

ÉDITO p 3

LE POINT SUR p 4

LA LOI N° 2014-617 DU 13 JUIN 2014
RELATIVE AUX COMPTES BANCAIRES
INACTIFS ET AUX CONTRATS
D'ASSURANCE VIE EN DÉSHÉRENCE

LE POINT SUR p 8

LE CHANTIER DE SIMPLIFICATION
EN MATIÈRE DE DROIT
DE L'URBANISME

LE DOSSIER p 10

À PROPOS DE LA LOI PINEL

- LES BAUX COMMERCIAUX APRÈS LA LOI
PINEL : RETOUR À UN JUSTE ÉQUILIBRE ?

- RÉFORME DU CONTENTIEUX
DES AUTORISATIONS D'EXPLOITATION
COMMERCIALE

- LOI PINEL : UNE RÉFORME INACHEVÉE
DU STATUT DES COMMERÇANTS
SUR LE DOMAINE PUBLIC

FLASH FISCAL p 19

La loi de finances rectificative pour 2014
et les annonces gouvernementales

DU CÔTÉ DE L'ENTREPRENEUR p 21

DU CÔTÉ DU PARLEMENT p 22

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX p 24

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

Urbanisme et aménagement
Propriétés publiques et contrats publics
Environnement

CONSEIL p 27

Droit des sociétés

DROIT PATRIMONIAL p 28

Droit des personnes et de la famille

Fiscalité

DROIT IMMOBILIER p 30

Droit des biens

Vente et avant-contrat

Organisation juridique de l'immeuble

Baux

IMMOBILIER PARISIEN p 34

INDICES & CONJONCTURE p 35

DU CÔTÉ DE L'ÉTUDE p 36



CHAQUE ANNÉE,
VOUS ÊTES 20 MILLIONS À RECOURIR À NOS SERVICES
ET NOUS RÉALISONS 4 MILLIONS D'ACTES QUI VOUS PROTÈGENT
ET PROTÈGENT VOS PROCHES
EN MATIÈRE DE PROPRIÉTÉ OU DE SUCCESSION.
NOMMÉS PAR LE GARDE DES SCEAUX
ET GARANTS DU SERVICE PUBLIC,
NOUS VOUS ASSURONS UNE SÉCURITÉ JURIDIQUE
ET FINANCIÈRE ABSOLUE,
L'UNE DES MEILLEURES AU MONDE,
QUE NOUS AVONS D'AILLEURS EXPORTÉE EN CHINE.

LE GOUVERNEMENT SOUHAITE
DÉRÉGLEMENTER NOTRE PROFESSION.
LES CONSÉQUENCES POUR TOUS SERONT LOURDES :

VOUS PAIEREZ PLUS

LE COÛT DE NOMBREUX ACTES
QUE NOUS RÉALISONS AUJOURD'HUI À PERTE, VA AUGMENTER.
C'EST CE QUI S'EST PASSÉ AUX PAYS-BAS.
C'EST CE QUI SE PASSERA EN FRANCE.

VOUS SEREZ MOINS PROTÉGÉS

ON POURRA DÉSORMAIS TOUT CONTESTER
DEVANT LES TRIBUNAUX,
UN TITRE DE PROPRIÉTÉ, UN HÉRITAGE...
LES CONTENTIEUX SE RÉGLERONT, MAIS À QUEL PRIX ?
ET SURTOUT POUR QUELLE GARANTIE ?

**UNE VIE SANS NOTAIRES,
C'EST VOUS QUI EN FAITES LES FRAIS.**





Comme vous le savez, le notariat est attaqué de manière extrêmement agressive par le gouvernement, comme étant l'un des freins à la croissance de la France.

Chacun des Notaires de l'Étude soutient avec force l'ensemble des actions menées pour défendre notre profession.

Un courrier vous est adressé pour vous expliquer les raisons de notre mobilisation.

Nous aimons notre métier avec passion, nous l'exerçons pour vous, chaque jour, avec énergie et conviction pour établir et protéger vos droits.

LES NOTAIRES

LES ÉQUIPES DE CHEUVREUX NOTAIRES SE RASSEMBLENT

Elles seront heureuses de vous accueillir à partir du 6 octobre au 55 boulevard Haussmann, dans le 8^{ème} arrondissement de Paris. Les adresses mails, numéros de téléphone et fax restent inchangés.



77 BOULEVARD
MALESHERBES



55 BOULEVARD
HAUSSMANN

CARTE BLANCHE



CARTE BLANCHE à GILLES RAYNALDY

Travailleur étudiant le plan lors de la pose de la menuiserie aluminium des cloisons, chantier Cheuvreux, Paris, 3 août 2014

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

Les derniers cartons se préparent au 77 boulevard Malesherbes, alors qu'au 55 boulevard Haussmann les ouvriers s'affairent pour que tout soit prêt dans les temps pour l'aménagement des équipes de CHEUVREUX Notaires.

Parce qu'ils sont les orfèvres de tout grand projet d'aménagement, nous avons choisi dans ce bulletin de mettre en avant ceux-là qui, par leur travail sur le terrain, réalisent le changement.

L'image de couverture montre un travailleur entrain d'étudier le plan du site. Sa posture n'est pas sans rappeler une autre image inscrite dans l'imaginaire collectif : celle du penseur de Rodin.

La référence est implicite et rien ne nous oblige à la convoquer, cependant la photographie étant un art de la mémoire, au delà des histoires qu'elle raconte, d'autres fantômes la hante et l'anime. L'image qui clôt le bulletin vient nouer un dialogue avec l'image de couverture, les postures des deux hommes semblent correspondre et former une chorégraphie singulière. Plus généralement ces photographies nous rappellent que la qualité des grands projets réside aussi dans les détails. Depuis plusieurs mois, le photographe Gilles Raynaldy documente l'histoire de l'Étude. Son travail rend compte jour après jour de l'évolution du projet.

ASSURANCE-VIE DÉSHÉRENCE NOTAIRE CAPITALE RECHERCHE



PAR
STÉPHANIE OLLIVIER
GROUPE PATRIMOINE

DROIT PATRIMONIAL



LE POINT SUR

LA LOI N° 2014-617 DU 13 JUIN 2014 RELATIVE AUX COMPTES BANCAIRES INACTIFS ET AUX CONTRATS D'ASSURANCE VIE EN DÉSHÉRENCE

La loi n°2014-617 du 13 juin 2014¹ s'emploie à traiter conjointement des comptes bancaires inactifs et de contrats d'assurance-vie en déshérence. Nous ne traiterons ici que des dispositions relatives aux contrats d'assurance-vie, mais il est à noter que le dispositif légal est sensiblement le même pour les comptes bancaires inactifs.

À travers cette loi, il s'agit de mettre en œuvre les recommandations de la Cour des comptes, qui dans son rapport de juillet 2013 avait pointé « certaines pratiques d'établissement de crédit et de compagnies d'assurance portant atteinte à la protection des épargnants » et plus précisément de lutter contre les sommes colossales détenues par les assureurs au titre assurances vie non réclamées. En effet, depuis un rapport officiel du gouvernement de juin 2009, le montant

des contrats d'assurance-vie non réclamés n'a cessé d'être revu à la hausse, passant de 700 millions d'euros à environ 4,6 milliards de capitaux non réglés selon le dernier chiffre rendu public par le Sénat le 17 avril dernier.

La loi du 13 juin 2014 s'inscrit dans les prolongements de deux précédentes lois en la

matière : la loi n° 2005-1564 du 15 décembre 2005 portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de l'assurance² et la loi n° 2007-1775 du 17 décembre 2007 permettant la recherche des bénéficiaires des contrats d'assurance sur la vie non réclamés et

garantissant les droits des assurés³. Elle s'applique tant aux assureurs qu'aux mutuelles, tous deux concernés par le risque de « déshérence » de contrats qu'ils proposent. Ces nouvelles dispositions entreront en vigueur, sauf

exception, le 1^{er} janvier 2016 et sous réserve, bien entendu, d'un décret d'application.

Les innovations de cette réforme portent principalement sur trois points : un renforcement de l'obligation de recherche des souscripteurs « inactifs » et des bénéficiaires par les compagnies d'assurance (I), un encadrement accru des modalités de règlement du bénéfice du contrat (II) et l'apparition de deux nouveaux acteurs dans la gestion de ces contrats d'assurance-vie en déshérence (III).

1 – UNE IMPLICATION RENFORCÉE DES COMPAGNIES D'ASSURANCE DANS LEURS RECHERCHES

1-1. LE DURCISSEMENT DU DISPOSITIF AGIRA⁴

La loi n° 2005-1564 du 15 décembre 2005 avait déjà permis à tout particulier pensant être bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie, de se le faire confirmer par la communauté d'assureurs, sous réserve de rapporter la preuve du décès du souscripteur. Il s'agit du dispositif dit AGIRA 1, codifié à l'article L. 132-9-2 du Code des assurances.

“
Ces nouvelles dispositions
entreront en vigueur, sauf exception,
le 1^{er} janvier 2016.
”

1- JO du 15 juin 2014
2- JO du 16 décembre 2005
3- JO du 18 décembre 2007

4- Association pour la Gestion des Informations sur le Risque en Assurance : cet organisme interprofessionnel centralise toutes les demandes relatives à la recherche des contrats d'assurance vie, soit par les bénéficiaires potentiels, soit par les assureurs eux-mêmes. AGIRA 1, rue Jules Lefebvre 75431 Paris Cedex 09.

Puis la loi n° 2007-1775 du 17 décembre 2007 avait autorisé les compagnies d'assurance à consulter le répertoire national d'identification des personnes physiques (RNIPP)⁵ afin d'identifier d'éventuels assurés ou bénéficiaires décédés, lorsqu'apparaît à leurs yeux une suspicion légitime de décès (notamment au regard de l'âge de la personne). Il s'agit du dispositif dit AGIRA 2, codifié à l'article L. 132-9-3 du Code des assurances.

Avec la loi du 13 juin 2014, cette autorisation de consultation du RNIPP devient une obligation annuelle impérative, visant à garantir une fréquence minimale et effective de cette recherche sur l'ensemble des contrats d'assurance-vie. Le législateur a par ailleurs élargi cette obligation de consultation aux contrats de capitalisation⁶.

Pour rappel, le législateur avait déjà imposé aux assureurs de se tenir informés au moins chaque année du décès éventuel de leurs assurés en consultant le RNIPP⁷.

1-2. UNE OBLIGATION D'INFORMATION PUBLIQUE ET ANNUELLE

Un nouvel article L. 132-9-3-1 est inséré dans le Code des assurances⁸ et imposera aux compagnies une publicité minutieuse de leurs efforts sous deux formes.

D'une part, les entreprises d'assurance devront publier chaque année un état annexé à leurs comptes, indiquant le nombre et l'encours des contrats non réglés. Elles devront également préciser « *les démarches, le nombre de recherches et le nombre et l'encours des contrats correspondants qu'elles ont effectués au cours de l'année (...)*⁹ ainsi que les sommes dont le versement au bénéficiaire résulte de ces démarches ».

D'autre part, ces compagnies devront établir chaque année un rapport adressé à leur demande, à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) et au ministre chargé de l'économie, précisant le nombre et l'encours des contrats non versés aux bénéficiaires au titre des contrats d'assurance sur la vie et des contrats de capitalisation.

5- Ce fichier est tenu par l'Insee depuis 1946 et mis à jour très régulièrement par les services d'états civils et par les organismes de Sécurité sociale.

6- Article 3 de la loi du 13 juin 2014, modifiant l'article L. 132-9-3 du Code des assurances.

7- La loi n° 2013-672 du 26 juillet 2013 de séparation et de régulation des activités bancaires, JO du 27 juillet

8- Avec son pendant dans le Code de la mutualité, à l'article L. 223-10-2-1.

9- Dans le cadre des dispositifs AGIRA 1 et 2.

10- Avec son pendant dans le Code de la mutualité, à l'article L. 223-22-1.

11- Un décret a été publié en ce sens au Journal officiel du jeudi 6 février 2014.

12- Date d'entrée en vigueur de la loi.

13- Avec son pendant dans le Code de la mutualité, à l'article L. 223-19-1.

14- Article 3 de la loi du 13 juin 2014, modifiant l'article L. 132-5 du Code des assurances.

1-3. UNE OBLIGATION D'INFORMATION ÉLARGIE AUPRÈS DE CHAQUE SOUSCRIPTEUR

L'actuel article L. 132-22 prévoit que la compagnie d'assurance doit communiquer chaque année au souscripteur un récapitulatif du contrat souscrit, rappelant notamment le montant de la valeur de rachat, le montant des capitaux garantis et le rendement garanti.

Le législateur avait dispensé les compagnies d'assurance de cette obligation d'information annuelle « *pour les contrats dont la provision mathématique est égale ou supérieure à un montant fixé par arrêté du ministre chargé de l'économie* », c'est-à-dire pour les contrats dont la valeur est inférieure à 2 000 €. La loi du 13 juin 2014 vient supprimer ce seuil et étend l'obligation à tous les contrats, quelle que soit leur valeur.

