'exonération. Lorsqu'un doute subsiste, le contri-

buable est tenu de prouver par tous moyens l'effectivité de la résidence. »

Trois arrêts récents mettent en lumière ces difficultés d'interprétation.

#### 1- ASSOULISSEMENT DU DÉLAI DE CESSION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE (CE 7 MAI 2014 N° 356328)

Lorsque l'immeuble a été occupé par le cédant jusqu'à sa mise en vente, il est admis que l'exonération reste acquise si la cession intervient dans des délais normaux et sous réserve que le logement n'ait pas, pendant cette période, été donné en location ou occupé gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers.

Aucun délai maximum pour la réalisation de la cession ne pouvant être déterminé, il convient d'effectuer une appréciation circonstanciée de chaque situation, notamment au regard des raisons conjoncturelles qui peuvent retarder la vente.

Ainsi, le BOFIP précise que « Dans un contexte économique normal, un délai d'une année constitue en principe le délai maximal. Cependant, l'appréciation du délai normal de vente est une question de fait qui s'apprécie au regard de l'ensemble des circonstances de l'opération, notamment des conditions locales du marché immobilier, du prix demandé, des caractéristiques particulières du bien cédé et des diligences effectuées par le contribuable pour la mise en vente de ce bien (annonces dans la presse, démarches auprès d'agences immobilières, etc.).

En tout état de cause, lorsque le délai excède la durée normale de vente, le seul fait que l'immeuble ait été mis en vente n'est pas considéré comme de nature à justifier l'exonération de la plus-value, notamment s'il apparaît que le prix demandé ne correspond

pas aux prix pratiqués sur le marché immobilier local. »

En l'espèce le bien avait été mis en vente le 24 novembre 2005 et vendu vingt-deux mois plus tard le 18 septembre 2007. Le Conseil d'État fait droit à la demande de dégrèvement du contribuable considérant que les éléments d'appréciation permettaient de conclure que le délai de vingt-deux mois était concevable au cas de l'espèce.

#### 2 - PREUVE DE LA QUALITÉ DE RÉSIDENCE PRINCIPALE (CAA LYON 2<sup>ÈME</sup> CH, 9 JANV 2014 N° 13LY01383)

Au cas d'espèce, le contribuable sollicitait l'exonération de sa résidence principale située à Courchevel (Savoie) exerçant sa profession à Paris. Il avait notamment produit, à titre de preuve, une ordonnance de non conciliation d'un divorce fixant sa résidence principale à Courchevel, et faisait valoir que sa profession de consultant pouvait être exercée à distance, n'exigeant pas des déplacements journaliers et réguliers, même si le centre de ses intérêts économique était basé à Paris.

De son côté l'Administration relevait que les factures d'eau (adressées à Paris) ne permettaient pas d'établir une occupation effective du bien, que le Centre de ses intérêts économique était Paris, qu'il n'avait pas contesté l'absence d'abattement au titre de la résidence principale dans le calcul de sa taxe d'habitation, qu'il ne pouvait justifier d'aucun transport entre Paris et Courchevel...

Les parties évoquaient ainsi des critères de fait nombreux et diversifiés, la Cour Administrative d'Appel de Lyon s'étant rangée aux arguments mis en avant par l'administration. Cet arrêt démontre un contrôle strict de l'Administration, à la vue d'éléments effectifs tels que les consommations d'eau, les transports, l'imposition...

### 3. DOMICILE FISCAL DU CÉLIBATAIRE (CE 3<sup>ÈME</sup> ET 8<sup>ÈME</sup> SS-SECT RÉUNIES, 31 MARS 2014 N° 357019)

Il s'agissait au cas d'espèce de déterminer si un contribuable avait son foyer fiscal en France, au sens de l'article 4B du CGI, afin de savoir s'il pouvait prétendre à l'exonération de plus-value au titre de cession de la résidence principale.

Le contribuable, divorcé, ne disposait pas de foyer familial en France et effectuait des

séjours réguliers à l'étranger pour des raisons professionnelles. Il a pu établir une occupation régulière de la maison dont il était propriétaire au moyen des consommations d'électricité et de téléphone, de la présence d'employés de maison, de celle de véhicules entretenus dans le garage, de la présence de ses enfants en France, soumis à la garde de leur mère, de celle de sa famille...

Le Conseil d'État a recherché des éléments de fait et considéré que le foyer d'un contribuable célibataire s'entend du lieu où il

habite normalement et a son centre de vie personnelle, sans tenir compte des séjours effectués à l'étranger eu égard des nécessités professionnelles ou de circonstances exceptionnelles.

Le lieu de séjour principal du contribuable ne détermine son domicile fiscal que dans l'hypothèse où il ne dispose pas de foyer en France.



## DU CÔTÉ DE L'ENTREPRENEUR

### LE DIVORCE DE L'ENTREPRENEUR

Un entrepreneur divorce ? Quelle différence ? Qu'un époux soit entrepreneur, instituteur, sage-femme, journaliste... ne change *a priori* rien. Le divorce, c'est la séparation, juridiquement actée, de deux êtres jusqu'alors unis dans les liens du mariage. La nature de leurs activités semble secondaire voire indifférente. Toutefois, personnes et patrimoines sont entièrement impliqués et pleinement imbriqués.

La jurisprudence a toutefois eu l'occasion d'admettre que la faute, cause de divorce dans les termes de l'article 242 du Code civil, pouvait être trouvée dans la façon dont un époux exerçait son activité professionnelle. En considérant que les activités syndicales du mari constituaient des violations graves ou renouvelées des obligations résultant du mariage et rendaient intolérable le maintien de la vie commune.

La Cour de cassation a, quant à elle, entériné le constat qu'un comportement grave déloyal d'une épouse envers son mari, tandis que les deux époux exerçaient des activités professionnelles concurrentes, pouvait constituer une violation des devoirs et obligations du mariage. L'épouse, dans son pourvoi, insistait pourtant sur la nécessité de distinguer sphère professionnelle et vie matrimoniale. Un acte de concurrence déloyale entre deux commerçants peut être constitutif d'une faute cause de divorce.

Aux termes de l'article 232 alinéa 2 du Code civil le JAF éprouve la conformité de la convention définitive « à l'intérêt des époux et des enfants », non à l'intérêt de l'entreprise. Mais ce dernier est-il véritablement et totalement absent ? N'est-il pas pris en considération médiatement, à travers l'intérêt d'un des époux ?

Quelques exemples pratiques dans lesquels le divorce nécessite la réorganisation de l'entreprise :

#### ■ Le nom

Il suffit d'imaginer un conjoint accomplissant son activité professionnelle sous le nom de l'autre époux, dont il avait l'usage pendant le mariage. Ce nom finit par être un élément attractif de la clientèle. La perte de son usage peut s'avérer préjudiciable et justifier un changement de dénomination. La perte d'usage est de principe. Si le professionnel n'obtient pas l'accord de son ex-époux pour sa conservation, il lui reste à obtenir l'autorisation du juge. Celle-ci peut être donnée si l'époux demandeur « justifie d'un intérêt particulier pour lui ou pour les enfants ». La pérennité de l'entreprise que permettrait la poursuite de l'activité sous le nom du mari constitue-t-elle cet intérêt particulier pour l'épouse ?

Les juges semblent sensibles au sort de l'entreprise et y voit l'intérêt particulier requis. Les arrêts sont nombreux qui maintiennent

le droit à l'usage du nom au profit de commerçants, d'artisans, d'artistes ou de professions libérales. Le juge pourrait, au demeurant, n'autoriser l'usage du nom que dans la sphère professionnelle.

#### ■ Le patrimoine de l'entreprise

Le divorce peut priver l'entreprise de certains des éléments nécessaires à son activité. Cette situation peut être le résultat de la liquidation du régime ou la conséquence de l'attribution de biens à titre de prestation compensatoire. Ceci peut rendre nécessaire le recours à de nouveaux supports contractuels qui permettront (ce qui suppose une entente minimale) le maintien de biens à l'usage de l'entreprise. Les figures contractuelles sont nombreuses : commodat, bail, vente, convention de maintien dans l'indivision...

#### ■ La collaboration du conjoint à l'activité de l'entreprise

Le statut emporte présomption de pouvoir. Aux termes de l'article L 121-6 du Code de commerce, « Le conjoint collaborateur, lorsqu'il est mentionné au registre du commerce et des sociétés, au répertoire des métiers... est réputé avoir reçu du chef d'entreprise le mandat d'accomplir au nom de ce dernier les actes d'administration concernant les besoins de l'entreprise ». Quelle conséquence le divorce a-t-il sur cette présomption de mandat ? Elle se termine par déclaration faite devant notaire par chacun des époux.

La déclaration a effet à l'égard des tiers, trois mois après que mention en aura été portée au registre du commerce (C. com., art. L 121-6 alinéa 2). La présomption de mandat cesse également de plein droit en cas d'absence présumée de l'un des époux, de séparation de corps ou de séparation de biens judiciaire. La seule condition apparente est celle de la mention sur un registre. Sans doute la présomption de mandat cesse-t-elle lorsque le conjoint est rayé du registre.

#### ■ L'agrément des cessions

La perte de la qualité de conjoint paralyse les dispositions plus favorables relatives à l'agrément des cessionnaires de parts ou d'actions. Pour la SARL, l'article L 223-14 du Code de commerce dispose que « *les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales* ». L'article L 223-13 y déroge, notamment pour les cessions entre époux, libérée de toute procédure d'agrément,

ment (« ... *les parts sociales sont... librement cessibles entre conjoints...* »). De même, les cessions d'actions entre époux sont hors du domaine des clauses d'agrément insérées dans les statuts des sociétés anonymes (C. com., art. L 228-23 alinéa 1<sup>er</sup>).

La perte de la qualité de conjoint prive également l'associé d'une SARL d'une faculté, que lui confère l'article L 223-28 alinéa 2, de se faire représenter aux assemblées.

#### ■ La direction de la société

Le divorce peut déterminer le caractère majoritaire ou minoritaire de la gérance. Sont prises en compte les parts appartenant au conjoint et aux enfants non émancipés du gérant (CGI, art. 211). Il peut paralyser la direction de la société, notamment, lorsque l'un et l'autre époux participent à cette direction. Le conflit entre conjoints peut dégénérer en conflit entre associés ou actionnaires (et vice et versa). Les conditions de désignation d'un administrateur provisoire pourront être remplies. Mandataire « *désigné judiciai-*

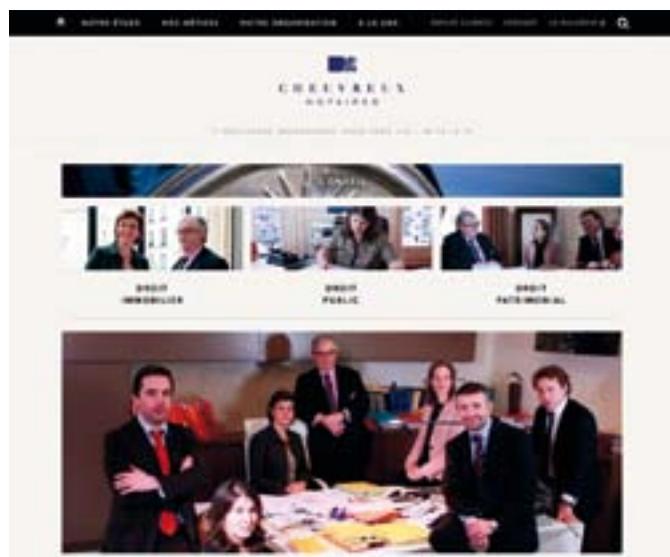
*rement, en cas de crise grave empêchant le fonctionnement normal de la société* », il est chargé d'assurer momentanément la gestion des affaires sociales.

#### ■ L'exclusion d'un associé

La solution radicale de l'exclusion d'un associé progresse. Les statuts de la SAS peuvent par exemple définir les conditions dans lesquelles un associé peut être tenu de céder ses actions (C. com., art. L 227-16). La solution de l'exclusion paraît aussi s'imposer dans les structures pour lesquelles la loi est muette. La jurisprudence a tendance à en admettre la validité, non seulement dans les sociétés de capitaux mais encore dans les sociétés de personne.

---

PAR  
XAVIER BOUTIRON  
NOTAIRE  
GROUPE PATRIMOINE



## 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.



## À NOTER AU JOURNAL OFFICIEL

### AUTORISATIONS D'URBANISME ET PARC ÉOLIEN : QUESTION DE DÉLAI

Afin de faciliter la réalisation de parcs éoliens, le décret n° 2014-450 du 2 mai 2014 vient assouplir le régime de prorogation des autorisations d'urbanisme portant sur des installations éoliennes. Auparavant, une telle autorisation pouvait être prorogée d'un an à condition que les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives n'aient pas évoluées de façon défavorable. Désormais, cette prorogation peut atteindre dix ans et doit être rendue nécessaire par des raisons indépendantes de la volonté du bénéficiaire. En outre, la prorogation de l'enquête publique environnementale, qui est obligatoire si les travaux n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans, est acquise en cas de silence du préfet de plus de deux mois.

### ICPE ET AUTORISATION UNIQUE : EXPÉRIMENTATION

À l'issue des états généraux de la modernisation du droit de l'environnement, il est apparu nécessaire de simplifier les procédures administratives du Code de l'environnement tout en maintenant un niveau de protection de l'environnement identique. Dans ce cadre, l'ordonnance n°2014-355 du 20 mars 2014, prise sur le fondement de la loi d'habilitation n°2014-1 du 2 janvier 2014, a institué à titre expérimental une procédure fusionnant toutes les autorisations nécessaires à la réalisation d'un projet d'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE). Rappelons que s'agissant des installations énergétiques (éoliennes et méthanisation), l'intégration des procédures est plus forte puisque l'autorisation unique peut tenir lieu d'autorisation ICPE, de permis de construire, d'autorisation d'exploiter au titre du Code de l'énergie, d'autorisation de défrichement et de dérogation au régime de protection des espèces. Tandis que s'agissant des autres ICPE, elle ne peut pas tenir lieu de permis de construire ; étant précisé qu'il est prévu que le délai d'instruction du permis puisse être prolongé jusqu'à cinq mois. En vertu du décret d'application n°2014-450 du 2 mai 2014, le dossier de demande d'autorisation unique doit être déposé auprès du préfet qui dispose d'un délai d'un mois pour en vérifier la complétude au regard de la nature du projet. En fonction des enjeux locaux, il peut demander des attestations supplémentaires établies par un expert (règles parasismiques, risques techniques). Dans le cadre de cette phase d'examen préalable, il transmet, le

### LA LOI PINEL MET EN AVANT LA DIVERSITÉ COMMERCIALE

Afin de permettre le maintien d'une offre commerciale et artisanale diversifiée sur le territoire, le gouvernement avait annoncé plusieurs réformes dans le pacte pour l'artisanat et le plan d'action pour le commerce et les commerçants. Dans ce cadre, la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 réforme différentes matières.