Pour les contrats comportant un terme, un relevé d'information spécifique doit désormais être adressé à l'assuré, un mois avant la date d'échéance du terme. Le législateur de 2014, dans un nouvel alinéa de l'article L. 132-22 du Code des assurances, a cru bon de préciser que la date du terme du contrat devait être rappelée « en caractères très apparents » !

Dans le prolongement des recherches obligatoires des bénéficiaires, le législateur a souhaité préciser et renforcer les modalités de valorisation et de règlement du bénéfice du contrat.

2 – UNE NOUVELLE PROTECTION DE LA VALEUR DES CAPITAUX DÉCÈS

2-1. DÉLAIS DE VERSEMENT DE LA PRESTATION

Une nouvelle rédaction de l'article L. 132-23-1 du Code des assurances¹⁰ vient instaurer un délai de 15 jours pour demander au bénéficiaire du contrat les pièces nécessaires au paiement et ce, à compter de la réception

de l'avis de décès du souscripteur et de la connaissance des coordonnées du bénéficiaire. À réception des pièces, la compagnie d'assurance a toujours un mois maximum pour verser les sommes.

En cas de non-respect de ce délai, les sanctions sont alourdies pour la compagnie d'assurance, à savoir que « *le capital non versé produit de plein droit intérêt au double du taux légal durant deux mois puis, à l'expiration de ce délai de deux mois, au triple du taux légal* ». Antérieurement, la loi de 2007 avait instauré l'application du taux légal majoré de moitié durant deux mois, et au-delà, au double du taux légal.

Il faut cependant rappeler que le taux d'intérêt légal est actuellement de 0,04 % pour l'année 2014¹¹ : il ne s'agit donc pas d'une réelle contrainte pour les compagnies d'assurance, sauf à ce que d'ici le 1^{er} janvier 2016¹², ce taux d'intérêt augmente significativement.

2-2. REVALORISATION DU CAPITAL DÉCÈS ET LIMITATION DES FRAIS DE GESTION

En attendant de trouver les bénéficiaires du contrat et de verser le capital, la loi a décidé de modifier les règles applicables à la revalorisation du capital garanti. La loi de 2007 avait instauré dans le Code des assurances, un article L. 132-5¹³ ainsi rédigé à son alinéa 3 : « *Le contrat d'assurance comportant des valeurs de rachat précise les conditions dans lesquelles, en cas de décès, la revalorisation du capital garanti intervient à compter au plus tard du premier anniversaire du décès de l'assuré jusqu'à la réception des pièces mentionnées à l'article L. 132-23-1.* ».

La loi du 13 juin 2014 supprime la référence au « premier anniversaire » du décès de l'assuré (la revalorisation est donc immédiatement applicable au décès de l'assuré) et elle étend cette revalorisation à tout « *contrat d'assurance sur la vie ne comportant pas de valeur de rachat dont les bénéficiaires sont des personnes physiques* »¹⁴. Elle assujettit par ailleurs cette revalorisation à un taux minimum qui doit être fixé par décret en Conseil d'État.

Enfin, le législateur a souhaité encadrer les frais prélevés par les assureurs au titre de la gestion du dossier de succession. D'une part, les frais prélevés après la date de la connaissance du décès sont désormais plafonnés dans les conditions qui seront fixées en Conseil d'État. D'autre part, l'assureur ne pourra prélever de frais au titre de l'accomplissement des obligations de recherche et d'information.

La nouveauté principale du dispositif résulte de l'arrivée de nouveaux acteurs dans le processus de la « chasse » aux contrats d'assurance-vie en déshérence.

3 – LES NOUVEAUX RÔLES DE LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (CDC) ET DU NOTAIRE

3-1. LE TRANSFERT DES SOMMES NON RÉCLAMÉES À LA CDC

Il est ajouté un article L. 132-27-2¹⁵ dans le Code des assurances, afin de régir le transfert des sommes à la CDC « à l'issue d'un délai de 10 ans à compter de la date de prise de connaissance par l'assureur du décès de l'assuré ou de l'échéance du contrat ». C'est une réelle nouveauté, car jusqu'à présent, aucun transfert des fonds ne s'imposait aux compagnies d'assurance, qui étaient seules tenues de verser les fonds en déshérence depuis 30 ans au Fonds de solidarité vieillesse¹⁶.

Le dépôt des sommes dues au titre des contrats d'assurance-vie et des contrats de capitalisation s'effectuera à la CDC en numéraire, et par conséquent, le souscripteur (une fois retrouvé) ou les bénéficiaires (une fois identifiés) ne pourront obtenir le versement du capital qu'en numéraire « *nonobstant toute stipulation contraire* » : ainsi, les contrats en unité de compte ne pourront être conservés par la CDC. Autre précision, les sommes transférées à la CDC constitueront le montant minimum qui devra être versé au souscripteur retrouvé, aux bénéficiaires ou à l'État¹⁷.

Une fois le transfert effectué à la CDC, celle-ci devra organiser une publicité appropriée de l'identité des souscripteurs des contrats ou des bénéficiaires afin de leur permettre

de percevoir les sommes qui leur sont dues¹⁸. La CDC devra cependant trouver un moyen ingénieux et efficace de garder un minimum de confidentialité sur lesdites identités, ce qui s'avère assez contradictoire avec le principe d'une publicité...

Six mois avant le transfert des fonds à la CDC, les compagnies d'assurance devront informer le souscripteur ou les bénéficiaires « *par tout moyen à leur disposition* » de la mise en œuvre de ce dépôt.

Autre élément crucial du dispositif : les sommes déposées à la CDC et non réclamées seront acquises à l'État à l'issue d'un délai de 20 ans à compter de la date de dépôt à la CDC. L'article L. 132-27-2 II déroge ici à l'article L. 518-24 du Code monétaire et financier qui prévoit un délai de 30 ans.

Pour les contrats en déshérence au moment de l'entrée en vigueur de la loi, soit le 1^{er} janvier 2016, il est prévu¹⁹ :

- que les sommes non réclamées par leurs souscripteurs ou leurs bénéficiaires depuis au moins 10 ans à compter de l'échéance du contrat ou de la date à laquelle l'organisme d'assurance a eu connaissance du décès de l'assuré et, au plus, 30 ans à compter du décès de l'assuré ou du terme du contrat, seront déposées à la CDC ;
 - que les sommes non réclamées par leurs souscripteurs ou leurs bénéficiaires depuis au moins 30 ans à compter de l'échéance du contrat ou de la date du décès de l'assuré, seront acquises à l'État.
- Les modalités d'application de ces dispositions doivent être précisées dans un décret en Conseil d'État.

L'article 6 de la loi du 13 juin 2014 aborde également le volet fiscal de ce nouveau dispositif et de ses conséquences lors du versement des fonds aux souscripteurs ou aux bénéficiaires. La fraction correspondant au capital versé sera soumise aux articles 757B et 990I, tandis que la fraction ayant le caractère de produits desdites sommes sera sou-

mise à l'impôt sur le revenu (avec une option possible pour le prélèvement forfaitaire libératoire dans les conditions en vigueur à la date du dépôt à la CDC).

Pour le contrôle des droits de mutation à titre gratuit dus sur lesdites sommes, le droit de reprise de l'administration fiscale sera classique : jusqu'à la fin de la troisième année suivant celle de l'enregistrement d'un acte suffisamment clair, ou en l'absence d'un tel acte, jusqu'à la fin de la sixième année suivant celle du versement des sommes.

3-2. LA NOUVELLE IMPLICATION DU NOTAIRE

Le notaire, acteur classique et incontournable du règlement d'une succession, est lui aussi mis à contribution dans la lutte contre les assurances-vie en déshérence.

Son intervention se matérialise d'abord auprès de la CDC. Ainsi, « *le notaire chargé d'établir l'actif successoral en vue du règlement de la succession pour laquelle il a été mandaté obtient sur sa demande auprès de la Caisse des dépôts et consignations le versement des sommes déposées (...) et dues aux ayants droit du défunt, lorsque ces sommes entrent dans l'actif successoral* ». Le notaire

doit joindre à sa demande le mandat l'autorisant à agir au nom des ayants droit. Il aura ensuite pour mission de restituer ces sommes aux ayants droit²⁰. Ce droit d'intervention du notaire auprès de la CDC va également accroître la responsabilité de la CDC, qui devra s'assurer de l'absence certaine et définitive de bénéficiaire avant de procéder au déblocage des fonds en la comptabilité du notaire.

Plus remarquables encore, les nouvelles modalités d'intervention du notaire définies à l'article 8 de la loi du 13 juin 2014, article qui lui est d'ailleurs entièrement consacré.

Le Livre des procédures fiscales est modifié et donne au notaire un rôle actif dans la recherche des bénéficiaires des contrats d'assurance-vie en déshérence²¹.

“
Le notaire est lui aussi mis à contribution dans la lutte contre les assurances-vie en déshérence.
”

15- Avec son pendant dans le Code de la mutualité, à l'article L. 223-25-4.

16- Cette obligation résultait d'une loi de financement de la sécurité sociale pour 2011 n° 2011-1594 du 20 décembre 2010 (article L 1126-1 du Code général de la propriété des personnes publiques).

17- Article L. 132-27-2 III du Code des assurances.

18- Article L. 132-27-2 II du Code des assurances.

19- Article 13 de la loi du 13 juin 2014.

20- Article L. 132-27-2 II du Code des assurances avec son pendant dans le Code de la mutualité, à l'article L. 223-25-4 II.

21- Création d'un nouvel article L. 151 B.

« Le notaire chargé d'établir l'actif successoral en vue du règlement de la succession pour laquelle il a été mandaté obtient, sur sa demande, auprès de l'administration fiscale la communication des informations détenues par celle-ci en application de l'article 1649 ter du code général des impôts, afin d'identifier l'ensemble des contrats de capitalisation souscrits par le défunt ».

Dans le même esprit, un ayant droit se pensant bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie pourra mandater le notaire chargé de la succession du défunt pour obtenir auprès de l'administration fiscale, la communication des informations détenues par celle-ci en application du même article, « à l'exclusion des informations relatives à d'éventuels tiers bénéficiaires ». Cette précision de la loi permet certes de protéger l'identité des autres bénéficiaires du contrat, mais pose également des problèmes de mise en œuvre des articles 990 B et 757B du Code Général des Impôts, notamment pour la répartition de l'abattement de 30 500 euros, qui est subordonnée à la connaissance du nombre de contrats détenus par le défunt et du nombre de bénéficiaires.

Ces deux mesures mettant à mal le sacrosaint secret professionnel de l'administration fiscale, le notaire devra justifier du mandat l'autorisant à agir au nom du/des ayant(s) droit.

Un autre rôle est également confié au notaire à l'article L. 166 E : il va désormais apporter son aide aux organismes d'assurance qui recherchent le bénéficiaire d'un contrat

d'assurance-vie non réclamé. Ces organismes pourront obtenir de l'administration fiscale les coordonnées des personnes physiques recherchées, mais elles pourront aussi se tourner vers le notaire en charge de la succession de l'assuré décédé.

Dans le cas où le bénéficiaire d'un contrat d'assurance sur la vie est l'ayant droit de l'assuré décédé, l'organisme d'assurance qui a connaissance du décès de ce dernier obtiendra auprès du notaire chargé de la succession les informations nécessaires à l'identification de cet ayant droit. À l'appui de cette demande, l'organisme d'assurance devra joindre « un certificat établissant son obligation vis-à-vis de l'ayant droit du défunt, bénéficiaire du contrat d'assurance sur la vie ». De même, la compagnie d'assurance qui a connaissance du décès d'un assuré pourra s'en assurer en demandant une copie intégrale de l'acte de décès et « si mention est portée d'un acte de notoriété », elle pourra demander au notaire qui a établi cet acte de lui adresser les informations nécessaires à l'identification de l'ayant droit-bénéficiaire.

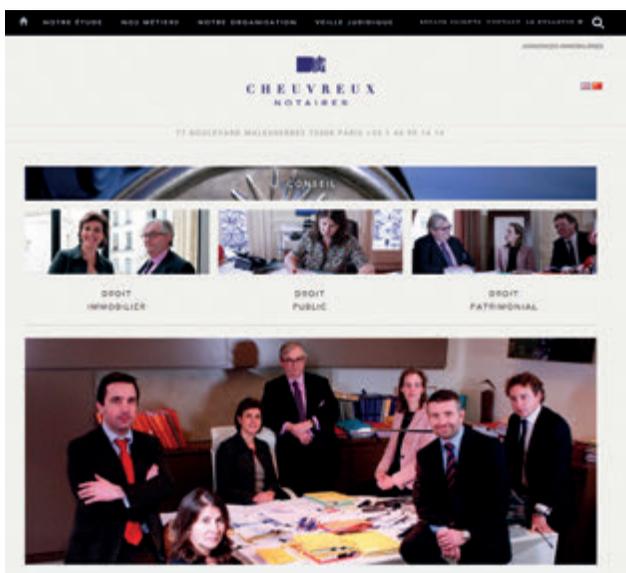
Notons que ces dernières dispositions relatives à l'aide du notaire envers les compagnies d'assurance entrent en vigueur dès le 1^{er} janvier 2015.

À travers cette loi, le législateur a cherché à durcir les dispositions déjà mises en place depuis 2007, voire depuis 2005. Il a voulu donner une nouvelle impulsion à cette lutte contre les contrats d'assurance-vie en

déshérence, en multipliant les contraintes administratives (obligations de recherches et d'information) et les sanctions financières (plafonnement des frais et revalorisation des capitaux décès). Mais surtout, les compagnies d'assurance ne sont plus seules à rechercher les souscripteurs « inactifs » ou les bénéficiaires introuvables : désormais la CDC, le notaire et même l'administration fiscale, sont parties prenantes dans le processus, ce qui nécessitera une étroite collaboration et une entraide réciproque entre ces acteurs.

Il faut également rappeler qu'une clause bénéficiaire bien rédigée et précise quant à l'identité des bénéficiaires permettra souvent d'éviter la déshérence des contrats d'assurance-vie. Il est donc conseillé au souscripteur de consulter un professionnel (notaire ou assureur) afin de rédiger la clause bénéficiaire de son contrat, et pourquoi pas, d'insérer cette clause bénéficiaire dans son testament, ce qui permettra au notaire d'être immédiatement actif dans le processus d'identification des bénéficiaires de ce contrat.

Un dossier a été consacré à ce thème dans le précédent Bulletin Cheuvreux (dossier « Assurance-vie : comment la maintenir hors succession ? », Bulletin Cheuvreux n° 77 – juillet 2014 – 19^{ème} année).



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, 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.

AUTORISATION SIMPLIFICATION ENTREPRISE DIAGNOSTIC ICPE



PAR
ALIX DOREAU
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

DROIT PUBLIC IMMOBILIER



LE POINT SUR

LE CHANTIER DE SIMPLIFICATION EN MATIÈRE DE DROIT DE L'URBANISME

Dans le cadre du chantier de simplification du droit mené par le Gouvernement depuis 2013, plusieurs dispositifs de simplification sont intervenus ou sont prévus en matière de droit de l'urbanisme par les textes suivants :

- La loi n°2014-1 en date du 2 janvier 2014 habilitant le Gouvernement à simplifier et sécuriser la vie des entreprises et les ordonnances prises sur son fondement ;
- La loi n°2014-626 en date du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite « loi Pinel » ;
- Le projet de loi relatif à la simplification de la vie des entreprises ; étant précisé que la version étudiée dans le présent article est celle approuvée en première lecture par l'Assemblée nationale le 22 juillet 2014.

D'une manière générale, le chantier de simplification mis en œuvre dans le domaine du droit de l'urbanisme et de l'aménagement est destiné à faciliter la réalisation d'opérations de construction tout en conservant un niveau de protection de l'environnement identique. Les différentes mesures de ce chantier sont les suivantes.

■ Clarifier l'information relative aux procédures à suivre pour constituer un dossier de demande d'autorisation

Afin d'offrir aux demandeurs de certaines

autorisations d'urbanisme une plus grande visibilité sur les procédures et les règles auxquelles leurs projets seront soumis et sur les délais d'instruction, la loi du 2 janvier 2014 a institué à titre expérimental un nouveau document : le certificat de projet¹. Ce document identifie les régimes, décisions et procédures auxquels sera soumis le projet, décrit les principales étapes de l'instruction et établit la liste des pièces requises dans ce cadre ; étant précisé que seuls certains projets peuvent en bénéficier, tels que les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et les ouvrages ou travaux destinés à l'accueil d'entreprises. En outre, la délivrance d'un certificat de projet cristallise les dispositions législatives et réglementaires opposables au projet pendant un délai de dix-huit mois.

■ Autoriser la réalisation de projets complexes par des autorisations uniques

Pour accélérer la procédure d'instruction de certains projets complexes dont la réalisation est conditionnée par plusieurs avis ou autorisations préalables relevant de diffé-

rentes législations, le législateur a institué des régimes d'autorisation unique autorisant de manière globale un projet qui aurait dû faire l'objet de plusieurs autorisations. Ces autorisations uniques permettent un délai

d'instruction plus court grâce à une articulation rationalisée entre les différentes procédures préalables.

“
La loi du 2 janvier 2014 a institué
à titre expérimental
un nouveau document :
le certificat de projet.
”

En matière d'urbanisme commercial, l'article L. 425-4 du Code de commerce² prévoit qu'un permis de construire portant sur un projet soumis

à autorisation d'exploitation commerciale tient lieu d'autorisation dès lors que la demande de permis, déposée à compter du 18 décembre 2014, a fait l'objet d'un avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial (ou nationale, le cas échéant). Aussi, le permis de construire vaut désormais autorisation d'exploitation commerciale, mais il reste subordonné à l'avis conforme de la commission compétente. Un décret d'application doit venir préciser les modalités d'instruction du permis de construire lorsqu'il est soumis à avis de la commission.

1- Procédure mise en œuvre par l'ordonnance n°2014-356 et le décret n°2014-358 du 20 mars 2014 relatifs à l'expérimentation d'un certificat de projet.
2- Modification introduite par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises.

En matière d'installations régies par le Code de l'environnement, la loi du 2 janvier 2014 institue deux régimes d'autorisation unique à titre expérimental pendant une durée de trois ans.

D'une part, elle fusionne en une procédure unique toutes les autorisations nécessaires à la réalisation d'un projet d'ICPE³. Dans ce cadre, l'autorisation unique portant sur une installation énergétique (éolienne ou méthanisation) 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. À l'inverse, l'autorisation unique portant sur tout autre type d'ICPE ne peut pas tenir lieu de permis de construire.

D'autre part, la loi du 2 janvier 2014 a fusionné autour de la procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau toutes les autres autorisations environnementales relevant de l'État : modification d'une réserve naturelle nationale, modification d'un site classé, dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés, défrichement⁴.

Par ailleurs, l'article 8 du projet de loi relatif à la simplification de la vie des entreprises propose de créer une procédure d'autorisation unique applicable aux installations de production d'énergie renouvelable en mer et une autre applicable aux ouvrages de raccordement au réseau public de ces installations.

■ Simplifier la mise en compatibilité de documents d'urbanisme avec des projets de construction d'immobilier d'entreprise

Le législateur a souhaité accélérer la réalisa-

tion de projets de construction d'immobilier d'entreprise qui est souvent freinée par la complexité des procédures d'urbanisme. En effet, de tels projets peuvent être remis en cause lorsqu'ils nécessitent la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme et que cette procédure de mise en compatibilité est rendue impossible parce qu'elle entraîne une incompatibilité du document d'urbanisme avec une norme supérieure. La loi du 2 jan-

vier 2014 a institué une procédure destinée à simplifier la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec des projets de construction de bureaux reconnus comme étant d'intérêt majeur⁵. Désormais, les différents documents d'urbanisme destinés à être mis en compatibilité font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'EPCI compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées, puis d'une enquête publique unique.

■ Rationaliser les diagnostics environnementaux préalables au sein d'une zone présentant un intérêt majeur pour l'implantation d'activités économiques

La loi du 2 janvier 2014 prévoit une expérimentation destinée à procéder à des inventaires précis et exhaustifs des enjeux environnementaux à l'échelle d'une zone identifiée par le préfet comme « zone présentant un intérêt majeur pour l'implantation d'activités économiques » préalablement à l'installation des entreprises. Dans un premier temps, l'aménageur procède aux diagnostics environnementaux, puis soumet un projet

de plan d'aménagement de zone à enquête publique avant de le transmettre au préfet pour approbation. Au regard de ce plan, le préfet peut ensuite définir les conditions dans lesquelles peuvent être accordées les dérogations aux interdictions relatives aux espèces protégées et dans lesquelles les demandeurs peuvent bénéficier d'une garantie au maintien des dispositions législatives et réglementaires relatives aux conditions de délivrance des autorisations relevant de la compétence de l'État. À ce jour, l'ordonnance instituant cette expérimentation n'est pas encore publiée.

■ Assouplir les procédures de participation du public

L'article 7 du projet de loi relatif à la simplification de la vie des entreprises propose la création de modalités de participation du public alternatives à l'enquête publique, moins contraignantes, pour certaines décisions de permis de construire ou d'aménager.

“ La loi du 2 janvier 2014 a institué une procédure destinée à simplifier la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec des projets de construction de bureaux reconnus comme étant d'intérêt majeur.

” Seule la mise en œuvre pratique de ces différents dispositifs permettra de déterminer si l'objectif de simplification est véritablement atteint.

3- Procédure mise en œuvre par l'ordonnance n°2014-355 du 20 mars 2014 et le décret n°2014-450 du 2 mai 2014 relatifs à l'expérimentation d'une autorisation unique en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement.

4- Procédure mise en œuvre par l'ordonnance n°2014-319 du 12 juin 2014 relative à l'expérimentation d'une autorisation unique pour les installations ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement et le décret n°2014-751 du 1er juillet 2014.

5- Procédure mise en œuvre par l'ordonnance n°2014-811 du 17 juillet 2014 relative à la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise.



VIREMENT PAIEMENT NOTAIRE

INFO NOTARIAT

CHEUVREUX Notaires vous informe que toutes les sommes supérieures à 10 000 € (paiements effectués ou reçus par un notaire) doivent dorénavant faire l'objet d'un virement. Cette obligation concerne l'ensemble des notaires de France (article L.116-6-1 du Code monétaire et financier issu de la loi n°2011-331 du 28 mars 2011).



LES BAUX COMMERCIAUX APRÈS LA LOI PINEL : RETOUR À UN JUSTE ÉQUILIBRE ?

DROIT IMMOBILIER

LOI PINEL BAIL COMMERCIAL LOYER DÉPLAFONNEMENT CHARGES



PAR
RÉMY NERRIÈRE
GROUPE IMMOBILIER

A peine deux mois après la loi ALUR qui a profondément modifié la loi du 6 juillet 1989 concernant les baux d'habitation, un nouveau texte d'importance concerne la gestion immobilière, mais cette fois-ci, ce sont les baux commerciaux et professionnels qui sont concernés. La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite « loi Pinel », a été publiée au Journal Officiel du 19 juin. Rarement une loi, sous la XIV^{ème} législature, n'a réuni un tel consensus parlementaire : elle a en effet été adoptée en 4 mois à la quasi-unanimité des voix et n'a donc fait l'objet d'aucun recours devant le Conseil constitutionnel. A contrario, les professionnels bailleurs, et notamment leurs conseils spécialisés dans le droit des baux commerciaux, n'ont eu de cesse depuis le dépôt du projet de loi de critiquer ce texte, n'hésitant pas à qualifier ce dernier de « bombe à retardement pour l'ensemble de l'industrie immobilière »¹. L'activité immobilière

est donc touchée dans son ensemble par deux textes majeurs adoptés au premier semestre 2014. Bien évidemment, de leur côté, les représentants des preneurs constatent un juste retour à l'équilibre² concernant les

droits et obligations des parties, alors que « l'autre camp » parle d'un équilibre rompu, qui va « inciter les propriétaires à porter leurs investissements sous des cieus plus cléments »³.

Nous nous concentrerons dans cet article consacré à la loi Pinel aux aspects touchant la réforme des baux commerciaux, l'aspect concernant l'urbanisme commercial et le droit public étant traité par ailleurs (lire en p. 15).

Il faut bien reconnaître que la loi Pinel constitue la plus importante réforme des baux commerciaux depuis 40 ans. Il est vrai que l'intention du législateur était de réta-

blir un certain équilibre entre les parties dans l'hypothèse où le preneur était un petit commerçant ou une petite entreprise. En effet, dans la grande majorité des cas, le preneur a très peu de marge de négociation (notamment sur la prise en charge de frais, impôts et tra-

“

Il faut bien reconnaître que la loi Pinel constitue la plus importante réforme des baux commerciaux depuis 40 ans.

”

vaux incombant en principe au bailleur ou l'impossibilité de donner congé avant 6 ou 9 ans). De nombreuses dispositions de la loi Pinel vont ainsi dans le bon sens, ceci étant par ailleurs reconnu en partie par certains

1- André Jacquin, SCP Jacquin-Maruani « Pourquoi le projet de loi Pinel est dangereux pour l'industrie immobilière » BusinessImmo 19 juillet 2013

2- Gilles Hittinger-Roux et Corinne de Prémare - La loi Pinel : avant, après... et à notre avis L'Argus de l'enseigne - juin 2014

3- André Jacquin - Loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises : quelques nuances de gris mais beaucoup trop de noir - L'Argus de l'enseigne - juin 2014

professionnels bailleurs. Néanmoins, les mesures vont s'appliquer de manière générale et toucher également les baux des grandes entreprises et ceux des grands ensembles (centres commerciaux, bureaux...). Autres faits marquants : certaines dispositions sont applicables aux contrats en cours à compter du 1^{er} septembre 2014.

Voici point par point en toute objectivité les principales dispositions de cette loi.

1- LES DISPOSITIONS CONCERNANT LA DURÉE DU BAIL

1-1. L'ENCADREMENT DES BAUX FERMES (ARTICLE 2 LOI PINEL – ART L145-4 DU C. DE COM.)