S'agissant des baux commerciaux, elle institue un mécanisme de maîtrise des loyers commerciaux, destiné à assurer une protection accrue des locataires. Les hausses sont limitées à 10 % par an en cas de dé plafonnement et les évolutions de loyers sont désormais calculées sur la base des indices du coût de la construction (ICC) et des loyers des activités tertiaires (ILAT), et non plus sur la base de l'indice des loyers commerciaux. De plus, la loi augmente la durée des baux déro gatoires de deux à trois ans, et instaure un droit de préférence au profit du locataire en cas de vente du local commercial. En droit des sociétés, elle simplifie la procédure de passage du régime de l'entreprise individuelle à celui de l'entreprise

individuelle à responsabilité limitée.

En matière d'aménagement commercial, une procédure unique de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (AEC) est instituée. En outre, le droit de préemption commercial peut désormais être délégué, en tout ou partie, par la commune à un établissement public de coopération intercommunale ou à un opérateur compétent, tel que le concessionnaire d'une opération d'aménagement ou une société d'économie mixte. Enfin, la loi crée, à titre expérimental, un contrat de revitalisation urbaine. Conclu entre l'État ou la collectivité territoriale et un opérateur, il fixera des objectifs de revitalisation commerciale sur un périmètre déterminé. Enfin, la loi reconnaît la possibilité d'exploiter un fonds de commerce sur le domaine public. De plus, leurs propriétaires bénéficient d'un droit de présentation lorsqu'ils souhaitent céder, l'acquéreur pressenti pouvant demander par anticipation une autorisation d'occupation temporaire du domaine public.

cas échéant, la demande à l'architecte des bâtiments de France et au Conseil national pour la protection de la nature. Ensuite, il décide soit de rejeter la demande d'autorisation unique de façon motivée, soit de poursuivre la procédure. Dans ce cas, il organise la tenue d'une enquête publique unique au titre du Code de l'environnement ainsi que les consultations nécessaires. À compter de la réception du rapport du commissaire enquêteur, il dispose d'un délai de trois mois pour délivrer l'autorisation unique. L'autorisation est valable pendant un délai de trois ans qui peut être prolongé jusqu'à dix ans pour les installations énergétiques.

### TAXE SUR LES LOYERS ET MICRO-LOGEMENT ET BUREAU : UN DÉCRET RÉACTUALISE LES MONTANTS

De manière à lutter contre la pratique des loyers très élevés de petites surfaces dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements, la loi de finances de 2012 a instauré une taxe sur les loyers jugés excessifs des logements d'une superficie supérieure ou égale à 14 m<sup>2</sup>. Elle concerne les locations vides ou meublées

d'une durée d'au moins neuf mois constituant la résidence principale du locataire. Initialement, le bailleur était assujéti à cette taxe si le loyer hors charges dépassait un plafond fixé à 40 € par m<sup>2</sup> et par mois. Le décret n° 2014-549 du 26 mai 2014 porte ce plafond à 41,37 € / m<sup>2</sup> (CGI, art. 234 et Annexe III, art. 58 P).

Le nouveau décret détermine également les nouveaux tarifs au mètre carré de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et sur les surfaces de stationnement (CGI, art. 231 ter).

### RÉSEAUX PUBLICS DE DISTRIBUTION D'ÉLECTRICITÉ : MODALITÉS DE CONTRÔLE ASSOUPLIES

Le décret n° 2014-541 du 26 mai 2014 en vue d'assouplir les procédures administratives relatives aux projets d'ouvrages publics de distribution d'électricité, supprime la déclaration préalable et l'approbation du préfet sauf en ce qui concerne les postes de transformation du courant de haute ou très haute tension en moyenne tension. Désormais, hormis ces cas, il suffit au maître d'ouvrage de consulter le maire et le gestionnaire des domaines publics ou des services publics, en



leur remettant un dossier expliquant le projet et justifiant de la conformité aux normes techniques.

Ceux-ci disposent alors d'un mois ou de vingt et un jours selon les ouvrages concernés pour rendre leur avis. Ce texte est entré en vigueur le 29 mai 2014.

## **GRAND PARIS : LA PRÉFIGURATION EN ROUTE**

Étape importante de la phase préparatoire à la création de la métropole du Grand Paris, prévue par la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014, le décret n° 2014-508 du 19 mai 2014 fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la mission de préfiguration. La mission de préfiguration est chargée de préparer « *les conditions juridiques et budgétaires* » de la création, au 1<sup>er</sup> janvier 2016, de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de la métropole du Grand Paris et plus particulièrement les conditions dans lesquelles il exercera les compétences qui étaient, au moment de sa création, transférées par les communes membres aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existant au 31 décembre 2014, ce qui suppose préalablement de définir l'intérêt métropolitain. Elle devra remettre plusieurs rapports de pré-diagnostics, notamment sur le futur projet métropolitain de la métropole du Grand Paris, sur le pacte financier et fiscal qui devra comprendre une étude concernant les modalités de mise à disposition des établissements publics d'aménagement de l'État présents sur le territoire de la métropole.

Pour réaliser ces travaux préparatoires, la mission de préfiguration sera composée d'un conseil des élus, dont la composition est énoncée à l'article 2, I du décret et d'un conseil des partenaires socio-économiques, dont la composition est énoncée à l'article 3 du décret. Le conseil des élus aura pour mission d'orienter les travaux de préparation des rapports et d'émettre des avis les concernant. Le conseil des partenaires socio-économiques aura pour sa part pour mission d'émettre un avis sur le rapport prévu au deuxième alinéa du II de l'article 12 de la loi du 27 janvier 2014, et de proposer des orientations pour le diagnostic général social économique et environnemental du territoire métropolitain mentionné à l'article L. 5219.1 du Code général des collectivités territoriales.

Elle sera assistée d'un groupement d'intérêt public, constitué à parts égales entre l'État et le syndicat mixte Paris Métropole existant. Enfin, la mission de préfiguration sera représentée par un directeur, nommé par arrêté

conjoint du ministre de l'Intérieur et du ministre chargé de la décentralisation, qui devra en assurer la coordination et la direction.

## **AUTORISATION UNIQUE CONCERNANT LA LOI SUR L'EAU**

Le décret n° 2014-751 du 1<sup>er</sup> juillet autorise l'expérimentation dans les régions Rhône-Alpes et Languedoc-Roussillon et pour trois ans du permis unique au titre de la loi sur l'eau.

Le permis rassemble :

- l'autorisation requise au titre de la loi sur l'eau,
- l'autorisation de modifier l'état d'une réserve naturelle nationale,
- l'autorisation de modification de l'état des lieux ou de l'aspect d'un site classé,
- l'autorisation de défrichement,
- la dérogation à l'interdiction de porter atteinte aux espèces et habitats protégés.

## **QUARTIER PRIORITAIRE AU TITRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE**

Le décret n° 2014-767 du 3 juillet 2014 définit les critères permettant de fixer la liste des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville.

Ce sont :

- les territoires urbains concernés ont au moins 10000 habitants ;
- le nombre minimal d'habitants d'un quartier est fixé à 1000.

Le texte fixe la méthode de calcul du revenu médian par unité de consommation. La liste des quartiers concernés sera fixée par un décret ultérieur. Cette nouvelle géographie de la politique de la ville doit entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

## **SOCIÉTÉS D'EXPERTISE COMPTABLE : ASSOUPLISSEMENT DES RÈGLES DE CONSTITUTION**

La loi du 2 janvier 2014 a autorisé le Gouvernement à légiférer par ordonnance pour modifier l'ordonnance du 19 septembre 1945 sur les experts-comptables, pour assurer sa compatibilité avec le droit communautaire et faciliter la création et les prises de participation dans le capital des sociétés d'expertise comptable. Une ordonnance n° 2014-443 du 30 avril 2014 modifiant l'ordonnance n° 45-2138 du 19 septembre a été ainsi publiée au journal officiel du 2 mai 2014.

Actuellement, seules les personnes portant le titre d'expert-comptable sont admises à constituer des sociétés d'expertise comptable et à en être les dirigeants. Désormais, toutes les personnes physiques ou morales exerçant légalement la profession d'expert-comptable dans un État membre de l'Union

## **LA LOI RELATIVE AUX COMPTES BANCAIRES INACTIFS ET AUX CONTRATS D'ASSURANCE-VIE EN DÉSHÉRENCE**

La loi n° 2014-617 du 13 juin 2014 relative aux comptes bancaires inactifs et aux contrats d'assurance vie en déshérence crée une définition des comptes bancaires inactifs notamment une obligation de recensement annuel des comptes inactifs et leur transfert à la Caisse des dépôts et consignations (CDC) si l'inactivité dépasse deux ans en cas de décès, dix ans dans les autres cas.

Pour les assurances-vie, elle prévoit la fin du contrat s'il n'y a eu aucune réclamation du capital dix ans après la connaissance du décès ou l'échéance du contrat, le plafonnement des frais de gestion ou l'obligation de transférer les fonds dormants à la CDC.

Les notaires chargés d'établir l'actif successoral en vue du règlement de la succession seront obligés de consulter le fichier central des comptes bancaires (Ficoba) et des assurances-vie (Ficovie) (voir art 1, 2 et 4 de la loi).

Cette loi entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Européenne (ou État partie à l'accord sur l'espace économique européen) pourront créer des sociétés d'expertise comptable, sans qu'elles soient obligatoirement inscrites au tableau de l'ordre.

Elles devront détenir plus des 2/3 des droits de vote, et non plus 50 % du capital social. Les experts comptables européens légalement établis dans leurs états pourront par ailleurs constituer en France des succursales (sans personnalité juridique) qui seront inscrites au tableau (mais non membre de l'ordre). Ces succursales seront soumises aux dispositions légales et réglementaires de la profession d'expert-comptable.

## **CERTIFICAT DE PROJET : EXPÉRIMENTATION POUR SIMPLIFIER LA VIE DES ENTREPRISES ?**

À titre expérimental, certains projets de construction peuvent faire l'objet de certificats de projets destinés à simplifier et sécuriser leur réalisation et à mieux faire connaître les différentes procédures auxquelles ils sont soumis. Après consultation publique du projet de texte, l'ordonnance 2014-356 du 20 mars 2014 prise en application de la loi n°2014-1 du 2 janvier 2014 prévoit que les préfets de département des régions Aquitaine, Champagne-Ardenne et Franche-Comté peuvent délivrer ces certificats à compter



du 1<sup>er</sup> avril 2014, et du 1<sup>er</sup> septembre 2014 en Bretagne, jusqu'au 31 mars 2017. Un projet fait l'objet d'un certificat, s'il nécessite la délivrance d'une autorisation par le préfet au titre du Code de l'urbanisme, du Code de l'environnement ou du Code forestier. Sont concernés les projets d'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Les installations d'élevage en Bretagne en sont exclues. En outre, en Aquitaine et Franche-Comté les projets destinés à l'accueil d'une ou plusieurs entreprises relèvent du certificat de projet, ainsi que les projets de lotissement en Franche-Comté. Ce document identifie les régimes, décisions et procédures auxquels sera soumis le projet, il décrit les principales étapes de l'instruction et établit la liste des pièces requises dans ce cadre. Un décret précisera le contenu du dossier de demande, la procédure et les conditions de délivrance du certificat. Le préfet peut informer le demandeur de tous éléments complémentaires qu'il souhaite, notamment en vue d'éviter une difficulté potentielle ou d'améliorer le projet. L'ordonnance précise que les dispositions législatives et réglementaires applicables au jour de la notification du certificat de projet s'appliquent pendant les dix-huit mois suivants. Cependant, le pétitionnaire peut renoncer à cette cristallisation. De plus, sont opposables aux procédures en cours, les nouvelles dispositions qui le prévoient expressément, celles qui ont pour objet la préservation de la salubrité ou de la sécurité publiques et celles dont l'application est nécessaire au respect des engagements internationaux. Cette expérimentation fera l'objet d'une évaluation transmise au parlement au plus tard le 30 septembre 2016.

## À NOTER AUX BULLETINS OFFICIELS

### DÉROGATIONS AUX RÈGLES D'URBANISME ET DE CONSTRUCTION : PRÉCISIONS PAR INSTRUCTION

Afin d'encourager la production de logements et lutter contre l'étalement urbain, le gouvernement a institué une procédure de dérogations aux règles d'urbanisme et de construction. Une instruction du 28 mai 2014 précise les modalités d'application de cette procédure.

Quatre cas de figure y sont rappelés en matière de règles d'urbanisme : optimisation du foncier, valorisation du bâti par surélévation,

changement d'usage de locaux obsolètes et reconstruction dans le volume existant, allègement des règles de création d'aires de stationnement des projets de logements situés à proximité de transports en commun de qualité. Dans ces cas de figure, un projet de construction de logement peut déroger aux règles de gabarit et de création d'aires de stationnement prévues. Elle précise que dans les zones desservies par les transports en commun, le nombre de places strictement nécessaires doit être apprécié au regard de l'accessibilité aux zones d'emplois et aux équipements, aux caractéristiques du tissu urbain, aux possibilités de stationnement existantes et aux besoins générés par le projet. Aussi, il est préconisé aux préfets d'informer les communes sur les possibilités de densification, notamment en organisant des conférences.

Quant aux règles de construction, l'instruction précise que celles-ci sont destinées à permettre la densification en tenant compte des contraintes inhérentes au bâtiment existant sans pour autant en dégrader le niveau de protection. À titre d'exemple, il peut être dérogé à certaines règles de la réglementation thermique si les matériaux utilisés pour la construction existante ne permettent pas d'atteindre les objectifs fixés. En outre, les dérogations en matière de sécurité incendie pourront faire l'objet d'une décision expresse, et non d'une décision tacite d'acceptation. Enfin, il est rappelé l'existence de fiches techniques disponibles sur le site internet du ministère pour mettre en œuvre ces dérogations.