Le locataire se trouve protégé par cette nouvelle disposition : l'article L145-4 du Code de commerce prévoit désormais que le locataire ne peut renoncer à la possibilité de donner librement congé tous les trois ans (en supprimant les mots « *sauf convention contraire* »). En pratique, en effet, le bailleur proposait à certains locataires un bail ferme de six ou neuf ans afin de s'assurer d'une certaine rentabilité sur un moyen ou long terme (ceci permettait également d'avoir une garantie pour l'établissement bancaire en cas de financement de gros travaux par exemple). En contrepartie, le locataire obtenait certains avantages en termes de travaux ou d'allègement de loyer (par la pratique des franchises de loyer par exemple).

Afin de ne pas causer un préjudice trop important aux investisseurs, la loi prévoit que certains baux peuvent encore avoir des durées fermes supérieures à trois ans : il s'agit des baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans (ce qui est le cas généralement des baux des locaux des centres commerciaux), des baux concernant les locaux « monovalents » (construits en vue d'une seule utilisation) et les baux concernant les bureaux et locaux de stockage.

Un certain équilibre est donc préservé mais cela va sûrement inciter les bailleurs à conclure de plus en plus des baux fermes de plus de neuf années.

À noter qu'en cas de décès du locataire, les ayants droit ont désormais la faculté de donner congé à tout moment sans attendre la fin de période triennale.

1-2. LES BAUX DÉROGATOIRES (ART 3 LOI PINEL – ART L145-5 C. COM) ET LA CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE (ART 4 LOI PINEL – ART L145-5-1DU C.COM)

La loi Pinel porte à trois ans la durée maximum d'un bail dérogatoire (bail unique ou baux dérogatoires successifs).

Cette durée est plus appropriée pour tester la rentabilité d'une activité commerciale ou artisanale. À l'issue de cette période de trois ans, les parties disposeront désormais d'un délai d'un mois pour manifester leur volonté d'échapper au statut des baux commerciaux (en quittant les lieux ou en lui donnant l'ordre de le faire concernant le bailleur). La durée maximale est donc en réalité de trois ans et un mois. Auparavant, elle était de deux ans, le locataire qui restait en place au-delà de cette période sans qu'on lui ait donné congé pouvait réclamer l'application du statut des baux commerciaux.

Autre nouveauté : le texte autorise désormais à conclure un nouveau bail dérogatoire au-delà des trois ans mais pour y exploiter un nouveau fonds, ce qui fait échec à la jurisprudence récente⁴. Ceci se déduit de la lecture « *a contrario* » de l'alinéa 1^{er} de l'art L145-5 du C. com : « *À l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.* » Ceci ne veut pas forcément dire que la pratique ancienne qui consistait à renouveler un bail dérogatoire pour y exploiter un fonds identique en faisant renoncer le preneur au bénéfice des dispositions statutaires à l'issue du premier bail, soit condamnée. Le texte de la loi Pinel étant ambigu sur ce sujet, la jurisprudence sera probablement amenée à

le préciser.

Lorsque les parties souhaitaient conclure des baux de courte durée, elles hésitaient parfois entre le bail dérogatoire (décrit ci-dessus) et la convention d'occupation précaire. Les caractéristiques de cette convention ont été définies uniquement par la jurisprudence. Ce type de contrat est désormais défini par la loi qui reprend la définition jurisprudentielle ; la loi mentionne expressément qu'elle n'est pas soumise au statut des baux commerciaux. Cette convention « *se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties* ». Ceci sécurise ainsi l'emploi d'une telle convention, qui ne doit cependant pas être utilisée dans l'unique but d'échapper au statut des baux commerciaux.

1-3. LA DURÉE DU BAIL RENOUVELÉ

À noter qu'en réponse à l'arrêt de la Cour de Cassation du 18 juin 2013⁶, le projet de loi PINEL envisageait de compléter l'article L145-12 du même code afin de permettre aux parties de convenir, dans le bail initial, de la durée du bail de renouvellement. Cette disposition n'aura finalement pas été maintenue lors du vote final. Ainsi, la durée du bail de renouvellement sera obligatoirement de neuf ans, même en cas de bail stipulant expressément que la durée du bail renouvelé sera supérieure à cette durée, à défaut d'accord postérieur entre les parties. Ceci porte notamment atteinte aux baux des commerces des centres commerciaux qui sont conclus pour dix ans afin d'échapper au plafonnement du loyer. Ces baux se renouvèleront pour neuf ans sauf à trouver un accord

avec le preneur au moment de son renouvellement.

1-4. LA FORME DES CONGÉS (ART 20 LOI PINEL – ART L145-9 C.COM)

L'article L145-9 du code de commerce est modifié : la lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) peut être utilisée par le bailleur ou le preneur pour délivrer un congé. L'acte extra judiciaire n'est donc plus l'unique moyen pour délivrer un tel acte. Cette disposition étant d'ordre public, le bail ne pourra pas y déroger. Néanmoins,

4- Cass civ 31 mai 2012 n°11-15580 RJDA 10/12 n°831
5- Nouvel article L145-5-1 du Code de commerce
6- 3^{ème} civ, 18 juin 2013, n°12-19568, F-D

l'insécurité juridique attachée à la LRAR, notamment lorsque le destinataire ne va pas chercher la lettre à la poste, invite les parties à la prudence et doit les encourager à continuer d'utiliser la voie extra-judiciaire. À noter que la demande de renouvellement doit quant à elle toujours être délivrée par cette voie.

2 – LES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE ET DE SORTIE (ART 13 LOI PINEL – ART L145-40-1 DU C. COM.)

Une des grandes nouveautés de la loi Pinel est celle d'imposer l'établissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie⁷. L'obligation s'applique également lors de la cession du bail ou du fonds de commerce ou la donation de ces derniers. Désormais, la loi impose donc implicitement que le bailleur intervienne lors de la cession du bail ou du fonds de commerce afin d'établir un état des lieux d'entrée avec le nouveau locataire.

L'état des lieux se fait à l'amiable ou par voie d'huissier en cas de désaccord ou refus de l'une des parties. En cas de cession, l'état des lieux d'entrée, établi à cette occasion, servira-t-il d'état des lieux de sortie pour le locataire cédant ? La réponse semble négative car le texte mentionne qu'un état des lieux de sortie a lieu lors de la « restitution » du local. Lors de la cession du bail ou du fonds de commerce, le local n'est pas restitué au bailleur, le bail se poursuivant au profit du cessionnaire, ce dernier reprenant de plein droit toutes les obligations mises à la charge du cédant (dont celle de rendre le local en bon état de réparations locatives en vertu de l'article 1731 du code civil ou, en tout état de cause, dans le même état que celui mentionné dans l'état des lieux d'entrée s'il a été fait). On peut donc s'interroger sur l'utilité de cet état des lieux « intermédiaire », le bailleur n'ayant pas à ce stade le pouvoir d'imposer une remise en état des lieux au cédant ou au cessionnaire. Cet état des lieux établi avec le cessionnaire ne devrait pas en principe pouvoir le décharger de remettre le bien en état de réparations locatives par rapport à l'état d'entrée initial auquel il n'a pas par-

icipé. Néanmoins, cela peut être l'occasion pour le bailleur de visiter le bien et de faire un point concret du bon ou mauvais état d'entretien du bien et ainsi d'anticiper sur un éventuel contentieux futur au moment de la restitution des lieux. Le bail stipulant que le locataire « *devra entretenir les lieux loués pendant toute la durée du bail, en bon état de réparation de toute nature* », le bailleur pourrait imposer que le cédant ou le cessionnaire effectue la remise en état des éventuelles dégradations si cet état des lieux « intermédiaire » révèle déjà des différences avec l'état des lieux d'entrée. À défaut, il pourrait être utilement stipulé dans le bail une clause de solidarité entre le cédant et le cessionnaire concernant ces travaux afin d'éviter tout contentieux à la sortie des lieux. Ce sujet sera bien évidemment à traiter avec la plus grande vigilance dans l'acte de cession de bail ou de fonds de commerce.

Par ailleurs, il n'est désormais plus possible, du fait de cette nouvelle disposition d'ordre public⁸, d'insérer une clause « de style » selon laquelle le locataire prend les biens « en l'état » sans recours contre le bailleur, avec obligation pour lui de les restituer en bon état d'entretien et de réparation.

La sanction applicable en l'absence d'état des lieux d'entrée est l'impossibilité pour le bailleur d'invoquer la présomption de délivrance du bien en bon état d'entretien. Les bailleurs auront donc tout intérêt à établir cet état des lieux d'entrée.

À noter que la loi s'applique aux baux conclus depuis le 20 juin dernier et aux baux en cours à cette date concernant l'obligation de réaliser un état des lieux de sortie, dès lors qu'un état des lieux d'entrée a été établi lors de la prise de possession⁹.

3– LES DISPOSITIONS CONCERNANT LE LOYER ET LES CHARGES

3-1. SUPPRESSION DE LA RÉFÉRENCE À L'ICC (ART 9 LOI PINEL – ART L145-34 ET L145-38 DU CODE DE COMMERCE)

Il n'est plus fait référence à l'indice du coût de la construction (ICC) concernant la révision légale triennale du loyer ainsi que

concernant les loyers de renouvellement. Seuls subsistent les références à l'ILC (indice des loyers commerciaux) et à l'ILAT (indice des loyers des activités tertiaires). Les parties peuvent continuer d'utiliser l'ICC pour la révision annuelle (clause d'échelle mobile) mais au risque de voir le loyer diminuer lors de la révision légale triennale.

Il est donc préférable de bannir l'ICC concernant les nouveaux baux, mais la pratique avait déjà depuis quelques années anticipé cette suppression. Néanmoins il persiste un doute pour les locations qui ne peuvent être soumises, du fait de l'activité exercée dans les lieux, ni à l'ILC, ni à l'ILAT (par ex : locaux à usage industriel, activité culturelle, crèche...). Selon quel indice leur loyer pourrait-il évoluer ?

Il faut noter également que l'article L145-34 du C. de com. n'est pas d'ordre public ; les parties pourront donc continuer de faire évoluer le loyer selon l'indice ICC **lors du renouvellement du bail**¹⁰.

Cette suppression s'applique aux baux conclus depuis le 1^{er} septembre 2014. Pour les baux en cours conclus antérieurement, les parties devront se mettre en conformité avec la loi lors du renouvellement du bail.

À noter qu'afin d'encourager les parties à la médiation, la loi étend la compétence des commissions départementales de conciliation aux loyers révisés ainsi qu'aux charges et travaux (art L145-35 C. com.) alors qu'au paravant, cette commission paritaire n'était compétente qu'en matière de fixation du loyer du bail renouvelé.

3-2. LISSAGE DE LA HAUSSE DU LOYER RÉSULTANT DU DÉPLAFONNEMENT (ART 11 LOI PINEL – ART L145-34, L145-38 ET L145-39 DU CODE DE COMMERCE)

Certains ont qualifié la mesure de « *plafonnement des déplafonnements* ». Il s'agit en fait de lisser l'augmentation due au déplafonnement – peu importe le moment où elle intervient (renouvellement du bail, révision triennale ou révision en cas de variation de loyer ayant dépassé 25 %) – en la limitant, pour une année, à 10 % par rapport au loyer acquitté au cours de l'année précédente. L'objectif est de permettre au commerçant d'anticiper une hausse des loyers lors du renouvellement du contrat qui ne soit pas trop « brutale » afin de ne pas porter atteinte à la viabilité économique de son commerce.

7- Art L145-40-1 du Code de commerce

8- En vertu de l'art L145-15 du Code de commerce

9- Concernant les baux en cours au 20 juin et renouvelés postérieurement, l'obligation d'établir un état des lieux ne semble pas applicable puisque pouvant poser des difficultés juridiques (que décider en effet si les locaux se trouvent en mauvais état ? – lire « *Nouvelles dispositions pour le bail commercial : quelles entrées en vigueur ?* » A. Reygrobellat – JCP N n°31-35 1^{er} août 2014

10- Lire à ce sujet André Jacquin – Projet de loi relatif au commerce de proximité – Gazette du Palais 21 novembre 2013

Si l'objectif est louable, il persiste néanmoins de nombreux doutes sur la mise en œuvre de cette mesure. On peut comprendre du texte que si le dé plafonnement conduit à augmenter le loyer de 30 %, on appliquera une augmentation de 10 % tous les ans pendant trois ans. Mais la notion de « loyer acquitté » est maladroite, en cas de loyer impayé notamment, ce qui sera probablement une source de contentieux. Il persiste également un doute sur le calcul des 10 % : doit-il être fait sur une base fixe (dernier loyer acquitté par le locataire) ou doit-il être fait chaque année sur le loyer précédent ? Peut-on cumuler l'augmentation due à l'indexation et les 10 % ?