*Instruction du 28 mai 2014, NOR : ETL1400077C (non publiée au JO)*

### NON-RÉSIDENTS : EXONÉRATION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Dans son bulletin officiel, l'administration vient de préciser les conditions d'exonération des plus-values réalisées au titre de la cession d'un logement situé en France par des personnes physiques, non résidentes de France. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, une personne physique non-résidente en France bénéficie d'une exonération à hauteur de 150 000 € de plus-value immobilière nette imposable lors de la cession d'un logement en France à trois conditions :

- résider dans un État membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen,
- avoir été fiscalement domiciliée en France pendant au moins deux ans à un moment quelconque avant la cession,
- réaliser la cession au plus tard le 31 dé-

cembre de la 5<sup>e</sup> année suivant le transfert du domicile fiscal hors de France ou, sans condition de délai, si elle dispose du bien depuis le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de la cession.

Sans exonération, l'impôt est acquitté sous la responsabilité d'un représentant fiscal accrédité. Sont automatiquement dispensés de se faire représenter les contribuables, personnes physiques, lorsque le prix de cession du bien est inférieur ou égal à 150 000 euros ou lorsque la plus-value de cession réalisée est exonérée de toute imposition.

*Bofip-Impôts du 6 juin 2014, RFPI-PVI-10-40-50*

## RÉPONSES MINISTÉRIELLES

### PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE : LES PROPRIÉTAIRES DE TERRAINS À BÂTIR PEUT-ÊTRE SATISFAITS

Pour contribuer à un déblocage rapide du marché immobilier, un abattement exceptionnel de 25 % est applicable pour les cessions de biens immeubles, réalisées du 1<sup>er</sup> septembre 2013 au 31 août 2014. Cet avantage n'a pas été ouvert à la cession de terrain à bâtir. La réflexion est cependant ouverte sur la possibilité de leur étendre l'abattement temporaire de 25% selon le ministre du Logement « *Des réflexions sont en cours afin de déterminer si une mesure fiscale, conforme aux récentes décisions du conseil constitutionnel, serait en mesure de créer efficacement un « choc d'offre » pour l'accélération des mises en vente de terrains à bâtir* ». (JOAN du 6 mai 2014, question n°47061). Cette extension du champ d'application devrait certainement voir le jour avec la loi de Finances rectificative pour 2014 et se caler sur le régime actuel en matière de cession de biens immobiliers bâtis dans des zones tendues de logement avec engagement de construire du logement pour l'acquéreur. Cette mesure devrait s'appliquer aux cessions réalisées entre le 1<sup>er</sup> juillet 2014 et le 31 décembre 2016.



### PROPRIÉTÉS PUBLIQUES ET CONTRATS PUBLICS

#### CONTRATS PUBLICS

##### Délégation de service public – négociation – égalité de traitement

Saisi d'une délibération d'une commune attribuant une délégation de service public, le Conseil d'État rappelle qu'au titre de l'article L.1411-1 du Code général des collectivités territoriales, les offres sont librement négociées. En l'espèce, la commune qui avait négocié avec deux entreprises leur avait demandé « *de remettre avant le 2 août 2013 une offre définitive qui ne serait plus susceptible d'aucune modification* ». L'offre de l'un des groupements candidat indiquait que l'un de ses membres devait être cédé à un tiers investisseur qui serait chargé d'assurer le financement du projet. Mais suite à la défaillance de ce dernier, le groupement candidat a modifié le schéma de son offre, notamment le montage du financement. Or, selon le juge, cette offre modifiée « *ne constituait ni la même offre que celle déposée le 2 août 2013, ni une de ses variantes, mais une nouvelle offre déposée au-delà du délai fixé* ». Partant, cela constituait un délai supplémentaire « *exclusivement octroyé au groupement* » et non à l'autre candidat portait atteinte à l'égalité de traitement entre les candidats.

*CE, 26 mars 2014, Société Dalkia France, n°374438 - AJDA, 2014, p. 532 - Le Moniteur, 1<sup>er</sup> avril 2014.*

##### Contrat de partenariat – condition d'urgence (oui) – condition de complexité (oui)

Saisie de la délibération autorisant le directeur général de l'établissement public du palais de justice de Paris à signer le contrat de partenariat en vue de la construction du nouveau palais de justice de Paris, la cour administrative d'appel de Paris considère tout d'abord que le recours au contrat de partenariat est justifié par l'urgence dans la mesure où cela permettrait de mettre un terme aux dysfonctionnements que connaît le tribunal de grande instance en raison de la dispersion géographique de ses services. Elle reconnaît également que le recours à ce

contrat est justifié par le degré de complexité de l'opération, en raison des dimensions exceptionnelles de l'ouvrage à réaliser et de ses contraintes techniques et fonctionnelles.

*CAA Paris, 3 avril 2014, Association La Justice dans la Cité, n°13PA02769, 13PA02766 et 13PA02770 - AJDA, 2014, p. 766 - Le Moniteur, 3 avril 2014.*

##### Résiliation anticipée du contrat – indemnisation du cocontractant manifestement disproportionnée

La cour administrative d'appel de Nantes, saisie d'un litige relatif à la résiliation d'un contrat par un établissement public en raison de l'irrégularité de la passation de ce contrat en l'absence de toute procédure de publicité et de mise en concurrence, rappelle

« *qu'en vertu de l'interdiction faite aux personnes publiques de consentir des libéralités, un contrat administratif ne peut légalement prévoir une indemnité de résiliation qui serait, au détriment de la personne publique, manifestement disproportionnée au montant du préjudice subi par le cocontractant du fait de cette résiliation* ». En l'espèce, le contrat prévoyait qu'en cas de résiliation anticipée, la personne publique devait payer une indemnité correspondant à 95 % des redevances qui auraient été facturées au cocontractant si le contrat avait été mené jusqu'à son terme, ce qui avait pour conséquence d'accorder à l'entreprise une rémunération supérieure à celle qu'elle aurait retirée de l'exécution normale du contrat. Ce montant étant manifestement disproportionné par rapport au préjudice réellement

#### CONTENTIEUX

##### Recours des tiers contre un contrat administratif – extension du recours « Tropic » aux tiers

Un conseiller général conteste par la voie du recours pour excès de pouvoir, une délibération relative à la conclusion d'un marché de location de véhicules de fonction. Saisi du litige, le Conseil d'État étend la jurisprudence Tropic (CE, 16 juillet 2007, Bull. Cheuvreux, sept. 2007, p. 28) en considérant que « *tout tiers à un contrat administratif susceptible d'être lésé dans ses intérêts de façon suffisamment directe et certaine par sa passation ou ses clauses est recevable à former devant le juge du contrat un recours de pleine juridiction contestant la validité du contrat ou de certaines de ses clauses non réglementaires qui en sont divisibles* ». Cette action devant le juge du contrat est également ouverte aux membres de l'organe délibérant de la collectivité territoriale et au préfet de département. Ce nouveau recours bénéficie à l'ensemble des tiers à compter du 4 avril 2014 et ferme, par voie de conséquence, le recours pour excès de pouvoir contre les actes détachables (CE, 4 août 1905, Martin) puisque « *la légalité du choix du cocontractant, de la délibération autorisant la conclusion du contrat et de la décision de le signer, ne peut être contestée qu'à l'occa-*

*sion du recours ainsi défini* ». Toutefois, ce nouveau recours « *ne prive pas d'objet les recours pour excès de pouvoir déposés par d'autres tiers contre les actes détachables de contrats signés jusqu'à la date de lecture de la présente décision* ». Par ailleurs, à la lecture des conclusions du rapporteur public, le recours contre les actes détachables devrait subsister à l'encontre des contrats de droit privé. Ce recours doit « *être exercé dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité appropriées, notamment au moyen d'un avis mentionnant à la fois la conclusion du contrat et les modalités de sa consultation* ». Étant précisé que si le préfet de département et les membres de l'organe délibérant de la collectivité, « *compte tenu des intérêts dont ils ont la charge, peuvent invoquer tout moyen à l'appui du recours, les autres tiers ne peuvent invoquer que des vices en rapport avec l'intérêt lésé* ». En l'espèce, le Conseil d'État règle le litige sur le fondement de la jurisprudence Martin et considère que le fait pour le département d'omettre de porter les renseignements requis à la rubrique de l'avis d'appel à la concurrence consacrée aux procédures de recours n'a pas exercé une influence sur le sens de la délibération litigieuse.

*CE Ass. 4 avril 2014, Département du Tarn et Garonne, n°358994, ECLI:FR:CEA:SS:2014:358994.20140404 - AJDA, 2014, p. 764 - Le Moniteur, 4 avril 2014*



subi par l'entreprise, la cour juge que la clause d'indemnisation, divisible du contrat, est nulle, puis fixe souverainement le montant de l'indemnisation.

CAA Nantes, 11 avril 2014, *Établissement public Agrocampus Ouest*, n° 12NT00053 (voir CE, 4 mai 2011, CCI de Nîmes Uzès, Bull. Cheuvreux, juin 2011, p. 33 et CE, 22 juin 2012, CCI de Montpellier, Bull. Cheuvreux, octobre 2012, p. 23).

## DOMAINE PUBLIC

### Occupation et utilisation du domaine public – taxe trottoir – assujettissement à redevance

Saisi d'une délibération litigieuse adoptée par la commune d'Avignon (CAA Marseille, 29 mai 2012, Bull. Cheuvreux, octobre 2012, p. 24) instaurant « une redevance d'utilisation du domaine public pour tous les distributeurs automatiques bancaires installés en façade de bâtiments et accessibles directement depuis le domaine public ainsi que pour tous les commerçants exerçant leur activité au travers de vitrines ou de comptoirs ouvrant sur le domaine public », le Conseil d'État rappelle que l'occupation du domaine public doit résulter d'un titre et que toute occupation donne lieu au paiement d'une redevance qui tient compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation. Il en résulte que « l'occupation ou l'utilisation du domaine public n'est soumise à la délivrance d'une autorisation que lorsqu'elle constitue un usage privatif de ce domaine public, excédant le droit d'usage appartenant à tous ». Or, pour le Conseil d'État, « la présence momentanée des clients (...) sur le domaine public, le temps d'effectuer une transaction, qui n'est ni exclusive de la présence d'autres usagers du domaine public ni incompatible avec l'affectation de celui-ci, n'est pas constitutive, pour ces établissements, quand bien même elle est nécessaire au mode d'exercice de leur commerce, d'une occupation du domaine public excédant le droit d'usage qui appartient à tous ». Et, en l'absence de soumission de cette utilisation du domaine à la délivrance d'une autorisation, il n'est pas possible de l'assujettir au versement d'une redevance.

CE, 31 mars 2014, n° 362140, ECLI:FR:CESSR:2014:362140.20140331, Commune d'Avignon - AJDA, 2014, p. 709.

### Consistance du domaine public – aménagement indispensable – expulsion d'occupants sans titre – situation d'urgence caractérisée

Saisi d'un litige relatif à l'occupation d'un terrain appartenant à une collectivité, le Conseil d'État rappelle que le juge des référés mesures-utiles de l'article L. 523-1 du Code de justice administrative peut ordonner l'expulsion des occupants sans titre du domaine public en cas d'urgence. Analysant la domanialité du bien, le juge constate que le terrain, qui est affecté au service public de l'assainissement, comporte une trappe d'accès à un siphon en activité et un portail métallique fermé à clé. Il considère donc que le terrain en cause a fait l'objet d'un aménagement indispensable et relève ainsi du domaine public. En l'espèce, l'expulsion est ordonnée sans délai dès lors que la situation d'urgence est caractérisée pour cause d'atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

CE, 5 mars 2014, Mme B., n° 372422, ECLI:FR:CESJS:2014:372422.20140305.

### Domanialité par anticipation – parcelle n'étant pas manifestement insusceptible d'appartenir au domaine public – expulsion d'occupants sans titre – situation d'urgence caractérisée

Saisi d'un litige relatif à l'occupation d'un terrain départemental, le Conseil d'État rappelle que le juge des référés mesures-utiles de l'article L. 523-1 du code de justice administrative, « lorsqu'il est saisi d'une demande d'expulsion d'occupants sans titre d'une dépendance du domaine public, s'il n'a pas à établir que la dépendance relève de manière certaine du domaine public, (...) doit néanmoins rechercher et faire apparaître dans sa décision que le bien concerné n'est pas manifestement insusceptible d'être qualifié de dépendance du domaine public dont le contentieux relève de la compétence de la juridiction administrative » (CE, 7 mars 2012, Olivry, n° 352367, Bull. Cheuvreux, juin 2012, p. 17). En l'espèce, les parcelles occupées « font partie d'un ensemble de parcelles acquises par le département pour y réaliser une extension du parc départemental de La Bergère. Par suite, les parcelles occupées, alors même qu'elles n'ont fait l'objet ni des aménagements projetés lors de l'achat des parcelles ni d'autres travaux d'aménagement, ne sont pas manifestement insusceptibles d'être qualifiées de dépendance du domaine public dont le contentieux relève de la juridiction administrative ». Le Conseil ajoute ici la solution

de l'arrêt ATLALR (CE, 8 avril 2013 ATLALR, n° 363738, Bull. Cheuvreux, juin. 2013, p. 20) selon laquelle le fait de prévoir de façon certaine un tel aménagement du bien concerné impliquait que celui-ci était soumis, dès ce moment, aux principes de la domanialité publique. L'expulsion est donc ordonnée sans délai dès lors que la situation d'urgence est caractérisée pour cause d'atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

CE, 5 mars 2014, Mme C.A., n° 369607, ECLI:FR:CESJS:2014:369607.20140305.