Cette mesure, inspirée de celle existante en matière de baux d'habitation en cas de révision d'un loyer sous-évalué¹¹, est vivement critiquée par les représentants des bailleurs et ne manquera pas de provoquer un contentieux abondant, éventuellement par le biais d'une question prioritaire de constitutionnalité¹². En effet, ce lissage pourrait être considéré comme une atteinte excessive au droit de propriété, s'appliquant de manière générale (même lorsque le loyer est dé plafonné

de par la loi, comme pour les baux de plus de neuf ans) et de manière injuste puisqu'il ne s'applique que lors d'une hausse du loyer (et non d'une baisse). Néanmoins, il convient de noter que le dispositif n'est pas applicable

aux baux de locaux à usage exclusif de bureau, les baux des locaux monovalents ou de terrains nus, ainsi que les baux qui se sont poursuivis par tacite reconduction au-delà de neuf ans. Les commentateurs constatent également que l'article L145-34 n'étant pas d'ordre public, les parties pourraient donc renoncer à l'avance à ce « lissage » dans le bail¹³ : cela concerne le loyer du bail renouvelé qui se trouvait dé plafonné par le fait que la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative est apportée. En tout état de cause, ce lissage s'applique aux baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} septembre 2014.

3-3. LES CLAUSES DE GARANTIE EN CAS DE CESSION (ART 7 ET 8 LOI PINEL – ART L145-16-1 ET L145-16-2 C.COM.)

La cession du bail commercial s'accompagne

le plus souvent d'une clause de garantie du paiement des loyers entre cédant et cessionnaire au profit du bailleur. Cette clause doit être mentionnée dans le bail.

Afin de protéger le cédant qui reste garant du bon règlement du loyer, la loi introduit deux dispositifs :

- Le bailleur doit désormais informer le cédant du bail de tout défaut de paiement de loyer par le nouveau locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée. Le cédant pourra ainsi prendre contact rapidement avec le cessionnaire. Néanmoins, les loyers étant réglés trimestriellement, le délai d'un mois sera difficilement applicable. De plus, le texte n'envisage aucune sanction concernant la méconnaissance de ce délai.

- La durée de la clause de garantie est limitée à trois ans à compter de la cession. Si cette dernière intervient en début ou milieu de bail, le bailleur ne disposera plus de garantie de la part du cédant, ce qui peut fragiliser sa situation.

Cette disposition ne remet pas en cause les clauses de garanties insérées dans des baux conclus ou renouvelés avant le 20 juin 2014.

3-4. LES CHARGES, IMPÔTS ET TAXES (ART 13 LOI PINEL – ART 145-40-2 C.COM.)

Il s'agit sans nul doute d'une disposition phare de la loi Pinel qui s'inspire, une nouvelle fois, de la réglementation applicable aux baux d'habitation.

Jusqu'à présent, la question des charges, impôts et taxes mis à la charge du preneur relevait de la liberté contractuelle. Ainsi, le preneur était souvent redevable de nombreuses charges qui incombent en principe au propriétaire : impôts fonciers, grosses réparations, frais d'assurance du bailleur... Le loyer était ainsi net de toutes charges (certains employaient l'expression « triple net » : net de charges, taxes et travaux).

Un décret doit prochainement déterminer les charges, impôts et taxes qui, en raison de leur nature, ne pourront pas être imputés au locataire. L'économie générale du bail est ainsi remise en cause, le bailleur devra sans doute, lors des négociations, essayer de répercuter dans le montant du loyer la prise en charge de ces frais. Cela pourrait concer-

ner les impôts, taxes et redevances légales mais également la prise en charge des grosses réparations, des mises aux normes, des frais d'assurance du bailleur ou autres travaux excédant les simples réparations locatives¹⁴. La disposition étant d'ordre public, il ne sera pas possible d'y déroger

contractuellement. En tout état de cause, ceci ne sera pas sans conséquences sur la rentabilité de l'immobilier commercial. Les nouvelles dispositions s'appliqueront aux baux conclus ou renouvelés après la parution du décret d'application.

Par ailleurs, le contrat de bail devra comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail et indiquer la répartition entre bailleur et preneur. Cet inventaire donnera lieu à un récapitulatif annuel dans les conditions fixées par décret. En cours de bail, il devra informer le locataire des nouvelles charges (impôts, taxes...) qui pourraient être mises à sa charge.

Le bailleur doit également préciser dans le bail (puis tous les trois ans à compter de sa conclusion) les travaux qu'il a effectués sur le bien les trois dernières années et ceux qui seront réalisés dans les trois prochaines années, cette information devant être accompagnée d'un budget prévisionnel. Cette dernière disposition est applicable aux baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} septembre 2014. Aucune sanction n'est attachée à cette obligation qui participe néanmoins de l'obligation d'information. À ce titre, un locataire serait en droit de demander, en cas de défaut, de ne pas régler tout ou partie du montant des charges correspondant à ces travaux. On peut en déduire que cette obligation d'information ne concernerait que les travaux dont tout ou partie du règlement serait mis à la charge du locataire, bien que le texte ne le précise pas. La difficulté pourra provenir des locaux situés dans une copropriété où la délivrance de l'information dépendra alors du syndic.

“ Ceci ne sera pas sans conséquences sur la rentabilité de l'immobilier commercial. ”

“ Ce lissage pourrait être considéré comme une atteinte excessive au droit de propriété. ”

11- Art 17 loi 6 juillet 1989

12- Jurishebd0 – 1^{er} juillet 2014 rapportant les propos de Jean-Marc Peyron (avocat, Herbert Smith) tenus lors du « Club Pierre » du 26 juin 2014

13- André Jacquin - Loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises : quelques nuances de gris mais beaucoup trop de noir - L'Argus de l'enseigne – juin 2014

14- L'étude d'impact de la loi précise : « sur le plan juridique, ce transfert intégral des taxes et redevances, des charges d'entretien et des gros travaux n'est pas acceptable. »

Concernant les ensembles immobiliers comportant plusieurs locataires (tels que les centres commerciaux), le contrat de bail devra préciser la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires, laquelle est fonction de la surface exploitée¹⁵. Cela signifie-t-il la fin de la répartition par tantièmes dans les centres commerciaux en copropriété ? Rien n'est moins sûr car l'article L145-40-2 du Code de commerce précise : « *le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée* ». Les professionnels attendent beaucoup du décret d'application à ce sujet.

Ces nouvelles règles d'ordre public pourraient mettre fin à la pratique d'une pondération de la répartition des charges habituellement pratiquées dans les centres commerciaux pour les grandes surfaces.

4 – LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS DE PRÉEMPTION

4-1. DROIT DE PRÉEMPTION DES COMMUNES (ART 1^{er} LOI PINEL – ART L214-1 ET S. C. URB.)

Depuis quelques années, les communes disposent d'un droit de préemption en cas de cession de baux commerciaux ou de fonds de commerce à condition d'avoir délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Les communes ont deux ans pour rétrocéder le bail ou le fonds en vue de préserver la diversité de l'activité commerciale. La loi Pinel porte ce délai à trois ans lorsque le fonds est mis en location-gérance. Désormais, en cas d'exercice du droit de préemption, le bail reste soumis au statut des baux commerciaux. Néanmoins, le bailleur ne peut

invoquer le défaut d'exploitation par la commune pour mettre fin au bail.

Dorénavant, les communes peuvent déléguer ce droit de préemption, par exemple à un établissement public, une société d'économie mixte ou au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale ou commerciale. Cette nouvelle possibilité de délégation du droit de préemption pourrait inciter de grandes villes, dont la Ville de Paris, à mettre en œuvre ce droit de préemption.

La loi Pinel impose également que la déclaration préalable faite par le cédant précise l'activité de l'acquéreur pressenti, le nombre de salariés du cédant et la nature de leur contrat de travail, le bail commercial ainsi que le chiffre d'affaires.

4-2. LE DROIT DE PRÉFÉRENCE DU LOCATAIRE (ART 14 ET 21 LOI PINEL – ART L145-46-1 C.COM.)

La loi Pinel met en place un droit de préférence pour le locataire en cas de vente du local à usage commercial ou artisanal dans lequel il exploite son fonds de commerce.

De ce point de vue-là, le locataire-commerçant est privilégié par rapport à un locataire d'un bien à usage d'habitation qui ne bénéficie d'un droit de préemption que pour sa part lors d'un congé pour vente ou lors de la première vente du bien occupé après division de l'immeuble.

À compter de la réception de l'offre de vente par le bailleur, le locataire a un mois pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire bénéficiera d'un délai de deux mois pour procéder à l'acquisition, ou quatre mois s'il mentionne recourir à un prêt. En cas de refus de l'offre par le locataire, le bailleur devra à nouveau purger le droit de préférence s'il

cède le bien à un prix ou des conditions plus avantageuses.

Ce droit de préférence est réservé à l'hypothèse d'une cession unique d'un local et ne peut donc s'appliquer en cas de cessions de

plusieurs locaux commerciaux (distincts ou faisant partie d'un ensemble commercial), ni à la cession globale d'un immeuble comportant des locaux commerciaux. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'un copropriétaire d'un ensemble commercial acquiert le

local en question. Le non-respect de ce droit de préférence semble être sanctionné par la nullité de la vente, même si le texte est assez ambigu sur ce point-là¹⁶. Il conviendra donc d'être très prudent lors des cessions d'immeuble loué.

N'étant pas visée par les articles L 145-15, L 145-16 et L 145-45 du Code de commerce, cette disposition n'est donc pas d'ordre public et peut faire l'objet d'une dérogation conventionnelle par le biais d'un accord du bailleur et du preneur.

Ce droit de préférence s'appliquera aux cessions de locaux intervenant à compter du 1^{er} décembre 2014.

En conclusion, il est vraiment nécessaire que certains points ambigus soient précisés afin d'éviter un abondant contentieux. Il faut rester vigilant concernant le décret d'application à venir et veiller à bien rédiger les nouveaux baux et les baux renouvelés en tenant compte des dispositions d'ordre public de la loi Pinel, au risque de voir la ou les clauses être réputées non écrites¹⁷. Bien évidemment, il conviendra également d'être attentif, lors de la vente d'immeuble loué en tout ou partie à un commerçant afin de vérifier si le droit de préemption au profit de ce dernier doit être mis en œuvre.

“
Dorénavant, les communes peuvent déléguer ce droit de préemption.
”

15- Selon les travaux parlementaires, il s'agit du cumul de la surface de vente, des réserves et des locaux techniques.

16- L'article L145-46-1 mentionne « cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente » sans que l'on sache très bien si le terme nullité se rapporte au mot « notification » ou au mot « vente ». Il est fait ensuite mention de « nullité de la vente », mais seulement en cas de non-respect du droit de préemption lors d'une cession à des conditions plus avantageuses. Cela provient sans nul doute du fait que ce texte est un « copier/coller » de la loi du 6 juillet 1989 concernant le congé pour vente, la sanction en cette matière étant alors la nullité du congé et non la nullité de la vente.

17- Du fait même de la nouvelle rédaction de l'art L145-15 et L145-16 du C.de com.



RÉFORME DU CONTENTIEUX DES AUTORISATIONS D'EXPLOITATION COMMERCIALE

DROIT PUBLIC IMMOBILIER



PAR
MALICIA DONNIOU
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

La loi PINEL a également modifié la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale. Désormais, pour les projets soumis à permis de construire, le permis tiendra lieu d'autorisation d'exploitation commerciale dès lors que ce projet a fait l'objet d'un avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) ou de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC). Le détail de la procédure sera précisé par un décret d'application à intervenir, lequel doit fixer la date d'entrée en vigueur de cette réforme qui sera au plus tard dans un délai de 6 mois à compter de la promulgation de la loi. Compte tenu de la double nature du permis de construire qui vaudra à la fois autorisation de construire et autorisation d'exploitation commerciale, la loi a prévu un traitement du contentieux différencié selon la nature du contentieux qui est résumé dans le tableau ci-après.