### Domaine national de Chambord – domaine public de l'État – autorité compétente pour délivrer un permis de stationnement – compétence du maire

Le Conseil d'État doit se prononcer sur l'autorité compétente pour délivrer un permis de stationnement autorisant l'installation d'une terrasse sur une place publique du domaine national de Chambord. Le Conseil d'État rappelle d'abord que les biens constitutifs du domaine national de Chambord, y compris les voies ouvertes à la circulation publique, ont été remis en dotation à l'établissement public, impliquant que le directeur général de l'établissement exerce les pouvoirs de police afférents à leur gestion, sous réserve des pouvoirs dévolus au maire de la commune de Chambord sur les voies de communication situées à l'intérieur de l'agglomération. Le Conseil d'État note ensuite que « l'occupation d'une dépendance du domaine public fait l'objet, lorsqu'elle donne lieu à emprise, d'une permission de voirie délivrée par l'autorité responsable de la gestion du domaine et, dans les autres cas, d'un permis de stationnement. Si la délivrance incombe en principe à ce même gestionnaire, c'est sous réserve de dispositions contraires. » Dans la mesure où « il résulte des dispositions des articles L. 2213-1 et L. 2213-6 du code général des collectivités territoriales qu'en sa qualité d'autorité compétente en matière de police de la circulation sur les voies de communication situées à l'intérieur des agglomérations, le maire est seul compétent pour délivrer des permis de stationnement sur ces mêmes voies », le Conseil considère qu'en l'espèce le maire est compétent pour délivrer un permis de stationnement autorisant l'installation d'une terrasse sur une place piétonne dès lors que cette place est ouverte à la circulation du public et est visée par l'article L. 2213-6 du CGCT.

CE, 9 avril 2014, *Établissement public du domaine national de Chambord*, n° 366483, ECLI:FR:Code Inconnu:2014:366483.20140409 - JCPA n° 16, 22 avril 2014, act. 350 - AJDA, 2014, p. 823.



## URBANISME ET AMÉNAGEMENT

### DOCUMENTS D'URBANISME

#### PLU – zone à urbaniser - opération d'ensemble (non) – interdiction de construction isolée

Au sein d'une zone à urbaniser (AU), le règlement du plan local d'urbanisme énonçait que les constructions n'étaient autorisées que dans deux hypothèses : soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit de manière isolée au fur et à mesure de l'avancée des équipements internes de la zone prévus par les orientations d'aménagement. En l'espèce, la zone n'était couverte par aucune orientation d'aménagement. En conséquence, la commune avait délivré un certificat d'urbanisme négatif portant sur un projet de construction d'une maison individuelle au motif qu'en l'absence de toute orientation d'aménagement, seule une opération d'aménagement d'ensemble pouvait être autorisée, et non une construction isolée. Le Conseil d'État confirme cette décision en jugeant que « la circonstance que ce plan n'ait défini aucune orientation d'aménagement pour ce secteur a pour conséquence, comme le maire l'a estimé dans sa décision attaquée, d'interdire les constructions isolées, celles-ci n'étant en effet, dans cette hypothèse, pas susceptibles d'être raccordées aux réseaux prévus par une orientation d'aménagement dans le but d'assurer une urbanisation cohérente de l'ensemble du secteur ».

CAA Lyon, 28 janvier 2014, Commune de Grésy-sur-Isère, n°13LY01218 - Construction-Urbanisme n°3, mars 2014, p.17

#### PLU – élaboration – modification du projet – nouvelle consultation des personnes publiques associées

Le Conseil d'État est venu préciser les incidences de la modification d'un projet de plan local d'urbanisme en cours d'élaboration après la consultation des personnes publiques associées. Il rappelle que, dans ce cas, la commune doit procéder à une autre consultation et annexer les nouveaux avis au dossier d'enquête publique. Toutefois, il précise que l'omission de ces avis n'est susceptible d'entacher d'illégalité la décision prise à l'issue de l'enquête publique que si elle a pu avoir pour effet de nuire à l'information du public ou si elle a été de nature

à influencer cette décision. Par ailleurs, le Conseil d'État ajoute que « l'absence de nouvelle consultation des personnes publiques associées ne peut, en tout état de cause, avoir d'incidence que sur la légalité des dispositions du plan local d'urbanisme, si elles sont divisibles de l'ensemble, qui ont été affectées par les modifications auxquelles il a été procédé après une première consultation ». En l'espèce, dans la mesure où les dispositions du PLU contestées n'avaient pas été modifiées suite à la première consultation, l'absence de nouvelle consultation ne les entachait pas d'illégalité.

CE, 26 février 2014, Société de gestion Camping Caravaning, n°351202 - JCP A n°10, 10 mars 2014, p.9

### AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

#### Travaux non soumis à permis de construire - travaux autorisés non-achevés - permis de construire modificatif (oui)

Le titulaire d'un permis de construire en cours de validité avait divisé en cinq logements distincts un bâtiment existant qu'il était uniquement autorisé à surélever. Une telle division étant dispensée de toutes formalités, il n'avait pas déposé de demande de permis de construire modificatif. Mis en demeure de verser la participation pour non-réalisation des aires de stationnement par la commune qui avait refusé sa proposition de construire un parking externe pour tenir compte de l'augmentation du nombre de logements, il a formé un recours à l'encontre de cette décision de rejet. Le tribunal administratif de Montreuil est venu encadrer le régime des travaux dispensés de toutes formalités préalables portant sur une construction en cours. En effet, il considère que les travaux dispensés de toutes formalités préalables (en l'espèce, la division d'un bâtiment existant) portant sur une construction non-achevée dont l'autorisation de construire est en cours de validité doivent faire l'objet d'un permis de construire modificatif, dans la mesure où ils modifient la construction telle qu'elle a été autorisée initialement. Si cette solution était confirmée, elle permettrait à l'administration de s'assurer plus facilement du respect des normes d'urbanisme.

TA Montreuil, 12 décembre 2013, Société JCFF, n°1302422 - AJDA n°12, 31 mars 2014, p.701

#### Permis de construire – délivrance – compétence préfectorale – construction réalisée pour le compte de l'Etat – définition

En vertu de l'article R. 422-2 du Code de l'urbanisme, les constructions « réalisées pour le compte de l'État » dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu doivent être autorisées par le préfet, et non par la collectivité locale compétente en matière d'urbanisme. Le Conseil d'État vient définir cette notion. Il énonce que « la notion de réalisation pour le compte de l'État, au sens de ces dispositions, comprend toute demande d'autorisation d'utilisation du sol qui s'inscrit dans le cadre de l'exercice par celui-ci de ces compétences au titre d'une mission de service public qui lui est impartie et à l'accomplissement de laquelle le législateur a entendu que la commune ne puisse faire obstacle en raison des buts d'intérêt général poursuivis ». Aussi, cette notion doit être appréciée au regard de la destination des constructions et non de l'identité du propriétaire ou du pétitionnaire. Dans les faits d'espèce, il a été jugé que des bâtiments destinés à abriter une gendarmerie et les logements de fonction des gendarmes sont réalisés pour le compte de l'État, peu importe que la communauté de communes soit propriétaire du terrain d'assiette et des bâtiments.

CE, 5 février 2014, Commune de Bollenne, n°366208 - JCP A n°7, 17 février 2014 - RDI 2014, p.226 - Construction-Urbanisme n°3, mars 2014, p.22

### AMÉNAGEMENT URBAIN

#### ZAC - déclaration d'utilité publique – appréciation sommaire des dépenses – contenu

Dans le cadre d'une ZAC, le propriétaire d'un terrain visé par un arrêté déclarant d'utilité publique son acquisition par l'aménageur contestait la légalité de cette décision. Il arguait que l'estimation sommaire des dépenses était incomplète au regard de l'article R. 11-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Saisi de l'affaire, le Conseil d'État a rappelé que cette évaluation vise à indiquer les postes de dépenses qui peuvent être directement



rattachés à l'opération, et non pas à apprécier la valeur économique du projet. Il en déduit que le fait que l'évaluation ne prenne pas en compte le coût des travaux de superstructure ultérieurs à la réalisation de la ZAC qui doivent être réalisés par un promoteur et non par l'aménageur n'est pas susceptible de rendre l'évaluation incomplète.

*CAA Paris, 10 décembre 2013, Jolly c/ Société d'économie mixte de la ville de Vincennes, n°13PA00711, n°13PA01967 - Construction-urbanisme n°3, mars 2014, p.19*

## **Lotissement – surface maximale de plancher constructible – prise en compte des voies et réseaux divers (oui)**

La surface maximale de plancher constructible autorisée par un permis d'aménager avait été calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols (COS) à l'ensemble de la superficie du terrain d'assiette du lotissement à laquelle avait été soustraite la surface occupée par les futurs équipements publics. La question s'est posée de savoir si les espaces réservés aux futurs équipements publics du lotissement sur lesquels il ne sera pas possible de construire génèrent ou non des droits à construire. La cour administrative d'appel de Bordeaux a jugé que « pour le calcul des possibilités de construction, le coefficient d'occupation des sols doit être appliqué à la totalité de la superficie du lotissement ». Il en résulte que les surfaces occupées par les équipements collectifs ne doivent pas être déduites de la surface totale du terrain pour calculer la surface de plancher constructible maximale autorisée. Bien que la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 mars 2014 ait supprimé le COS, cette solution paraît fondable au calcul des droits à construire fondés sur les autres dispositions du règlement du plan local d'urbanisme.

*CAA Bordeaux, 17 janvier 2014, Commune de Tosse, n°12BX02434 - Construction-urbanisme n°3, mars 2014, p.24*

## **DROITS DE PRÉEMPTION**

### **Déclaration d'intention d'aliéner irrégulière – incidences sur la régularité de la décision de préemption (non)**

Une commune avait décidé de préempter un bien dans les conditions de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) transmise par le

propriétaire, mais a ensuite refusé de réitérer la vente par acte authentique au motif que cette DIA était irrégulière. Saisi d'une question préjudicielle sur la légalité de celle-ci, le Conseil d'État est venu encadrer les effets d'une DIA irrégulière au regard de la décision de préemption. Il énonce : « la circonstance que la déclaration d'intention d'aliéner serait entachée de tels vices est, par elle-même, hors le cas de la fraude, [...] sans incidence sur la légalité de la décision de préemption prise à la suite de cette déclaration ». Aussi, l'irrégularité d'une DIA n'est pas susceptible d'entacher la légalité de la décision de préemption, sauf en cas de fraude. Cependant, le Conseil d'État précise que les conditions prévues dans la DIA peuvent être prises en compte par le juge judiciaire pour apprécier la validité de la vente. Il en résulte que ce dernier pourrait refuser de constater une vente si les erreurs contenues dans la DIA sont susceptibles d'avoir affecté le consentement du bénéficiaire du droit de préemption.

*CE, 12 février 2014, Société Ham Investissement, n°361741, JCP A n°9, 3 mars 2014, p.208 ; RDI 2014, p.231*

## **URBANISME COMMERCIAL**

### **Autorisation d'aménagement commercial – orientations générales et objectifs du SCOT – simple compatibilité (oui)**

La commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) avait rejeté une demande d'autorisation d'exploitation commerciale portant sur l'extension d'un centre commercial au motif qu'elle entraînerait un dépassement du seuil de surface maximale par unité commerciale prévu par le schéma de cohérence territoriale (SCOT). Saisi d'un recours à l'encontre de ce refus, le Conseil d'État a rappelé que dans la mesure où un SCOT doit, sauf exceptions prévues par la loi, se borner à fixer des orientations et des objectifs en application de l'article L. 122-1 du Code de l'urbanisme, les commissions d'aménagement commercial doivent se limiter à vérifier la compatibilité, et non pas la conformité, des projets qui leur sont soumis avec ces dispositions.

En conséquence, le fait de rejeter une demande d'extension au motif qu'elle excède un seuil de surface maximale prévu par le SCOT est illégal.

*CE, 7 octobre 2013, SAS UGO et autre, n°365143 - BJDU janvier 2014, p.69*

## **CONTENTIEUX**

### **Permis de construire illégal – régularisation en cours d'instance**

Le nouvel article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme introduit par l'ordonnance n°2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme permet au juge administratif saisi d'un recours à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme d'autoriser la régularisation de la décision attaquée en cours d'instance.

Dans ce cas, il sursoit à statuer jusqu'à l'expiration d'un délai qu'il fixe au cours duquel le bénéficiaire doit régulariser son autorisation par un permis modificatif.

Dans les faits d'espèce, un requérant qui contestait plusieurs permis de construire autorisant la construction et l'implantation d'éoliennes arguait notamment que l'accord des autorités de l'aviation civile était entaché d'un vice d'incompétence.

Saisie de l'affaire en première instance, la cour administrative d'appel de Lyon a jugé que « le vice dont sont entachés les quatre arrêtés en question est susceptible de régularisation par la délivrance d'arrêtés en portant, sur ce point, modification ».

En conséquence, elle a décidé de surseoir à statuer pendant un délai d'un mois afin de permettre à la société bénéficiaire des permis de construire de régulariser le vice d'incompétence substantiel qui les affectait.

*CAA Lyon, 28 novembre 2013, Association Chambaran sans éolienne industrielle et autres, n°13LY00156 - AJDA n°11, 24 mars 2014, p.598*

### **Autorisation de construire – point de départ du délai de forclusion – preuve de l'achèvement de la construction – vice de compétence (oui)**

En vertu de l'article R. 600-3 du Code de l'urbanisme, aucune action en vue de l'annulation d'une autorisation d'urbanisme n'est recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction, étant précisé que, sauf preuve contraire, la date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT). Le Conseil d'État a précisé que pour les travaux achevés avant le 1<sup>er</sup> octobre 2007, la preuve de l'achèvement peut se faire par tous moyens par les deux parties.

En effet, elle ne peut pas l'être par le dépôt d'une DAACT dont le régime n'était pas encore entré en vigueur au moment de l'achè-



## ENVIRONNEMENT

### INSTALLATION CLASSÉE

#### ICPE – Article L. 514-20 du Code de l'environnement – obligation d'information – obligation de résultat

Par un arrêt récent, la Cour de cassation rappelle et confirme que l'obligation d'informer l'acquéreur d'un terrain de l'exploitation passée d'installations classées soumises à autorisation ou enregistrement constitue une obligation de résultat.

Ainsi, la connaissance ou la méconnaissance par le vendeur de cette exploitation passée sur le bien est indifférente à l'égard des prescriptions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement : le manquement à cette obligation est caractérisé dès lors que le vendeur a déclaré, à tort, que l'immeuble vendu n'avait jamais supporté l'exploitation d'ICPE. En l'espèce, une société avait cédé un terrain à une autre société, qui l'avait elle-même revendu. Découvrant que le terrain avait été pollué par l'exploitation d'installations autorisées en 1952 et 1965, l'acquéreur et le sous-acquéreur ont invoqué le manquement du vendeur initial à son obligation d'information. Le premier agissait sur le fondement de la responsabilité contractuelle du vendeur initial, le second sur le fondement de sa responsabilité délictuelle, soutenant que le manquement contractuel du vendeur initial à son obligation d'information lui avait créé un dommage.

Les moyens de défense du vendeur étaient principalement le fait que, n'étant pas le dernier exploitant des installations anciennes, mais seulement le reprenneur des actifs de la société qui les avaient exploitées, il n'avait pas eu connaissance de ces faits passés. Sur ce point, la Cour précise « qu'il importait peu que les dirigeants de la société Prodeco en aient eu connaissance dès lors que l'article L. 514-20 du code de l'environnement crée une obligation d'information ».

Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 11 mars 2014, n°12-29.556

#### ICPE – obligation de remise en état – modification des prescriptions préfectorales – dangers ou inconvénients non pris en compte

Une société avait été autorisée à exploiter une carrière, et l'arrêté préfectoral d'autorisation prévoyait par avance les conditions de remise en état du site au jour de la cessation

d'activité, à savoir un remblayage uniquement avec des matériaux existant naturellement sur le site. Or quelques années plus tard, au cours de la réalisation de ces travaux de remise en état, l'exploitant s'aperçut que ces prescriptions n'étaient pas adaptées car les berges initialement prévues présentaient un risque d'effondrement, et devaient en conséquence être remblayées avec de plus grandes quantités de matériaux que celles envisagées. L'autorité préfectorale prit donc la décision de modifier les prescriptions de remise en état par un arrêté complémentaire, enjoignant l'exploitant de procéder au remblayage nécessaire, mais l'autorisant à le faire avec des matériaux extérieurs au site. Face à la contestation du propriétaire du terrain, la question se posait de savoir si le préfet pouvait légalement modifier les conditions de remise en état initialement fixées, sans procéder entre autres à l'instruction d'une nouvelle demande d'autorisation d'exploitation. La cour d'appel énonce à cet égard que l'autorité préfectorale « peut [...], même après la mise à l'arrêt de l'installation, modifier les prescriptions de remise en état du site sur le fondement de l'article L. 512-3 du code de l'environnement, afin de prévenir des dangers ou inconvénients qui n'avaient pas été antérieurement pris en compte ». Cet article L. 512-3 dispose en effet que « les conditions d'installation et d'exploitation jugées indispensables pour la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1, les moyens de suivi, de surveillance, d'analyse et de mesure et les moyens d'intervention en cas de sinistre sont fixés par l'arrêté d'autorisation et, éventuellement, par des arrêtés complémentaires pris postérieurement à cette autorisation ».

L'arrêt d'espèce ne les mentionne pas, mais il peut être relevé que les articles R. 512-39-4, R. 512-46-28, et R. 512-66-2 du Code de l'environnement précisent par ailleurs qu'« à tout moment, même après la remise en état du site, le préfet peut imposer à l'exploitant, par arrêté pris dans les formes prévues à l'article R. 512-31, les prescriptions nécessaires à la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 ».

Il apparaît ainsi que les mesures de remise en état qui doivent être mises en œuvre par le dernier exploitant d'une ICPE ne sont pas figées à un moment donné par des prescriptions administratives, mais peuvent et doivent le cas échéant être adaptées aux nécessités techniques.

CAA Nancy, 23 janvier 2014, n°12NC01359 - Code Permanent Environnement et Nuisances, Bulletin n° 431 mars 2014, p.14

vement de la construction. Tandis que, s'agissant des travaux achevés après le 1<sup>er</sup> octobre 2007, d'une part, le délai de forclusion d'un an s'applique uniquement si le pétitionnaire a déposé une DAACT et, d'autre part, le bénéficiaire de l'autorisation ne peut pas apporter la preuve par tous moyens que la date d'achèvement n'est pas celle de la DAACT. En conséquence, en l'absence de DAACT, le bénéficiaire ne peut pas opposer au requérant la tardiveté du recours.

CE, 6 décembre 2013, Mme Gouaty, n°358843 - JCP N n°51-52, 20 décembre 2013, p.11 - BJDJ janvier 2014, p.59

#### Emprise irrégulière – indemnisation – compétence du juge administratif

Le tribunal des conflits est venu mettre fin à la compétence du juge judiciaire en matière d'indemnisation d'emprise irrégulière. En l'espèce, une commune avait édifié une aire de sport sur un terrain appartenant à des particuliers dans le cadre d'une convention de mise à disposition, mais avait refusé de quitter les lieux à l'échéance de ladite convention.

Conformément à une jurisprudence établie, les propriétaires ont saisi le juge judiciaire afin qu'il prononce l'expulsion de la commune et indemnise l'atteinte à son droit de propriété. Saisi pour se prononcer sur la légalité du refus de la commune, le tribunal administratif a renvoyé l'affaire au tribunal des conflits en se jugeant incompétent pour prononcer l'indemnisation.

Après avoir rappelé que le juge administratif est compétent en matière de responsabilité des dommages causés par les personnes morales de droit public, le tribunal des conflits énonce que « dans le cas d'une décision administrative portant atteinte à la propriété privée, le juge administratif, compétent pour statuer sur le recours en annulation d'une telle décision, et, le cas échéant, pour adresser des injonctions à l'administration, l'est également pour connaître de conclusions tendant à la réparation des conséquences dommageables de cette décision administrative ».

Il reconnaît toutefois que le juge judiciaire demeure compétent dans le cas où la décision administrative « aurait pour effet l'extinction du droit de propriété ».

TC, 9 décembre 2013, Époux Panizzon c/ Commune de Saint-Palais-sur-Mer, n°3931 - RDI 2014, p.171 - AJDA n°4, 3 février 2014, p.216



### DROIT DES PERSONNES ET DE LA FAMILLE

#### INDIVISION

##### **Vente d'un bien indivis – nouvelle règle de majorité de l'article 815-5-1 – indivision ancienne – application immédiate de la loi nouvelle (oui)**

Une héritière co-indivise, représentant un cinquième de l'indivision, s'oppose à la demande de vente du bien immobilier formée par les autres héritiers co-indivisaires. L'indivision étant née à la suite d'une succession ouverte en 2003, elle soutient que la loi entrée en vigueur le 14 mai 2009 (loi n°2009-526 du 12 mai 2009) ayant modifié les règles de majorité nécessaire à la vente d'un bien immobilier dépendant d'une indivision n'est pas applicable (l'article 815-5-1 du Code civil prévoit, depuis la loi de 2009, qu'un ou plusieurs indivisaires titulaires des deux tiers au moins des droits indivis peuvent demander au juge l'autorisation de vendre un bien immobilier indivis).

Par cet arrêt, la Cour de cassation rappelle que, sauf si elle en dispose autrement, une loi nouvelle s'applique immédiatement aux situations juridiques non contractuelles en cours au moment de son entrée en vigueur et précise que la loi de 2009 est bien applicable aux effets à venir d'une indivision existante au jour de son entrée en vigueur. L'héritière ne représentant qu'un cinquième de l'indivision ne peut donc s'opposer à la demande de vente du bien immobilier indivis.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 15 janvier 2014 n°12-28.378 - BRDA n°4/14, décision n°13-RJPF n°3/2014 - JCP N n°5 du 31 janvier 2014*

##### **Partage – application de l'attribution préférentielle en présence d'un tiers à la succession (non)**

Dans le cadre du règlement d'une succession, il est procédé à un partage par répartition comportant soit le tirage au sort des lots soit la licitation des biens héréditaires. Le partage par attribution préférentielle constitue ainsi

une modalité dérogatoire aux formes ordinaires du partage. Par ces deux arrêts en date du 15 janvier 2014, la Cour de cassation rappelle que l'attribution préférentielle ne peut pas être demandée lorsque le bien objet du litige appartient indivisément aux héritiers et à un tiers. La présence d'un tiers fait donc obstacle pour l'un des héritiers à demander l'attribution préférentielle d'un bien.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 15 janvier 2014, n°12-25.322 et n°12-26.460 - RJPF n°3/2014 - BRDA n°4/14, décision n°13*

##### **Bien indivis loué - autorisation de résilier un bail – possibilité de le faire par une ordonnance sur requête (non)**

Une maison d'habitation faisant l'objet d'une indivision entre onze indivisaires a été donnée à bail. Le locataire ne payant pas ses loyers, dix indivisaires ont souhaité agir en résiliation du bail alors que le onzième s'y refusait. En application de l'article 815-3 du Code civil (dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006) une telle action requerrait l'unanimité. En conséquence, les onze indivisaires se sont fait autoriser par ordonnance suite à une procédure sur requête à agir en justice en résiliation et en expulsion, action jugée recevable et bien fondée par la cour d'appel. La Cour de cassation a cassé l'arrêt d'appel pour avoir violé l'article 815-5 du Code civil, qui précise « qu'un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coïndivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun ». L'autorisation d'agir accordée à l'un des coïndivisaires ne peut donc résulter d'une ordonnance sur requête, procédure rapide et non contradictoire, le juge ne pouvant évaluer de manière objective si le refus d'un coïndivisaire de s'associer à l'action entreprise par les autres indivisaires met en péril l'intérêt commun.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 28 novembre 2012, n°11-19.585 (n°1428 FS-P+B) - AJDI février 2014*

##### **Droit de préemption des coïndivisaires – point de départ du délai de prescription de l'action en nullité**

L'action en nullité d'une cession de droits indivis opérée au mépris des dispositions de l'article 815-14 du Code civil se prescrit par cinq ans à compter du jour où le coïndivisaire du vendeur a eu connaissance de la vente,

qui est réputée acquise au jour de la publication de l'acte de cession. Dans cette espèce, la venderesse a cédé au mari de sa fille, la moitié de ses droits indivis portant sur des biens dépendant de la communauté ayant existé entre elle et son défunt mari. Les formalités de notification au profit des coïndivisaires prévues l'article 14 du Code civil n'ayant pas été respectées, son fils, estimant que ces biens étaient propres à son père a poursuivi la nullité de la vente et revendiqué la propriété de ces biens. La cour d'appel a toutefois considéré que l'action en nullité de l'article 815-16 était prescrite, le demandeur s'est par conséquent pourvu en cassation. La Haute juridiction rejette ce pourvoi aux motifs que l'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter du jour où le coïndivisaire a eu connaissance de la vente. Ainsi sa publication en date du 22 octobre 1984 a eu pour effet de la rendre opposable aux tiers, les coïndivisaires étant réputés en avoir eu connaissance à cette date, de sorte que l'assignation du 3 octobre 2008 était prescrite.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 5 mars 2014, n°12-28348, FS-PBI (cassation partielle) - Flash Def. n° 10 du 17 mars 2014 art. 122f5*

##### **Indivision forcée – partage possible (non) – caractère perpétuel (oui)**

Un indivisaire a demandé le partage de trois parcelles ayant été exclues de l'acte de partage établi entre ses parents et d'autres partages postérieurs à leur succession. L'acte de partage prévoyait une affectation des trois parcelles à un usage commun de plusieurs fonds résultant du partage. La cour d'appel a déclaré irrecevable la demande de monsieur qui a formé un pourvoi en cassation, estimant que les juges du fond en attribuant un caractère perpétuel à l'indivision ont d'une part, dénaturé l'acte de partage. Et ont d'autre part, privé l'arrêt de base légale en ne recherchant pas si les parties n'avaient pas entendu écarter conventionnellement ce caractère perpétuel. La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel aux motifs que le droit au partage ne s'applique pas aux biens affectés à titre d'accessoires indispensables à l'usage commun de deux ou plusieurs fonds. Ayant constaté la volonté des parties que les parcelles litigieuses demeurent communes, la cour d'appel en a exactement déduit que les biens relevaient d'une indivision forcée et perpétuelle exclusive de l'application du



droit commun de l'indivision. Ainsi en présence d'une indivision forcée et perpétuelle, le droit au partage se voit écarté.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 5 mars 2014, n° 12-29548 - Flash Def. n° 11 du 24 mars 2014, art. 122k5*

## SUCCESSION

### Frais d'hospitalisation impayé par le défunt – qualification de passif à la succession (oui) – héritier redevable (oui)

Une femme décède sans avoir payé à un hôpital ses frais d'hébergement. L'établissement décide alors de former opposition auprès du notaire et de faire signifier à la seule héritière de la défunte des titres de recettes émis antérieurement au décès. La fille saisit le tribunal pour obtenir l'annulation de cette opposition et des titres exécutoires. La cour d'appel fait droit à ses demandes. Elle affirme que le recours en paiement des frais hospitaliers ne pouvait se fonder que sur l'obligation alimentaire. Partant de ce postulat, la cour d'appel évoque le décès du créancier alimentaire pour faire application du principe selon lequel les aliments ne s'arrangent pas. Le raisonnement de la cour d'appel mène à l'annulation des titres exécutoires pour défaut de fondement. La Cour de cassation adopte un autre raisonnement. En effet, la Haute juridiction affirme qu'au visa de l'article 785 du Code civil, la créance

de l'établissement public de santé figure au passif de la succession. Aussi, la Cour de cassation précise qu'un tel litige entre les établissements de santé et les patients ou leurs héritiers relève de la compétence de la juridiction administrative.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 11 mars 2014, n°13-12.153 - Droit et Pat. Hebdo n°954 du 31 mars 2014*

## DONATION

### Vente aux descendants avec réserve d'usufruit – donation déguisée – présomption irréfragable de l'article 918 du Code civil (oui)

Dans les années soixante-dix, deux époux ont vendus à deux de leurs neuf enfants la nue-propriété d'un immeuble. Les époux s'étant réservé l'usufruit du bien sont décédés quelques années plus tard. Dans le cadre du règlement de la succession des époux usufruitiers, des difficultés apparaissent sur la nature de cette vente. Les juges considèrent qu'en application de l'article 918 du Code Civil (version antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2007) il y a lieu de considérer que cette vente, au même titre que les ventes à charge de rentes viagères ou les ventes à fonds perdus, sont des donations déguisées. Cette présomption instituée par le Code civil oblige au rapport du prix de vente à la masse de calcul des réserves héréditaires et de la quotité disponible. La Cour de cassation

rejette le pourvoi formé contre cette décision au motif que la présomption de donation déguisée instituée par l'article 918 du Code Civil (version antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2007) constitue une présomption irréfragable. Une réponse à une question prioritaire de constitutionnalité (voir Le Bulletin de Cheuvreux n°75/2014 p.24), a précisé le 1<sup>er</sup> août 2013 que cette présomption ne porte pas une atteinte disproportionnée aux conditions d'exercice du droit de propriété de l'acquéreur et à la liberté contractuelle des parties. À noter que l'article 918 du Code civil dans sa version actuellement en vigueur constitue toujours une présomption irréfragable.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 29 juin 2014, n°12-14.509 - Droit et Pat. Hebdo n°954 du 24 février 2014 - JCP N n°6 du 7 février 2014*