A COMPTER DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA LOI PINEL ¹				
	AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA LOI PINEL	AEC SIMPLE	PC VALANT AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE	
			RECOURS CONTRE L'AVIS DE LA CDAC	RECOURS CONTRE LA DÉCISION D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE
PERSONNES AYANT UN INTÉRÊT À AGIR	Article L.752-17 C.Com - préfet ; - maire de la commune d'implantation ; - président de l'EPCI compétent ; - président du syndicat mixte compétent ; - toute personne ayant intérêt à agir.	Article L.752-17 C.Com - demandeur de l'AEC ; - préfet de département ; - membre de la CDAC ; - professionnel dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise définie pour chaque projet, est susceptible d'être affectée par le projet ; - association représentant les professionnels précités.	Article L.752-17 C. Com - demandeur de l'AEC ; - préfet de département ; - membre de la CDAC ; - professionnel dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise définie pour chaque projet, est susceptible d'être affectée par le projet ; - associations représentant les professionnels précités.	Article L.600-1-2 C. Urb - État ; - collectivités territoriales ou leurs groupements ; - association ; - personne pour laquelle les travaux autorisés sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement.
PROCÉDURE	1- <u>Saisine préalable de la CNAC</u> dans un délai d'un mois à compter : (L.752-17 C.Com) : - de la notification de la décision pour le demandeur ; de la date de la réunion de la commission pour le préfet ou le membre de la commission ; - du premier jour de la période d'affichage en mairie ou de la plus tardive des mesures de publicité prévues. 2- <u>Recours devant la Cour administrative d'appel en premier et dernier ressort</u> ² (article R.311-3 CJA)	1- <u>Saisine préalable de la CNAC</u> dans le délai d'un mois à compter de la délivrance de l'autorisation d'exploitation commerciale ou de l'avis de la CDAC. La décision ou l'avis de la CNAC se substitue à la décision ou l'avis rendu par la CDAC (en cas de silence de plus de 4 mois, la première décision est confirmée). <u>Attention</u> : pas de recours préalable nécessaire lorsque le recours est formé par le maire ou le préfet. 2- <u>Recours devant la cour administrative d'appel en premier et dernier ressort</u> (articles R.311-3 CJA et L.600-10 C. Com)		Procédure de recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de l'affichage du permis de construire sur le terrain.
MOYENS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INVOQUÉS	Pas de limitation particulière prévue par les textes.	Pas de limitation particulière prévue par les textes.	Article L.600-1-4 C.Com Irrecevabilité des moyens relatifs à la régularité du PC en tant qu'il vaut autorisation de construire.	Article L.600-1-4 C.Com Irrecevabilité des moyens relatifs à la régularité du PC en tant qu'il vaut autorisation d'exploitation commerciale.
SANCTIONS ENCOURUES	Annulation de la décision d'AEC.	Annulation de la décision d'AEC.	Annulation du permis en tant qu'il vaut autorisation d'exploitation commerciale.	Annulation du permis en tant qu'il vaut autorisation de construire.

1- L'article 60 de la loi Pinel énonce que « les articles 39 à 58 [relatifs à l'urbanisme commercial], à l'exception de l'article 57 [relatif au régime particulier des équipements cinématographiques] entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard six mois à compter de la promulgation de la présente loi ». Au jour de la publication du présent Bulletin, le décret d'application relatif à ces dispositions n'a pas été publié et il est prévu qu'elles entrent en vigueur au plus tard le 18 décembre 2014.

2- Depuis l'entrée en vigueur du décret n°2013-730 du 13 août 2013 portant modification du Code de la justice administrative, la Cour administrative d'appel est compétente, et non plus le Conseil d'Etat.



LOI PINEL : UNE RÉFORME INACHEVÉE DU STATUT DES COMMERÇANTS SUR LE DOMAINE PUBLIC

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

LOI PINEL DOMAINE PUBLIC BAIL COMMERCIAL FONDS DE COMMERCE COMMERÇANTS



PAR
RAPHAËL LEONETTI
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

L'article 72 de la loi n°2014-626 en date du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite « loi Pinel », autorise l'exploitation d'un fonds de commerce sur le domaine public artificiel.

Cette intervention du législateur écorne sensiblement la jurisprudence constante du juge administratif relative au statut des commerçants sur le domaine public (I) sans toutefois répondre parfaitement aux enjeux de ces derniers. En effet, si le commerçant justifiant d'une clientèle propre pourra constituer et exploiter un fonds de commerce sur la dépendance du domaine public artificiel qu'il est autorisé à occuper, ce qui devrait être de nature à dynamiser la valorisation du domaine (II), la réforme ne tient pas compte des enjeux de valorisation du fonds de commerce par le commerçant lui-même en soumettant la cessibilité du fonds à la délivrance d'une nouvelle autorisation d'occupation domaniale dont la durée est laissée à la discrétion de l'administration (III).

1 – L'EXCLUSION TRADITIONNELLE DES BAUX COMMERCIAUX ET FONDS DE COMMERCES SUR LE DOMAINE PUBLIC

Le principe de précarité de l'occupation du

domaine public conduisait le Conseil d'État à écarter l'application des dispositions relatives aux baux commerciaux au profit des commerçants bénéficiant d'autorisations d'occupation du domaine public. Cette exclusion du statut du décret du 30 septembre 1953, codifiée aux articles L. 451-1 et suivants du code de commerce, a d'abord été appliquée par le juge administratif aux titres d'occupation consentis par l'administration (v. par ex. CE, 23 févr. 1979, Gourdain, Rec. p. 78) avant d'être étendue par certains arrêts du juge judiciaire aux titres consentis par l'occupant privatif à une autre personne privée (v. Cass. civ. 3^e, 10 mars 2010, Sté Le New Port, Bull. III, n°58).

L'incompatibilité entre les règles d'ordre public de la domanialité publique et du statut des baux commerciaux était si forte que l'incorporation dans le domaine public d'un immeuble appartenant à une personne publique fait cesser la possibilité légale pour ladite personne publique de donner à bail l'immeuble en cause selon les règles du droit commercial et ce malgré l'antériorité d'un tel bail (TC, 3 déc. 1979, Ville de Paris c. Sté des Établissements de Port-Neuf, Rec. p. 578).

Et, au-delà de l'interdiction des baux commerciaux, c'est la constitution d'un fonds de commerce qui était exclue sur le domaine public par le juge qui considérait que « eu égard au caractère précaire et révocable,

pour motif d'intérêt général, d'une convention portant autorisation d'occupation du domaine public, ainsi que du caractère personnel et non cessible de cette occupation, celle-ci ne peut donner lieu à la constitution d'un fonds de commerce dont l'occupant serait propriétaire » (CE, 31 juill. 2009, Sté Jonathan Loisirs, Rec. T. p. 739.) et, par voie de conséquence, le commerçant ne saurait « demander la réparation de préjudices tenant à la perte d'un fonds de commerce consécutive-ment à la résiliation de la convention d'occupation du domaine public » dont il était titulaire (CE, 19 janvier 2011, Commune de Limoges, n°323924).

Outre le fait que la jurisprudence de la chambre commerciale de la Cour de cassation ait pu reconnaître l'existence d'un fonds de commerce sur le domaine public en l'absence de bail commercial (cf. C. Charnard et P. Yolka, « La reconnaissance du fonds de commerce sur le domaine public », AJDA 2014, p. 1641 ; v. récemment : Cass. com. 28 mai 2013, n°12-14049, Sté Raphaël et autre c/ Sté La Romana et autres), la liaison opérée par le juge administratif entre interdiction des baux commerciaux sur le domaine public et inexistence d'un fonds de commerce a souvent été contestée par la doctrine, les auteurs insistant à cet égard sur « l'indépendance relative du droit au bail et du fonds de commerce ; le fait qu'en droit privé, l'existence de conventions précaires n'exclut pas celle du fonds de commerce ; ou encore, la légalité des clauses d'agrément du repreneur dans les baux commerciaux, qui nuance l'opposition entre ces derniers et les autorisations administratives » (P. Yolka, « Propriété commerciale des occupants du domaine public : crever l'abcès », JCP-A, 25 juin 2012, étude 2209 ; v. également : O. de David Beauregard-Berthier, « Fonds de commerce et domaine public », AJDA 2002, p. 790 ; « Le statut du commerçant installé sur le domaine public », AJDI 2005, p. 633).

Mais surtout, la position retenue par le juge administratif limitait fortement le potentiel de valorisation du domaine public en ce qu'elle dissuadait les commerçants d'y investir.

2 – LA RÉFORME INSTITUÉE PAR LA LOI PINEL :

LE DROIT À L'EXPLOITATION DU FONDS DE COMMERCE SUR LE DOMAINE PUBLIC

L'article 72 de la loi Pinel tente de répondre aux difficultés que rencontrent les commerçants installés sur le domaine public, et notamment des commerçants non sédentaires, en leur permettant de « valoriser sans entrave leur travail » (cf. propos du rapporteur sur le projet de loi pour la commission des affaires économiques de l'Assemblée Nationale, Doc. AN, n°1739, p. 198).

Dans cette perspective, l'article L. 2124-32-1 du code général de la propriété des personnes publiques (ci-après « CG3P ») introduit par ce texte dispose qu'« un fonds de commerce peut être exploité sur le domaine public sous réserve de l'existence d'une clientèle propre »¹.

En dehors de l'exclusion du domaine public naturel du champ des nouvelles règles instituées (cf. nouvel article L. 2125-35 du CG3P), la constitution d'un tel fonds de commerce dépendra donc de l'existence d'une clientèle propre, ce qui est parfaitement classique en la matière (pour des développements précis sur ce point : P. Hansen, « L'exploitation d'un fonds de commerce sur le domaine public », JCP A 8 septembre 2014, étude 2250). Cette condition pourrait toutefois soulever des difficultés particulières s'agissant du domaine public dans la mesure où certaines dépendances du domaine public peuvent, en elles-mêmes, attirer les clients. Comme le notait Odile Bertier, il devrait cependant être indiscutable que « tel grand restaurant, installé gare de Lyon, attire par ses qualités intrinsèques, attestées le cas échéant par sa notation dans les guides gastronomiques, une clientèle qui lui est personnelle » (loc. cit., AJDA 2002).

En autorisant ainsi la constitution de fonds de commerce sur le domaine public, le législateur reconnaît au commerçant dont le titre serait résilié unilatéralement, eu égard à la précarité de l'autorisation domaniale, la possibilité d'être indemnisé de la valeur de ce fonds. On rappellera en effet que « si l'autorité domaniale peut mettre fin avant son terme à un contrat portant autorisation d'occupation du domaine public pour un motif d'intérêt général et en l'absence de toute faute de son cocontractant, ce dernier est toutefois en droit d'obtenir réparation du préjudice résultant de cette résiliation unilatérale dès lors qu'aucune stipulation contractuelle n'y fait obstacle » (cf. arrêt Jonathan Loisirs précité), étant précisé que, dans l'hypothèse d'une autorisation constitutive de droits réels, l'occupant a un droit à être indemnisé de l'intégralité du « préjudice direct matériel et certain né de l'éviction anticipée » (cf. art. L. 2122-9 du CG3P et L. 311-7 du CGCT). Désormais², la perte du fonds de commerce fera partie du préjudice indemnisable³, bien qu'il sera certainement utile de clairement le stipuler pour les autorisations non constitutives de droits réels.

Mais, au-delà du principe de constitution du fonds de commerce et d'une éventuelle indemnisation, c'est surtout la faculté de céder son fonds de commerce que les commerçants attendaient. Or, si la loi Pinel envisage bien une telle cession en prévoyant les conditions dans lesquelles un cessionnaire pourra être autorisé à occuper le domaine public, elle demeure insuffisante pour garantir une juste et équitable estimation de la valeur du fonds à son cédant.

3 – LES ZONES D'OMBRES DE LA RÉFORME :

LA VALORISATION DU FONDS DE COMMERCE SUR LE DOMAINE PUBLIC

Il faut bien comprendre que le législateur n'a pas permis la conclusion de baux commerciaux sur le domaine public, par dérogations aux principes de la domanialité. La réforme concerne uniquement le droit d'exploiter

1- Si l'on peut penser que la loi nouvelle a, dans l'esprit du législateur, vocation à concerner les occupations en cours, cette question de l'application de la loi dans le temps n'est pas précisée dans le texte et certains auteurs appellent de leurs vœux la survie de la règle ancienne pour empêcher que les commerçants installés ne bénéficient en quelque sorte d'une « rente de situation » (cf. C. Charnard et P. Yolka, loc. cit., AJDA 2014).
2- En pratique, les clauses indemnitaires dans les contrats d'occupation du domaine public sont devenues tellement précises et complètes quant aux préjudices indemnisables qu'elles permettent de neutraliser dans bien des cas le principe d'absence d'indemnisation de la perte du fonds de commerce qui, jusqu'à la loi commentée, n'existait pas sur le domaine public.
3- Notons cependant que la jurisprudence du Conseil d'Etat relative à la résiliation des autorisations non constitutives de droits réels porte sur la résiliation des contrats d'occupation du domaine public et non sur le retrait d'une autorisation unilatérale. Reste donc à savoir si le principe général d'indemnisation vaut également pour les autorisations unilatérales. La volonté manifeste du législateur de protéger le commerçant sur le domaine public plaide, malgré le silence du texte, pour une indemnisation de la perte du fonds de commerce du fait d'un retrait anticipé pour motif d'intérêt général de l'autorisation d'occupation que celle-ci ait un caractère contractuel ou unilatéral. Le présent article traite donc de ces deux types d'autorisations non constitutives de droits réels sans distinction, nonobstant la réserve ici faite.

un fonds de commerce sur le domaine public. Partant, le commerçant installé sur le domaine public demeure dans une situation précaire et révocable et ne saurait prétendre à un droit au renouvellement de son autorisation d'occupation domaniale. Or, à l'instar de la valeur de la propriété des constructions dans un bail emphytéotique ou un bail à construction dont la durée est nécessairement limitée, on peut penser que la valeur de la propriété du fonds de commerce assis sur une autorisation temporaire d'occupation du domaine public diminuera progressivement jusqu'à l'échéance du titre d'occupation.