## DIVORCE

### Date d'effet du jugement de divorce – restrictions des pouvoirs de disposition des époux

Deux époux, mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, ont engagé une procédure de divorce. L'assignation est intervenue le 3 juin 1999 et la séparation de corps a été prononcée le 25 avril 2006. Dans ce laps de temps, le mari a cédé seul des actions, acquises pendant le mariage, par les deux époux. L'épouse a demandé l'inopposabilité de la cession des actions. Pour reconnaître l'inopposabilité de la cession, la Cour de cassation retient que, dans les rapports entre époux, et en ce qui concerne leurs biens communs, le jugement de divorce prend effet au jour de l'assignation, et ce par une application combinée des articles 262-1 (dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2004-439 du 26 mai 2004) et 302 du Code civil. À partir de cette date, c'est le régime de l'indivision qui s'applique et les pouvoirs de disposition des indivisaires sont régis par l'article 815-3 du Code civil. Ainsi, en dehors des actes ressortant de l'exploitation normale des biens indivis, l'accord de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte de disposition. Reste à déterminer l'étendue de l'inopposabilité de la cession : des arrêts récents retenaient une inopposabilité partielle, limitées aux quotes-parts des indivisaires non parties à l'acte. Cet arrêt ne semble pas faire de distinction et retient une inopposabilité des actes.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 23 octobre 2013 - n° 12-17986 (FS-PB) - Bull. Joly Sociétés Mars 2014 n°3 p 144 à 147*

## TESTAMENT

### Absence de date du testament olographe – preuve intrinsèque et extrinsèque à l'acte de la date d'établissement

Le testament olographe « *ne sera point valable s'il n'est écrit en entier, daté et signé de la main du testateur : il n'est assujéti à aucune autre forme* » (art. 970 du Code civil). Le principe est clair. Sa mise en œuvre a, en revanche, donné lieu à davantage de discussions notamment en ce qui concerne la date du testament (Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 29 janvier 2014, n° 12-35.128). Une défunte a laissé pour lui succéder son fils ainsi qu'une légataire désignée par testament en date du 22 avril 1985. Toutefois l'aide-ménagère s'est prévalu d'un testament olographe rédigé et signé par la défunte mais non daté. La légataire évincée a fait grief à l'arrêt déclarant ce testament valable en ce qu'il révoque toutes dispositions antérieures

alors même qu'il n'est pas daté. En l'espèce, la Cour de cassation approuve l'arrêt d'appel en estimant d'une part que la rédaction du testament litigieux n'avait pu intervenir qu'après l'embauche de l'aide-ménagère soit entre 2001 et le décès, la date se déduisant d'un élément intrinsèque au testament. D'autre part, elle relève qu'aucun élément ne permet de douter du discernement de la testatrice durant la période où il a été rédigé. Bien que non daté, un testament olographe n'encourt pas la nullité, dès lors que des éléments intrinsèques à l'acte, corroborés par des éléments extrinsèques, établissent qu'il a été rédigé au cours d'une période déterminée et qu'il n'est pas démontré que durant ce laps de temps, le testateur a été frappé d'une incapacité de tester ou a rédigé un testament révocatoire ou incompatible.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 5 mars 2014 n°13-14093, PB (rejet) - Flash Def. n° 11 du 24 mars 2014 art. 122k2*



### VENTE ET AVANT CONTRAT

#### PROMESSE DE VENTE

##### Condition suspensive de prêt – délai légal d'un mois – validité d'une clause imposant un délai inférieur pour en faire la demande (non)

On ne peut imposer à un acquéreur bénéficiant d'une condition suspensive légale d'obtention d'un financement, un délai inférieur à un mois pour obtenir un prêt (article L312-16 al.1 du Code de la construction et de l'habitation) et, a fortiori, pour déposer une demande. En l'espèce, bien qu'il ait été stipulé un délai d'un mois pour obtenir un prêt aux termes de la promesse, l'acquéreur était toutefois conventionnellement contraint de déposer sa demande dans un délai de 10 jours à compter de la signature.

Face à la production de refus de prêts, le vendeur demande réparation en opposant l'absence de dépôt de demande dans le délai imparti. En rejetant la demande, la Cour de cassation rappelle que les dispositions relatives à l'obtention d'un financement sont d'ordre public, et qu'imposer un délai quant au dépôt de la demande inférieur à un mois vient à l'encontre de ces dispositions.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 12 février 2014 n°12-27.182 - Solution Notaires n°4 Avril 2014, page 3 - Droit et Pat. Hebdo n°955 du 3 mars 2014 - Fash Def. n°7-8 24 février 2014 – art. 121z5*

##### Condition suspensive d'obtention de prêt et défaillance des acquéreurs

Des époux concluent trois compromis de vente comportant chacun une condition suspensive d'obtention de prêt. Aux termes de ces conditions suspensives, il a été stipulé que chacune des demandes de prêts devrait indiquer expressément la mention d'un apport personnel des époux représentant la somme totale de 450 000 euros.

Les prêts ont été accordés par la banque sous réserve de l'apport préalable en compte de cet autofinancement. Les époux acquéreurs

n'ayant jamais fait l'apport des 450 000 euros, les prêts n'ont pas été régularisés et, partant, les conditions suspensives n'ont pas été réalisées.

La Cour de cassation rejette le pourvoi des époux et approuve la cour d'appel de Poitiers, en retenant que seul le manquement des acquéreurs à leurs engagements contractuels était à l'origine de la non-réitération des trois actes.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 28 janvier 2014 n°12-20.624 – JCP N n°8 du 21 février 2014*

#### BAIL COMMERCIAL

##### Baux commerciaux – validité du congé adressé à un seul des locataires soli- daires

Des locaux commerciaux sont loués par un propriétaire à un couple. Le bailleur avait adressé son refus de renouvellement du bail au locataire sans toutefois l'adresser aux héritiers du locataire décédé.

En appel, la cour retient que ce refus de renouvellement n'est pas opposable aux héritiers et que le bail est renouvelable à leur égard. Au visa de l'article 455 du Code civil, la Cour de cassation casse l'arrêt au motif que le décès d'un des codébiteurs solidaires laissant plusieurs héritiers n'efface pas le caractère solidaire de la dette. Le refus de renouvellement adressé à l'un des deux locataires est opposable aux autres dans la mesure où les locataires sont solidaires. Dans le même sens, la Cour a eu l'occasion de juger inopérant le congé délivré au seul mari dans le cas d'un bail consenti de manière conjointe aux deux époux (Civ. 3<sup>ème</sup>, 21 nov. 1968, Bull. Civ. III, n°483) tandis qu'elle a validé le congé en cas de bail stipulant la solidarité des locataires (Civ. 3<sup>ème</sup>, 21 oc. 1992, Bull. Civ. III, n°275).

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 19 février 2014, n°220, FS-P+B, cassation, pourvoi n°12-17263 - Jurishebdos n°551 du 4 mars 2014*

##### Départ du locataire après réception d'un congé nul – droit à l'indemnité d'éviction (oui)

À la réception d'un congé sans offre de renouvellement ni indemnité d'éviction, le preneur d'un local commercial avait quitté les lieux et assigné le bailleur en nullité du

congé, paiement de l'indemnité et restitution des locaux.

En appel, la cour retient la nullité du congé pour défaut de motifs. En conséquence, le bail a continué de produire ses effets et le départ du locataire avant le terme de la procédure l'a privé de son droit à indemnité.

La Cour de cassation casse cette décision et affirme que le congé nul ne permet pas au bailleur de s'exempter du paiement de l'indemnité due au preneur au motif que ce dernier a quitté les lieux.

*Cass 3<sup>ème</sup> civ. 19 février 2014, n°217, FS-P+B+R, cassation, pourvoi n° 11-28806 - Jurishebdos n°551 du 4 mars 2014*

#### VENTE

##### Résolution de la vente – sort de la commission d'agence – remboursement par le vendeur (oui)

Des époux avaient acquis un immeuble moyennant un prix qui incluait la commission d'agence. Par la suite, dans le cadre de la procédure de résolution de la vente demandée par eux suite à l'action en garantie des vices cachés exercée contre la venderesse, la cour d'appel a jugé que cette dernière était tenue de leur rembourser le prix de vente incluant le montant de la commission d'agence, ainsi que les frais liés à l'acquisition.

La venderesse avait alors formé un pourvoi contre cette décision, au motif qu'en cas de résolution de la vente le vendeur doit restituer le prix de vente qui s'entend uniquement de la somme lui revenant effectivement, excluant ainsi les sommes correspondant à la commission d'agence ou aux frais d'acquisition.

La Cour de cassation rejette le pourvoi et confirme l'arrêt rendu par la cour d'appel, le prix à restituer aux acquéreurs au sens des articles 1644 et suivants du Code civil s'entend de la somme versée par ces derniers pour l'acquisition, même incluant pour partie une somme destinée à l'agence immobilière et non au vendeur.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 4 mars 2014, n°12-25.801 – JCP N n°12 du 21 mars 2014*



## FINANCEMENT ET GARANTIE

### CAUTIONNEMENT

**Groupe de sociétés – hypothèque au profit de la mère pendant la période suspecte – assimilation à un acte gratuit (non) – annulation du cautionnement (non)**

Une SCI consent un cautionnement réel sur l'un des biens lui appartenant au profit d'une banque créancière de sa société mère. À la suite de la liquidation judiciaire de la SCI, le liquidateur demande l'annulation du cautionnement réel au motif qu'il constitue un acte à titre gratuit intervenu pendant le cours de la période suspecte. La cour d'appel avait ici considéré que le cautionnement ne saurait être qualifié d'acte à titre gratuit au sens de l'article L632-1 du Code de Commerce dans la mesure « où la SCI avait un intérêt à l'opération consistant à apporter un financement à son associée majoritaire ». La Chambre commerciale de la Cour de cassation approuve ici la cour d'appel en retenant que « la société emprunteuse et la SCI formaient un groupe de société, que la société cautionnée est l'associée majoritaire de la société caution et que celle-ci, en tant que filiale, a un intérêt à favoriser le financement de la société mère, laquelle pourra ainsi participer à son propre développement ». Par suite le cautionnement avait une contrepartie et ne pouvait être qualifié d'acte à titre gratuit. L'arrêt est intéressant à un double point de vue :

- il revient sur une jurisprudence ancienne qui considérait que le cautionnement tombait sous le cop de la nullité des actes à titre gratuit accomplis en période suspecte (Cass. com. 12 juin 1963 / Bull civ 1963 VI n°298) ;
- il fait incidemment référence à la notion d'intérêt d'un groupe de sociétés, confirmant le fait que l'intérêt social peut aller au-delà de l'intérêt de la société stricto sensu.

Cass. Com. 19 novembre 2013 n°12-23.020, F-P+B : *Jurisdata* n°2013-026132 – RDBF n°6 : Janvier / Février 2014

**Droit de rétention du créancier – caractère abusif ou non – contrôle de la proportionnalité de la mesure**

Traditionnellement, le droit de rétention est un droit discrétionnaire du rétenteur et donc insusceptible d'abus. Ce caractère lui confère une efficacité certaine dans l'éventail des

sûretés.

Deux arrêts d'appel viennent ici nuancer cette affirmation :

- l'arrêt de la cour d'appel de Rennes vient considérer qu'était abusive la rétention d'un bateau pendant quatre ans alors que la dette due était de 884 euros ;
- l'arrêt de la cour d'appel de Grenoble retient que le droit de rétention avait été justement exercé dans la mesure où « le client ne démontre pas l'urgence ou un trouble manifestement illicite pour obtenir la production sous astreinte des documents comptables et sociaux [...] et que l'expert-comptable n'a pas abusé de son droit de rétention au risque de porter préjudice à sa cliente à l'occasion des opérations de contrôle fiscale ».

Ces arrêts postulent donc un contrôle du juge sur l'opportunité d'exercer son droit de rétention sur la propriété d'autrui, et notamment un contrôle de la proportionnalité.

CA Rennes, 4 octobre 2013 n°11/02569 : *Jurisdata* n°2013-0233553 - CA Grenoble, 3 octobre 2013 n°12/02776 : *Jurisdata* n°2013-023120 - RDBF n°6 : Janvier / Février 2014

### SAISIE IMMOBILIÈRE

**Vente d'un bien au profit du créancier – présence de sépulture – caractère inaliénable (non)**

Un tribunal d'instance a ordonné la vente par voie d'exécution forcée d'un bien appartenant à une société pour permettre le remboursement d'un créancier.

Le débiteur a contesté l'ordonnance au motif que sur le sol du bien saisi étaient élevés des tombeaux, et que par suite, il constituait un cimetière - public ou privé - en dehors des règles du droit de propriété et de la libre disposition des biens, et ne pouvait être considéré comme ayant une valeur appréciable en argent.

La Cour de cassation rejette, ici, le pourvoi en considérant que « l'existence d'une sépulture n'a pas pour effet de rendre inaliénable et incessible la propriété dans laquelle celle-ci est située dont la vente amiable ou judiciaire est possible sous réserve qu'il en soit fait mention dans le cahier des charges et qu'un accès soit réservé à la famille ».

Par suite, l'existence de sépultures ne fait pas obstacles à une saisie immobilière.

Cass. 2<sup>ème</sup> civ. 17 octobre 2013 n°12-23.375, P+B : *Jurisdata* n°2013-022888 - RDBF n°6 : Janvier / Février 2014

## PROMOTION/ CONSTRUCTION

### VEFA

**Acquéreur de lot en état futur d'achèvement – qualité de redevable des charges à compter de l'achèvement du lot au sens du R 261-1 du CCH**

Dans une affaire opposant un syndicat des copropriétaires à des acheteurs en état futur d'achèvement qui n'ont jamais été livrés, la Cour de cassation affirme que de tels acquéreurs ne sont tenus de payer leurs charges de copropriété qu'à partir de l'achèvement du lot acquis au sens de l'article R261-1 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire lorsque sont exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement indispensables à l'utilisation du lot. Les lots doivent donc être achevés à la date d'exigibilité des charges. Est ainsi cassé l'arrêt de cour d'appel qui avait considéré que les acquéreurs devaient commencer à régler leurs charges de copropriété même si l'immeuble n'était pas achevé, le statut de copropriété naissant dès que l'immeuble était pour partie habitable et appartenait à au moins deux copropriétaires.

Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 22 janvier 2014 n°12-29.368 - *Solution Notaires* n°3 mars 2014 page 5

### CPI

**Garantie intrinsèque d'achèvement – importance de la composition des fonds propres**

Un couple propriétaire d'un terrain, avait conclu un contrat de promotion immobilière (CPI) avec une société civile de construction vente à l'effet de faire édifier un immeuble, pour vendre ce dernier en état futur d'achèvement. Ce programme de VEFA était garanti par une garantie d'achèvement intrinsèque, les fondations étant achevées et le financement de l'immeuble assuré par au moins 75 % de fonds propres du vendeur. Le CPI, visé expressément dans chaque VEFA, stipulait que le couple percevrait la somme représentant la valeur du terrain sur les premières échéances de 35% versées par les acquéreurs, et ce, avant l'achèvement. Or, ces



sommes avaient été prises en compte pour calculer le seuil des 75 % de fonds propres nécessaires à la validité de la garantie. L'immeuble étant inachevé, un recours est formé. Il est jugé qu'en raison de la disposition susvisée du CPI, le montant du terrain n'aurait pas dû être utilisé pour le calcul des 75 % nécessaires à la garantie intrinsèque : ce montant étant remis directement aux époux, il ne pouvait plus être analysé comme investi dans l'opération. Pour rappel, ce type de garantie va disparaître pour tous les permis de construire déposés à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2015.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 15 janvier 2014 n°11-28.701 - Solution Notaires n°3 mars 2014 page 3*

## LOGEMENT SOCIAL

### CONVENTIONS ANAH

#### Logements privés – conventionnement – vente à un descendant avant le terme des engagements souscrits (oui)

Le Conseil d'État se prononce sur les mécanismes de financement de travaux de rénovation de logements locatifs accordés aux propriétaires bailleurs par l'Agence Nationale pour de l'Habitat (ANAH). Il rappelle que le reversement des subventions ANAH ne peut être systématique en cas de mutation entre vifs, celui-ci étant uniquement subordonné à la méconnaissance des engagements initialement souscrits lors du versement de la subvention (articles R.321-25 CCH). En effet, il est impératif, dans le cadre d'une vente avant l'expiration de la convention ANAH, que les engagements en cours soient repris par l'acquéreur (article L.321-11 CCH). La question s'était posée en 2006, à l'occasion de la cession d'un bien subventionné ANAH entre un propriétaire bailleur et son fils. Ce dernier, qui occupait les lieux à l'origine, s'était engagé à maintenir dans le logement sa résidence principale jusqu'au terme de l'engagement ainsi souscrit par son père le 31 décembre 2000. Pourtant et par décision du 12 novembre 2007, l'ANAH demandait au propriétaire de reverser une partie de la subvention en raison de la méconnaissance à compter de la date de la cession des conditions attachées à son octroi. Le Conseil d'État, chargé d'apprécier du bien-fondé de cette sanction, se prononce en faveur du propriétaire au motif qu'il était prévu aux termes de la convention que le délai d'engagement de dix ans du propriétaire

vis-à-vis de l'ANAH puisse être ramené à cinq ans, si, pour la période restant à courir, les logements étaient repris pour (sa) résidence principale, celle de (ses) descendants, de (ses) ascendants ou ceux de (son) conjoint. Par suite, la cession au-delà d'un délai de cinq ans du bien ayant donné lieu à la subvention, à un descendant qui en fait sa résidence principale jusqu'aux termes du délai de dix ans ne pouvait valablement constituer une méconnaissance des conditions de mise en œuvre de l'octroi de la subvention.

*CE 16 décembre 2013 n° 356477 - N°ECLI:FR:CESSR:2013:356477.20131216 - Flash Defrenois 12 février 2014*

### CONVENTIONS APL

#### HLM – conventionnement – application du loyer à compter de la date d'achèvement des travaux (oui)

Saisi d'un recours formé par les époux X à l'encontre de la demande en résiliation de leur bail et expulsion par la SA d'HLM EFIDIS, la Cour de cassation revient sur le principe d'entrée en vigueur des conventions APL conclues en application de l'article L.353-2 du CCH. Chargée de se prononcer sur le montant de l'indemnité d'occupation d'un montant équivalent au montant du loyer et des charges qui auraient été dus en cas de non résiliation du bail, la cour rappelle que les dispositions de la convention conclue entre l'État et l'organisme d'HLM propriétaire s'appliquent de plein droit, à compter de la date d'achèvement des travaux, à tous les locataires et occupants de l'immeuble si les travaux d'amélioration incombant à ce dernier sont justifiés par des considérations de salubrité, de sécurité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité (article L.353-8 CCH). En outre, cette convention qui obéit à un régime d'ordre public fait obstacle au maintien, une fois les travaux réalisés, des conventions antérieurement conclues. Un nouveau loyer était ainsi applicable aux locataires X, à compter de l'achèvement des travaux visés par la convention conclue entre l'État et la société EFIDIS. La société bailleuse n'était donc pas fondée à se référer aux baux antérieurement conclus par les époux X pour calculer le montant du loyer dû au titre de l'indemnité d'occupation, dans la mesure où un nouveau loyer leur était applicable.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 12 mars 2014, n° 13-14.403 - N°ECLI:FR:CCASS:2014:C300295 - Dalloz actu, 18 avril 2014*

## ORGANISATION DES ENSEMBLES IMMOBILIERS

### COPROPRIÉTÉ

#### Vente d'une partie commune dans un ensemble immobilier – règle de répartition du prix de cession

Les copropriétaires d'un ensemble immobilier en copropriété comportant deux bâtiments (1 et 2) ont décidé de vendre la conciergerie.

Le syndic a affecté à chacun des deux immeubles la moitié du prix de vente, puis a réparti cette moitié en fonction de la quote-part des parties communes détenues par chaque copropriétaire dans le bâtiment au sein duquel il est copropriétaire.

Un des copropriétaires, estimant qu'il n'avait pas perçu la somme devant lui revenir, a assigné le syndicat des copropriétaires en versement d'un complément de prix.

Les juges du fond rejettent sa demande, estimant que les tantièmes des bâtiments 1 et 2 ne pouvaient être ajoutés arbitrairement pour procéder au partage du prix total de vente.

La Cour de cassation casse et annule cette décision, pour violation de l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965 : le prix de cession d'une partie commune doit être réparti par le syndic, entre les copropriétaires concernés et au prorata de leur quote-part dans l'ensemble des parties communes des deux bâtiments.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 22 janvier 2014, pourvoi n° 12-25785 - Flash Def. n° 5 10 février 2014, art. 121s5*

## 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 SOCIÉTÉS

#### SOCIÉTÉ CIVILE

##### **SCI familiale – divorce d'un associé – retrait pour juste motif (oui) – importance de la rédaction des statuts**

Dans une société civile immobilière (« SCI ») familiale constituée entre des époux, leur fille et le conjoint de celle-ci, ce dernier demande, après son divorce, à pouvoir se retirer de la société. Les autres associés de la SCI s'opposent à ce retrait car il contreviendrait à l'intérêt social, en ce que le remboursement par la société de la valeur des droits sociaux détenus par le demandeur ne pourrait conduire qu'à la dissolution de la société, celle-ci ne disposant pas de liquidité suffisante. La Cour de cassation ne retient pas cet argument et considère que le retrait est demandé pour de justes motifs, relevés par la cour d'appel, savoir : la séparation du couple a fait disparaître tout affectio societatis concernant l'époux et le seul actif social ne génère aucun revenu, étant mis à la disposition de l'épouse, à titre gratuit. Pour éviter cette issue judiciaire, le notaire proposera aux associés d'insérer dans les statuts, une clause prévoyant les modalités du retrait de l'associé en cas de divorce.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 11 février 2014 n°13-11.197 - BRDA n°6/14, décision n°1*

##### **Engagement de revendre des parts de SCI - transmission universelle de patrimoine**

Une société en nom collectif (SNC) a acquis l'intégralité des parts d'une société civile immobilière (SCI) en s'engageant à revendre ces parts dans le délai de quatre ans alors imparté par l'article 1115 du Code général des impôts. L'année suivante, la SCI a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation entraînant la transmission universelle de son patrimoine au profit de son associée unique. À la suite d'un contrôle sur pièces, l'administration fiscale a considéré que la SNC devait être déchue du régime de faveur estimant, d'une part, que la transmission universelle de patrimoine sans liquidation de la SCI à son associée unique n'équivalait pas une revente et, d'autre part, que la revente des parts de la SCI était devenue impossible dès lors que

ces parts avaient été annulées par l'effet de la transmission universelle.

Confirmant la première partie de l'analyse, la cour d'appel de Paris estime toutefois que l'administration a procédé à tort au rappel des droits d'enregistrement avant l'expiration du délai au motif que si les parts de la SCI sur lesquelles portait l'engagement avaient disparu, l'engagement s'était reporté sur l'immeuble dont les parts sociales étaient représentatives.

La Cour de cassation censure cette construction et casse l'arrêt aux motifs que « l'engagement de revente avait été pris non par la SCI mais par la SNC et portait non sur l'immeuble appartenant à la SCI mais sur la totalité de ses parts sociales et que, par suite de la dissolution sans liquidation, ces parts n'existaient plus, de sorte que l'engagement pris par la SNC ne pouvait plus être tenu. »

*Cass. com. 14 mai 2013 n°21-17596 – AJDI Janvier 2014*

##### **Société en formation – défaut d'immatriculation – reprise des actes par les associés détenteurs des droits**

Deux personnes ont fait l'acquisition pour le compte d'une société en formation d'un bien immobilier en leur qualité de futurs associés.

L'acte notarié d'acquisition contenait deux clauses particulières : l'une relative à l'exigence d'immatriculation de la société dans un délai expirant au 15 décembre 1991, le défaut d'immatriculation emportant transfert de la propriété aux associés dans la proportion de leurs droits dans le capital de la société, et, la seconde, relative à l'exigence de publication d'un acte notarié constatant le défaut d'immatriculation auprès du bureau des hypothèques compétent. Par suite du défaut d'immatriculation, l'un des associés, en sa qualité de présumé propriétaire indivis, a assigné son co-associé en partage. La cour d'appel a rejeté ses prétentions au motif que seule la publication de l'acte constatant le défaut d'immatriculation de la société emporterait transfert de propriété du bien aux associés.

L'arrêt de cassation du 16 octobre 2013 a sanctionné l'interprétation cumulative des clauses particulières de l'acte par la cour d'appel et a confirmé l'automatisme du mécanisme de reprise des actes conclus pour le compte d'une société en formation par ses

associés en cas de défaut d'immatriculation de ladite société.

Cette décision, prise au visa de l'article 1134 du Code civil, invite à se demander si des stipulations contractuelles peuvent conditionner le transfert de propriété d'un bien acquis par une société non immatriculée aux associés à la publication de l'acte constatant le défaut d'immatriculation de ladite société.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 16 octobre 2013 - n° 12-20725 (F-D) - Bull. Joly Sociétés Février 2014 n° 2 p 69 à 71*

##### **SCI de gestion – objet social – vente d'un immeuble par le gérant de la SCI**

Une des associés d'une SCI de gestion demande l'annulation de la vente d'un bien immobilier de la SCI, l'acte ayant été signé par la gérante sans assemblée préalable. Se pose ici la question de l'étendue des pouvoirs du gérant au regard de l'objet social. L'objet social, défini à l'article 2 des statuts de la SCI, prévoit « l'acquisition, la gestion et l'administration de tous biens mobiliers ou immobiliers, ainsi que l'emprunt de fonds et le cautionnement hypothécaire de toutes opérations, se rattachant directement ou indirectement à cet objet et nécessaires à la réalisation de ces objectifs ».

Pour la cour d'appel, l'objet social doit être interprété de manière extensive, prenant appui sur un raisonnement souvent mis en avant : l'acquisition d'un immeuble confère la propriété avec tous ses attributs, c'est-à-dire le pouvoir d'administration et d'aliénation.

La Cour de cassation, se prononçant au visa cumulatif de l'article 2 des statuts et de l'article 1134 du Code civil, casse et annule l'arrêt de la cour d'appel et rappelle que le gérant est soumis à un contrat de société dont le contenu ne doit pas faire l'objet d'interprétations extensives. Pour agir valablement et céder un bien immobilier faisant partie du patrimoine d'une SCI de gestion, le gérant doit être autorisé par une assemblée.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 23 octobre 2013 - n° 12-22720 – SCI AZUR RNC – (F-D), Bull. Joly Sociétés Janvier 2014 – n°1 p 34 à 36*



Gilles RAYNALDY

*Cleaning day, 25 avril 2014*

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

# L'IMMOBILIER PARISIEN

## CONJONCTURE

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

1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2014	VARIATION ANNUELLE	VARIATION SUR 3 MOIS
126,7	↘ - 1,8 %	↘ - 0,5 %

## 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	12 577,97 €	18
7 <sup>e</sup>	1	14 227,64 €	1
8 <sup>e</sup>	1	12 515,49 €	4
11 <sup>e</sup>	8	11 123,65 €	30
12 <sup>e</sup>	1	10 231,10 €	6
13 <sup>e</sup>	6	11 121,05€	77
14 <sup>e</sup>	5	10 585,95 €	92
15 <sup>e</sup>	7	13 424,83 €	87
16 <sup>e</sup>	2	16 863,64 €	7
17 <sup>e</sup>	6	10 951,93 €	100
18 <sup>e</sup>	3	9 539,84 €	8
19 <sup>e</sup>	7	9 062,62 €	35
20 <sup>e</sup>	8	8 626,38 €	58

TOTAL 528

Programmes neufs répertoriés dans Paris par arrondissement. Source : www.explorimmo neuf.com - 07/04/2014 - 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 12 <sup>e</sup>	→ Le Neuf	→ COFFIM
Paris 14 <sup>e</sup>	→ Emervilla 14	→ OGIC
Paris 15 <sup>e</sup>	→ Villafranca	→ GEC8
Paris 17 <sup>e</sup>	→ Emergence	→ KAUFMAN&BROAD

## CONSTRUCTION

INDICE NATIONAL BÂTIMENT TOUS CORPS D'ÉTAT (BT01)