Toutefois, la valorisation du fonds de commerce (qui s'appuiera sur les méthodes reconnues par les experts : comparaison, chiffre d'affaires, bénéfices, etc) ne devrait dépendre de la durée restante du titre d'occupation que dans deux hypothèses :

- D'une part, celle d'une résiliation anticipée par le maître du domaine et de l'indemnisation du préjudice direct, matériel et certain subi de ce fait par l'occupant (indemnisation qui devra par ailleurs tenir compte des autres préjudices indemnisables du fait de la rupture anticipée de la convention domaniale, tels que la perte des bénéfices découlant d'une occupation du domaine conforme aux prescriptions de la convention et des dépenses exposées pour l'occupation normale du domaine, qui auraient dû être couvertes au terme de cette occupation) ;

- D'autre part, celle d'une subrogation d'un successeur au commerçant décédé, lequel successeur doit être accepté par l'autorité compétente par les ayants droit du défunt. En effet, l'article L. 2124-34 introduit dans le CG3P dispose qu'« En cas de décès d'une personne physique exploitant un fonds de commerce ou un fonds agricole en vertu d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public, l'autorité compétente délivre à la demande de ses ayants droit, sauf si un motif d'intérêt général s'y oppose, une

autorisation d'occupation temporaire du domaine public identique à celle accordée à l'ancien titulaire pour la seule poursuite de l'exploitation du fonds, durant trois mois. – Si les ayants droit ne poursuivent pas l'exploitation du fonds [nda : ils devront dans ce cas solliciter une autorisation pérenne durant la période transitoire de trois mois], ils peuvent, dans le délai de six mois à compter du décès, présenter à l'autorité compétente une personne comme successeur. En cas d'acceptation de l'autorité compétente, cette personne est subrogée dans les droits et obligations de l'ancien titulaire. – La décision est notifiée aux ayants droit ayant sollicité l'autorisation ou ayant présenté un successeur ainsi que, le cas échéant, au successeur présenté. Toute décision de refus est motivée ».

En revanche, dans l'hypothèse d'une cession à un tiers du fonds de commerce, sa valorisation devrait tenir compte de la durée de l'autorisation que le maître du domaine acceptera de consentir au cessionnaire. L'article L. 2124-33 nouvellement introduit dans le CG3P dispose en effet que « Toute personne souhaitant se porter acquéreur d'un fonds de commerce ou d'un fonds agricole peut, par anticipation, demander à l'autorité compétente une autorisation d'occupation temporaire du domaine public pour l'exploitation de ce fonds. – L'autorisation prend effet à compter de la réception par l'autorité compétente de la preuve de la réalisation de la cession du fonds ».

On comprend donc que, dans la mesure où le cédant d'un fonds de commerce sur le domaine public n'est pas en mesure de transmettre un droit au bail commercial,

le législateur a organisé une procédure de demande anticipée par le cessionnaire éventuel, auprès de l'autorité compétente du propriétaire du domaine public, d'une autorisation d'occupation temporaire dudit domaine. Il n'est donc pas question ici d'un agrément lors de la cession du fonds de commerce assortie d'une cession du titre d'occupation, mais bien d'une nouvelle demande d'autorisation d'occupation dont l'acceptation ainsi que la durée relèvent de l'administration compétente, ce qui ne manquera pas de poser une véritable difficulté s'agissant des autorisations constitutives de droits réels puisque celles-ci sont en principe cessibles sous condition d'agrément (cf. art. L. 2122-7 du CG3P).

Quoi qu'il en soit, il s'agit là d'une façon de concilier la reconnaissance de l'exploitation d'un fonds de commerce sur le domaine public avec le principe de précarité inhérent aux utilisations privatives dudit domaine. Mais cet équilibre subtil pourrait bien empêcher d'atteindre pleinement l'objectif du législateur. En effet, comme cela a déjà été indiqué, la valeur du fonds de commerce dépendra de l'octroi d'une telle autorisation et, le cas échéant, de la durée autorisée d'exploitation, lesquels sont laissés à la discrétion du maître du domaine. Pour stabiliser la situation des commerçants installés sur le domaine public, mais également pour prévenir les contestations qui pourraient être adressées à l'administration compétente pour les demandes anticipées d'autorisations d'occupation dans le cadre d'un projet d'acquisition d'un fonds de commerce, il serait certainement utile que chaque propriétaire public puisse édicter des règles relatives aux dites demandes afin de compléter la réforme engagée par le législateur et qui nous semble, en son état actuel, inachevée.

“
La réforme concerne
uniquement le droit d'exploiter
un fonds de commerce
sur le domaine public.
”

“
Quoi qu'il en soit, il s'agit là
d'une façon de concilier
la reconnaissance de l'exploitation
d'un fonds de commerce
sur le domaine public
avec le principe de précarité
inhérent aux utilisations privatives
dudit domaine.
”



PAR
XAVIER BOUTIRON
NOTAIRE
GROUPE PATRIMOINE



FLASH FISCAL

LA LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2014 ET LES ANNONCES GOUVERNEMENTALES

La loi de finances rectificative (LFR), adoptée par un ultime vote de l'Assemblée Nationale, après avoir été rejetée par le Sénat, prévoit 4 milliards d'€ d'économies, dont 1,6 milliard du budget de l'État.

Ce texte a été validé par le Conseil constitutionnel, saisi par plus de soixante députés de l'opposition, qui contestaient notamment la sincérité de la LFR. Par sa décision n° 2014-699 DC du 6 août 2014, le Conseil constitutionnel a en effet déclaré la loi de finances rectificative (LFR) pour 2014 conforme à la Constitution. En effet, les députés avaient souhaité que le Conseil Constitutionnel se prononce sur la question de la sincérité des comptes, sur lesquels le Haut Conseil des finances publiques dans son avis n°HCFP-2014-03 avait considéré que « sans être hors d'atteinte, la prévision de croissance du Gouvernement pour 2014 » paraissait « désormais élevée ». En conséquence, « *tout en reposant désormais sur des hypothèses de finances publiques plus réalistes qu'au stade du projet de loi de finances, le déficit structurel pour 2014 risque néanmoins d'être supérieur à la prévision de 2,3 % du PIB* ».

Publiée au journal officiel le 9 août 2014, la loi de finances rectificative comprend des mesures fiscales mettant en œuvre des dispositions du Pacte de responsabilité et de solidarité pour 2014 et 2015 (I) auxquelles devraient s'ajouter, dans les prochains mois, de nouvelles mesures en faveur de la relance de la construction (II).

1 - LES APPORTS DE LA LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2014

Ayant pour objectif de soutenir la croissance et l'emploi en France mais aussi de favoriser le pouvoir d'achat des ménages, la loi de finances rectificative pour 2014 comprend plusieurs mesures dont :

■ Une réduction exceptionnelle d'impôt sur le revenu en faveur des ménages modestes.

Concrètement, cette mesure permettra une réduction d'impôt de 350 € pour un célibataire et 700 € pour un couple, venant s'imputer automatiquement sur l'impôt sur le revenu qu'aurait dû payer le contribuable. Cette mesure, qui concerne les personnes dont le revenu va jusqu'à 1,1 fois le Smic, devrait bénéficier à 3,7 millions de foyers fiscaux.

Il s'agit pour le gouvernement de faire sortir du barème de l'impôt sur le revenu ceux qui y étaient entrés en 2012 et 2013 en raison du gel du barème des tranches d'imposition de l'impôt sur le revenu.

■ Des modalités d'imposition des gains de cession de bons de souscription de parts de créateur d'entreprise et de certains gains de levée d'option.

■ Le relèvement du seuil de déclenchement du minimum de perception majoré sur les tabacs.

■ La déductibilité des frais de reconstitution de titres de propriété dans le cadre d'une donation.

Il s'agit des frais de reconstitution des titres de propriété d'immeubles ou de droits immobiliers engagés dans les vingt-quatre mois précédant une donation entre vifs pour permettre de constater le droit de propriété du donateur, et pris en charge par ce dernier par le notaire. Pratiquement, ces frais sont déductibles de la valeur déclarée des biens transmis, dans la limite de cette valeur, à la condition que les attestations de propriété relatives à ces biens aient été

publiées dans les six mois précédant l'acte de donation.

■ Suppression du COS et abattement de 25 % sur les plus-values immobilières autres que les terrains à bâtir.

Pour les plus-values réalisées au titre de la cession de biens immobiliers intervenant du 1^{er} septembre 2013 au 31 août 2014, un abattement exceptionnel de 25 % est applicable pour la détermination de l'assiette nette imposable à l'impôt de plus-value après application de l'abattement pour durée de détention.

Cet abattement de 25 % est prolongé sous certaines conditions. Tout d'abord, en ce qui concerne les plus-values réalisées au titre des

cessions portant sur des biens immobiliers situés dans des communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du CGI, intervenant entre le 1^{er} septembre et le 31 décembre 2014. Par ailleurs, aux plus-values réalisées au titre des

mêmes cessions intervenant entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2016 à la condition qu'une promesse de vente ait acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2014.

En outre, l'acquéreur doit s'engager, par une mention portée dans l'acte d'acquisition, à démolir les constructions existantes en vue de réaliser et d'achever des locaux destinés à l'habitation dont la surface de plancher est au moins égale à 90 % de celle autorisée par le coefficient d'occupation des sols (COS) applicable, dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition.

“
Il s'agit pour le gouvernement de faire sortir du barème de l'impôt sur le revenu ceux qui y étaient entrés en 2012 et 2013.
”

La loi ALUR (Art. 157 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014) ayant supprimé la référence au COS dans les documents d'urbanisme, cette condition conduisait à un vide juridique. Afin de combler ce vide, la LFR a prévu de subordonner le bénéfice de l'abattement exceptionnel de 25 % « à la surface de plancher maximale autorisée en application des règles du plan local d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols ».

■ **La création d'un droit de timbre perçu en cas de non présentation du permis de conduire en vue de son renouvellement et dont le tarif est fixé à 25 €.**

■ **Le relèvement du plafond de la taxe sur les spectacles de variété et l'abaissement du plafond de la redevance d'archéologie préventive.**

■ **Suppression de la contribution sociale de solidarité des sociétés pour les entreprises dont le chiffre d'affaires est inférieur à 3 250 000 € en 2015 (loi de financement rectificative de la sécurité sociale pour 2014).**

■ **Le report de la suppression de la contribution exceptionnelle sur l'IS.**

La suppression de la contribution exceptionnelle sur l'IS, prévue à l'article 235 ter ZAA du Code général des impôts, pour les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 250 millions d'€, est reportée à 2016.

Il convient de noter que le projet de loi de finances rectificative pour 2014 présenté au mois de juin dernier ne contenait à l'origine que six articles. Les députés avaient cependant proposé un certain nombre d'amendements portant notamment sur des dispositifs patrimoniaux.

Ainsi la commission des Finances de l'Assemblée nationale a pu examiner des amendements relatifs à l'abus de droit, l'assurance vie, l'ISF et les holdings animatrices, qui ont fait cependant l'objet d'un retrait ou n'ont pas été soutenus.

La question des holdings animatrices reviendra à l'ordre du jour à l'occasion de la loi de finances pour 2015, dans la foulée du retrait du projet de circulaire par le Ministère du Budget qui tentait une définition maladroite de la holding animatrice de groupe.

S'agissant de la question des plus-values immobilières des terrains à bâtir (TAB) de nouvelles mesures fiscales devraient être adoptées dans les prochains mois conformément au plan de relance en faveur de la construction présenté par le Premier Ministre le 29 août 2014.

2 - LES NOUVELLES MESURES PATRIMONIALES EN FAVEUR DE L'IMMOBILIER

Suite au plan présenté en Conseil des ministres le 25 juin 2014, le Premier Ministre a annoncé un plan de relance visant à encourager la construction. Ce dernier comprend notamment des mesures fiscales intéressant les particuliers pour deux impôts : les plus-values et les droits d'enregistrement au titre des droits de donation.

■ **La modification des plus-values immobilières.**

La double censure du Conseil constitutionnel en 2012 et 2013 a eu pour effet de maintenir, pour les plus-values de cession de terrains à bâtir, le régime d'abattement antérieur aux réformes de 2013 (identique pour l'impôt sur le revenu et pour les prélèvements sociaux), opérant ainsi une différenciation entre les

plus-values de cession de terrains à bâtir et les plus-values de cession d'autres biens immobiliers.

Le plan de relance de la construction prévoit d'aligner de façon pérenne la fiscalité applicable aux plus-values sur les terrains à bâtir sur celle des immeubles

bâti à compter du 1^{er} septembre 2014.

Pour mémoire, l'impôt de plus-value immobilière est de 34,5 % sur le montant de la plus-value et se décompose en 19 % sur la partie à l'impôt sur le revenu et 15,5 % au titre de la CSG CRDS. La dégressivité de ces

deux impôts n'est pas la même :

- l'abattement pour durée de détention au titre de l'impôt sur le revenu est de 0 % pour les 5^{ème} premières années de détention, 6% pour chaque année entre la 5^{ème} et la 21^{ème} et 4 % pour la 22^{ème},

- l'abattement pour durée de détention au titre de la CSG CRDS est de 0 % pour les cinq premières années, 1,65 % entre la 5^{ème} et la 21^{ème} année, 1,60 % pour la 22^{ème} et 9 % pour chaque année entre la 22^{ème} et 30^{ème} année.