MARS 2014	VARIATION MENSUEL	VARIATION ANNUEL
881	↘ - 0,11 %	↗ + 0,40 %

INDICE COÛT DE LA CONSTRUCTION (SOURCE INSEE)

4 <sup>e</sup> TRIM. 2013	VARIATION SUR 1 AN	VARIATION SUR 3 ANS	VARIATION SUR 9 ANS
1 615	↘ - 1,46 %	↗ + 5,35 %	↗ + 27,27 %

INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

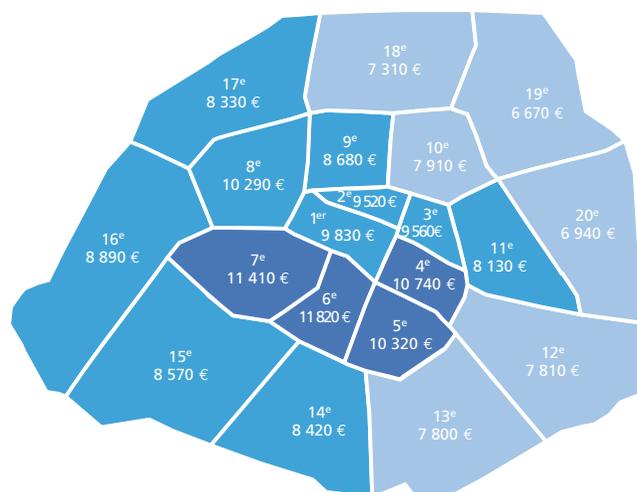
1 <sup>er</sup> TRIM. 2014	VARIATION ANNUELLE
125	↗ + 0,60 %

## 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 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2014 DES APPARTEMENTS ANCIENS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT



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

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

TRANSACTION IMMOBILIÈRES	VOLUME	CHIFFRE D'AFFAIRES
TOTAL	↗ + 10 %	↘ - 1,6 %
DONT		
Appt. anciens libres	↗ + 9 %	↘ - 1,2 %
Appt. neufs	↘ - 26 %	NC
Maisons anciennes	↗ + 9 %	↘ - 2,3 %
Maisons neuves	↘ - 4 %	NC

source : Evolution sur un an au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 - www.paris.notaires.fr

## LE MOT DE L'EXPERT

**A**ctuellement, la lisibilité des marchés n'est pas simple, notamment en immobilier d'entreprise puisque les taux de rendement prime (autour de 4% pour les meilleures opérations de bureau) continuent de baisser en présentant cependant une prime de risque saine supérieure de 200 points de base à la différence de la bulle immobilière de 2006-2007. À cette époque les taux de rendement étaient inférieurs à celui de l'OAT 10 ans. Il serait donc tentant de se diriger vers les marchés en région pour obtenir des taux supérieurs à 6%. Or, la pertinence d'un investissement en bureau en région par exemple est clairement conditionné par le dynamisme économique de la métropole régionale et la résistance à l'orientation haussière ou non de la courbe du chômage. Seules quelques grandes métropoles régionales comme Lyon, Lille, Toulouse ou Marseille sont en train de concentrer les flux économiques. Il faudra donc éviter les villes en perte de vitesse économique tant la concentration de l'économie régionale va s'accroître dans les années à venir. La grande réforme des régions va amplifier encore ce constat. L'éloignement de la dorsale

Nord européenne ou l'axe Lille-Marseille va constituer un handicap de plus en plus sensible. La Bretagne et la façade atlantique risquent de souffrir.

En habitation, les prix semblent orientés vers un atterrissage en douceur, toutefois le volume des transactions est bas en ce début d'année. Même si les taux d'intérêt sont au plus bas, ils constituent toujours un moteur à l'acquisition mais ont perdu le pouvoir d'accélérer le cycle immobilier. En réalité, le marché se hiérarchise, avec toujours un effet moindre à Paris intra muros. Les délais de vente s'allongent considérablement en raison de prix de présentation encore trop élevés eu égard aux qualités intrinsèques des logements présentés à la vente. Cette hiérarchisation implique donc d'être très précis quant aux évaluations et de ne pas articuler des prix de présentation s'éloignant trop de la valeur vénale envisagée. Les candidats ne chercheront même pas à visiter en cas de prix jugés hors marché. Or, la visite est bien la seconde étape sur la route d'une vente.

PAR  
CLAUDE GALPIN  
MRICS REV  
VIF EXPERTISE

## CONSOMMATION

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

	JUIN 2014	VARIATION MENSUEL ANNUEL	
Ens. des ménages	128,14	0 %	↗ + 0,5 %
Ens. des ménages Hors tabac	126,22	0 %	↗ + 0,3 %
Ménages urbains	128,79	0 %	↗ + 0,5 %
Ménages urbains Hors tabac	125,99	0 %	↗ + 0,3 %

## INDICES BOURSIERS

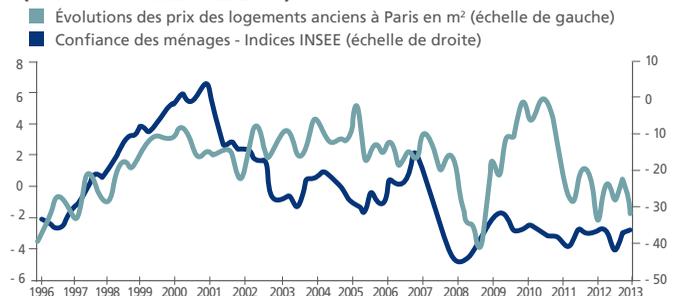
AU 09/07/2014	VARIATION DEPUIS LE 1/01/14	VARIATION DEPUIS 1 AN
CAC IMMOBILIER:1 752,30	0 %	↗ + 16,92 %
CAC 40 : 4 341,02	↘ - 0,43 %	↗ + 13,03 %

## CONJONCTURE

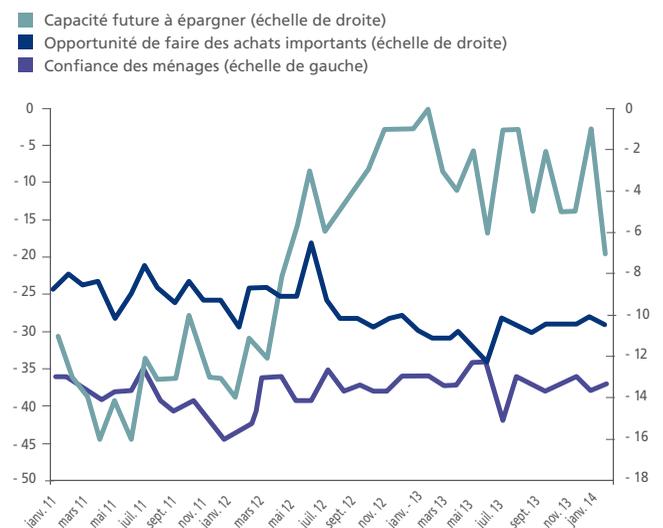
### CONFIANCE DES MÉNAGES ET ACHAT IMMOBILIER

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 au cours de l'année 2013, l'ajustement des prix à la baisse s'est avéré modéré, l'évolution des prix et de la confiance 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 très volatile (voir tableau n°2).

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



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



## CROISSANCE

### PIB / VALEUR EN %

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

## 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 juin 2014 : 0,07750 %



## CONFÉRENCE-DÉBAT ANNUELLE CHEUVREUX

Le 9 octobre prochain se tiendra à l'auditorium d'Allianz la prochaine Conférence-débats organisée par Cheuvreux Notaires et Juridim. Cette année, les thèmes porteront sur les servitudes de cour commune et le rôle de l'aménageur en matière d'environnement. La conférence réunira, comme l'année dernière, théoriciens et praticiens afin de dégager des solutions concrètes utiles à tous les professionnels de l'immobilier, personnes publiques et privées. Pour tout renseignement, contacter Michèle Raunet ou Jean-Félix Ferrus à l'adresse mail suivante : [contact@cheuvreux-notaires.fr](mailto:contact@cheuvreux-notaires.fr)

## FORMATION

Sophie Bolela et Rémy Nerrière ont animé une formation organisée par le Moniteur les 16 et 17 juin sur le thème des fondamentaux de l'immobilier (acteurs et vocabulaire). Lors d'une formation organisée par Businessimmo le 20 juin dernier, Rémy Nerrière est intervenu sur le thème de la loi ALUR et la vente immobilière. Ont été abordées les nouvelles mesures concernant les ventes de lots de copropriété, les cessions des biens loués et les incidences des mesures concernant le droit de préemption urbain. Une nouvelle session aura lieu le 19 septembre prochain. Rémy Nerrière est également intervenu pour Businessimmo le 4 juin sur le thème de la vente à la découpe et en bloc. Une prochaine session est prévue le 7 octobre 2014.

## PRESSE JURIDIQUE

Bruno Cheuvreux, Coralie Leveueur et Raphaël Leonetti sont les auteurs d'un article paru au JCP ed Général n°12 du 24 mars 2014 intitulé « le bail réel immobilier dédié au logement ». Michèle Raunet et Malicia Donniou sont les auteurs d'un article paru au BJD (n°3/2014)

intitulé « Loi Alur : une nouvelle donne pour l'aménagement urbain ? ». Le Pavillon de l'Arsenal retrace l'histoire de l'entrepôt Macdonald et analyse en détail la reconversion de ce bâtiment aux dimensions hors normes et aux enjeux métropolitains au travers d'une exposition (du 12 juin au 31 août 2014 au Pavillon de l'Arsenal) et d'un ouvrage intitulé « 141-221 boulevard Macdonald ». Michèle Raunet est des auteurs de cet ouvrage collectif élaboré sous la direction de Mathieu Mercuriali, architecte et chercheur. Sa contribution aborde le point de vue juridique de l'opération de reconversion.

## PRESSE ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

CHEUVREUX Notaires est souvent consulté par les journalistes de la presse économique et immobilière, et a notamment participé ces derniers mois aux articles suivants : « *Se marier pour réduire ses impôts* » - Le Parisien magazine - 16 mai 2014 - Xavier Boutiron « *Acheter ou vendre aujourd'hui* » - Les Échos Patrimoine - 1<sup>er</sup> juin 2014 - Xavier Boutiron « *Et si vous deviez payer l'ISF ?* » - Dossier familial - 1<sup>er</sup> mai 2014 - Xavier Boutiron « *ISF : trois stratégies pour alléger la note* » - Enjeux Les Echos - mai 2014 - Murielle Gamet « *Le nouveau risque des donations partages* » - Le Monde éco&entreprise - 4 mai 2014.

## CONFÉRENCE INTERNATIONALE

Le Conseil Supérieur du Notariat est invité à célébrer le cinquantenaire des relations entre la France et la Chine Populaire en septembre 2014 au travers de deux colloques et une exposition qui se tiendront à Pékin et Shanghai des 26 au 29 septembre 2014. Le Président du CSN emmènera une délégation composée d'experts français du monde juridique et financier dont Michèle Raunet qui interviendra notamment lors d'un colloque sur les zones urbaines et l'urbanisme opérationnel.

### Responsables de la publication :

Bruno CHEUVREUX et Michèle RAUNET, Notaires Associés

### Directrice de la publication : Michèle RAUNET

### Conseil scientifique :

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

### Ont participé à l'élaboration de ce Bulletin :

Anne-France AMIOT, Estelle ARAKELIAN, Isabelle ARNOLD, Mallory BARON, Myriam BEDOURA, Jean-François BIDAULT, Xavier BOUTIRON, Charlène CLÉMENT, Thierry CROIZÉ, Ségolène de La RIVIÈRE, Maël De CHAMPSA-VIN, Baptiste DELLOYE, Clara DERRIEN, Anne DEMAREST, Malicia DONNIOU, Alix DOREAUX, Sophie DROLLER-BOLELA, Fanny DUGERT, Claude GALPIN, Romain LEBLOND MASSON, Séverine LÉBOVICI, Shérázade LECAT, Marie-Anna LEJEUNE, Raphaël LEONETTI, Coralie LEVEUEUR, Carole LVOVSKI-BLANC, Catherina MAKOSSO, Thomas MARQUIS, Rémy NERRIÈRE, Stéphanie OLLIVIER, Dorine ROUILLON, Sonia SELMAN, Hanna SELLAM, Sliman TAHIR, Isabelle TEBOUL, Antoine URVOY, Sylvie ALONSO, Murielle GAMET, Héléne MADFC, Laetitia GESPE

**Crédits photo :** NEURDEIN IROGER VIOLLET ; MARIE PRUNIER ; GILLES RAYNALDY

**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)

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. [rcreation.com](http://rcreation.com), 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](mailto: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](mailto: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.



Papier recyclé

## TABLES DES ARTICLES RÉCEMMENT PARUS

### DROIT IMMOBILIER

- « Promesse de vente : les pièges à éviter » *Le Bulletin n°76 - mai 2014*
- « Absence de mise en conformité des statuts d'une ASL : quelles conséquences ? » *Le Bulletin n°75 - janvier 2014*
- « La servitude de cour commune : traitement contemporain d'une ancienne institution » *Le Bulletin n°74 - octobre 2013*
- « Vigilance dans la rédaction des documents de la division en volumes » *Le Bulletin n°73 - juin 2013*
- « Le Bornage » *Le Bulletin n°73 - juin 2013*
- « Les nouveautés en matière de réglementation amiante » *Le Bulletin n°72 - avril 2013*

### DROIT PUBLIC IMMOBILIER

- « L'affirmation des métropoles et grand Paris » - *Le Bulletin n°76 - mai 2014*
- « L'enjeu urbain du renouvellement des plans de sauvegarde et de mise en valeur à Paris » - *Le Bulletin n°76 - mai 2014*
- « Les directives commande publique » - *Le Bulletin n°76 - mai 2014*
- « À propos du décret n°2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme » - *Le Bulletin n°76 - mai 2014*
- « Réformes Duflot acte III : LOI ALUR - nouveautés en matière de droit de préemption » *Le Bulletin n°75 - janvier 2014*
- « Le silence de l'administration vaut acceptation, dans les conditions fixées par la loi » *Le Bulletin n°75 - janvier 2014*
- « Grand Paris : vers une nouvelle gouvernance de la métropole ? » *Le Bulletin n°74 - octobre 2013*
- « 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*

### DROIT PATRIMONIAL

- Réflexions autour de la notion d'avantage matrimonial - *Le Bulletin n°76 - mai 2014*
- « 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)