Pour mémoire, il est également dû une surtaxe pour les plus-values supérieures à 50 000 € lors de la vente de biens immobiliers bâtis. Si on parle « d'alignement du régime des plus-values immobilières sur le bâti et le non bâti », cette surtaxe devrait désormais s'appliquer sur les cessions de terrains à bâtir. L'administration fiscale devra préciser sa position à ce titre.

Enfin, pour toutes les ventes régularisées avant le 31 décembre 2015, les vendeurs bénéficieront d'un abattement exceptionnel de 30 % sur l'impôt sur le revenu et la CSG CRDS.

■ **La modification des droits d'enregistrement au titre des droits de donation.**

Il semblerait que deux nouveaux abattements soient créés : le premier en faveur de la donation de terrain à bâtir, le second en cas de donation d'un immeuble neuf.

En cas de donation de terrain à bâtir régularisée avant le 31 décembre 2015, dont le donataire va vendre le bien pour que l'acquéreur le bâtit dans un délai à déterminer, les droits d'enregistrement dus au titre de la donation bénéficieront d'un abattement exceptionnel de 100 000 €. L'administration devra préciser la qualité des bénéficiaires et le délai de la construction.

En cas de donation d'un logement neuf aux enfants et petits-enfants avant le 31 décembre 2016, les droits d'enregistrement dus au titre de la donation bénéficieront d'un abattement exceptionnel de 100 000 €. La définition de logement neuf devra également être précisée par l'administration fiscale.

“ Le plan de relance de la construction prévoit d'aligner de façon pérenne la fiscalité applicable aux plus-values sur les terrains à bâtir sur celle des immeubles bâtis à compter du 1^{er} septembre 2014. ”



LES INCIDENCES FISCALES DE LA CLAUSE DE « EARN-OUT »

Comme son nom l'indique, la clause de « Earn-out », ou de complément de prix, provient du droit anglo-saxon. Elle permet en pratique de pouvoir adapter le prix de vente d'une entreprise en fonction de ses résultats futurs, en prévoyant un complément de prix pour le cédant, calculé selon les performances futures de l'entreprise, dans un délai déterminé.

Du point de vue de l'acquéreur il s'agit d'une garantie de payer le juste prix de cession, le complément de prix n'étant pas certain, tandis que du point de vue du vendeur, il peut bénéficier par ce moyen d'une augmentation du prix de cession si l'entreprise accroît son développement.

Ces clauses sont assez fréquentes lorsque le chef d'entreprise cédant entretient une relation très proche et personnelle avec ses clients, ce qui peut entraîner une perte de clientèle au moment de la cession.

Il s'agit ainsi d'une technique de paiement différé, comportant un aléa, le prix étant payé à deux échéances distinctes, ce qui, sur un plan fiscal, entraîne un différé d'imposition. Une première taxation étant en effet réalisée au moment du paiement de la partie fixe du prix, tandis qu'une seconde se réalise au moment du paiement de la partie variable du prix.

La partie fixe du prix, payée au moment de la cession, sera assujettie à la réglementation en matière de plus-value mobilière au jour de la cession, qui comprend notamment un abattement selon la durée de détention des titres, et un calcul du prix de revient des actions ou titres cédés.

La partie variable du prix est quant à elle

plus difficile à appréhender. Elle est définie par le Code Général des Impôts comme la clause du contrat de cession par laquelle l'acquéreur s'engage à verser au cédant un complément de prix « *exclusivement déterminé en fonction d'une indexation en relation directe avec l'activité de la société dont les titres sont l'objet du contrat* »¹.

“

La clause de earn-out permet de pouvoir adapter le prix de vente d'une entreprise en fonction des résultats futurs.

”

Le versement d'un complément de prix en exécution d'une clause d'indexation constitue un fait générateur de l'imposition. Il s'ensuit que le complément de

prix perçu par le cédant en exécution d'une telle clause est imposable selon le régime des plus-values de cession de valeurs mobilières et droits sociaux au titre de l'année au cours de laquelle il est reçu.

En revanche, la plus-value est imposable aux mêmes conditions que celles de la taxation de la plus-value de la partie fixe du prix de vente, ce qui permet notamment de se prémunir contre tout changement du taux de taxation ou des modalités de calcul de la plus-value.

Ainsi, lorsque la cession des titres a bénéficié de l'abattement pour durée de détention, celui-ci

est également applicable au complément de prix. Le taux d'abattement est également le même que celui retenu lors de la cession des titres, quelle que soit la date de perception du complément.

Par ailleurs, pour le cas où le cédant aurait bénéficié de régimes spécifiques de faveur,

la taxation du complément de prix pourrait bénéficier des abattements non utilisés lors de la taxation de la partie fixe du prix.

Enfin, il est admis que le complément de prix puisse être déterminé en fonction d'une indexation en relation, soit avec l'activité d'une filiale de la société dont les titres sont cédés, soit avec l'activité du groupe, au sens fiscal du terme, auquel appartient la société dont les titres sont cédés.

En tout état de cause, l'intéressement doit présenter un caractère aléatoire à la date de la réalisation de la cession de sorte qu'il n'est prévisible, ni pour le cédant, ni pour le cessionnaire. Il ne peut s'agir d'un prix de vente payable à terme par fractions successives. Dans ce cas en effet, le prix de cession à retenir pour la détermination de la plus-value serait équivalent au prix en principal majoré des compléments de prix échelonné, la taxation étant alors réalisée en totalité l'année de cession.

Du point de vue de l'acquéreur, le différé de paiement du prix n'entraînera aucune consé-

quence pour le calcul de sa propre plus-value de cession, le jour où il décidera à son tour de céder l'entreprise. En effet, lors de la cession ultérieure le prix d'acquisition à retenir pour la détermination de son gain net de cession sera augmenté du complément de prix versé en

exécution de la clause d'indexation.

“

Il ne peut s'agir d'un prix de vente payable à termes par fractions successives.

”

PAR
XAVIER BOUTIRON
NOTAIRE
GROUPE PATRIMOINE

1- Art 150-O A, I, 2 CGI



À NOTER AU JOURNAL OFFICIEL

AGENCES IMMOBILIÈRES : PARUTION DU DÉCRET SUR LE PLAFONNEMENT DES HONORAIRES ET MODALITÉS DE TRANSMISSION DES INFORMATIONS AUX OBSERVATOIRES DES LOYERS

Un décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014 d'application de la loi Alur du 24 mars 2014 vise à encadrer les pratiques et la formation des professionnels de la gestion immobilière. La loi Alur a posé le principe selon lequel les honoraires de mise en location d'un logement sont à la charge exclusive du bailleur, à l'exception de quatre prestations que les agents immobiliers devront facturer conjointement au bailleur et au locataire : la visite du logement, la rédaction du bail, la constitution du dossier et la réalisation de l'état des lieux. Les trois premières prestations sont désormais plafonnées selon trois zones : à 12 € TTC le m² en « zone très tendue », à 10 € le m² en « zone tendue » et à 8 € le m² sur le reste du territoire. S'y ajoutent 3 € le m² pour la réalisation de l'état des lieux, partout en France. Les dispositions sur le plafonnement des honoraires s'appliquent pour tous les baux conclus depuis le 15 septembre.

Concernant les observatoires des locaux, obligatoires dans les zones d'encadrement du loyer, la loi oblige les professionnels, qui interviennent dans le cadre d'une location d'un logement soumis à la loi du 6 juillet 1989, à communiquer à l'observatoire local des loyers compétent et agréé, les informations relatives au logement et au contrat de location. Le décret précité précise la nature de ces informations et les modalités de transmission de ces dernières.

NOUVEAUX ZONAGES DUFLLOT

Un nouveau zonage entre en vigueur à compter du 1^{er} octobre 2014 pour le dispositif de défiscalisation Duflot, le prêt à taux zéro et le dispositif fiscal de TVA à taux réduit pour le logement locatif intermédiaire (279-0 bis A du CGI) en vertu d'un arrêté du 1^{er} août 2014.

Toutefois, les opérations dont le permis de construire aurait été déposé avant le 1^{er} octobre 2014 ne sont pas remises en cause et pourront bénéficier du dispositif d'aide à l'investissement locatif pour les particuliers dans les communes qui seraient déclassées en zone B1 ou B2, avec, pour les communes déclassées en B2, un délai complémentaire de trois mois.

CRÉATION DU CONSEIL NATIONAL DE LA TRANSACTION ET DE LA GESTION IMMOBILIÈRES

Le nouveau Conseil national, présidé par Bernard Vorms, s'est réuni pour la première fois le 30 juillet 2014 sur l'encadrement des honoraires de location. Créé par la loi ALUR du 24 mars 2014, le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) a pour mission de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités d'entremise et de gestion régies par la loi Hoguet du 2 janvier 1970. Il doit élaborer les règles déontologiques pour la profession, lesquelles seront proposées au ministre de la justice et adoptées par décret sous forme d'un code de déontologie. Il doit également être consulté pour avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs à l'exercice des activités des professionnels de l'immobilier régis par la loi Hoguet. La composition, les modalités de constitution et les règles de fonctionnement du Conseil national ont été fixées par le décret n° 2014-843 du 25 juillet 2014.

UNE ORDONNANCE POUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'objectif de cette procédure est de réduire les délais d'instruction des grandes opérations d'immobilier d'entreprise, sans réduire le niveau d'exigences environnementales. De façon analogue à la procédure intégrée pour le logement, ce texte doit permettre de traiter en même temps la mise en compatibilité des documents d'urbanisme nécessaire aux projets avec une seule évaluation environnementale, une seule enquête publique et une seule concertation avec les personnes concernées. Les porteurs de projets auront ainsi davantage de visibilité sur la durée des procédures d'instruction. Le projet précise que les exigences de protection du patrimoine et de l'environnement ne sont pas remises en cause. Cette ordonnance a été publiée au JO du 18 juillet (Ordonnance n° 2014-811 du 17 juillet 2014).

RÉFORME DU SERVICE PUBLIC FERROVIAIRE

La loi n°2014-872 du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire met fin au surcoût occasionné par la séparation actuelle entre Réseau ferré de France (RFF) et la SNCF (la dette sera ainsi stabilisée), tout en permettant de préparer l'ouverture à la concurrence du secteur des transports intérieurs de passagers en 2022 au plus tard. Outre la création

d'un groupe public ferroviaire, le projet de loi institue une « règle d'or » pour maîtriser l'endettement du gestionnaire du réseau. Le « groupe public ferroviaire au sein du système ferroviaire national » sera composé de trois établissements publics à caractère industriel et commercial « indissociables et solidaires ». La SNCF sera chargée d'assurer le contrôle et le pilotage stratégiques, la cohérence économique, l'intégration industrielle, l'unité et la cohésion sociale du groupe. À ses côtés, SNCF Réseau, qui succèdera à Réseau ferré de France, aura la charge de l'accès à l'infrastructure ferroviaire et de sa maintenance. Enfin, SNCF Mobilités sera responsable de l'exploitation du réseau et de la gestion des gares de voyageurs. Cette loi est complétée par la loi organique (n°2014-871) du 4 août 2014 relative à la nomination des dirigeants de la SNCF, qui entre en vigueur le 1^{er} décembre 2014.

MODIFICATIONS DES MODALITÉS DE CALCUL ET D'APPLICATION DU TAUX DE L'INTÉRÊT LÉGAL

L'ordonnance n° 2014-947 du 20 août 2014 vise à réformer la méthode du calcul du taux de l'intérêt légal pour qu'il soit plus représentatif du coût de refinancement de celui à qui l'argent est dû et de l'évolution de la situation économique. Cette ordonnance, publiée au Journal officiel du 23 août 2014, vise à réformer la méthode du calcul du taux de l'intérêt légal pour qu'il soit plus représentatif du coût de refinancement de celui à qui l'argent est dû et de l'évolution de la situation économique. Deux taux de l'intérêt légal seront désormais calculés : l'un applicable de manière spécifique aux créances dues aux particuliers, qui présentent des coûts de refinancement en moyenne plus élevés que les autres catégories d'emprunteurs, le second applicable à l'ensemble des autres cas.

LOI SUR L'EAU ET AUTORISATION UNIQUE

Le Gouvernement a été autorisé par la loi du 2 janvier 2014 à prendre par ordonnance les mesures permettant d'expérimenter la délivrance d'une autorisation unique en matière d'installations d'ouvrages, de travaux ou d'activités relevant de la loi sur l'eau. L'expérimentation prévue par l'ordonnance n° 2014-619 du 12 juin 2014 s'applique pour trois ans aux installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) situés dans les régions Rhône-Alpes et Languedoc-Roussil-



lon. L'article 2 précise la valeur juridique de l'autorisation unique. Les prescriptions techniques que les législations concernées ont pour but de protéger restent applicables. La délivrance de l'autorisation unique fait l'objet d'une instruction unique à la demande du pétitionnaire. Il est prévu une enquête publique unique. Le régime du contentieux est fixé à l'article 8. La décision est soumise au régime de plein contentieux, un délai de deux mois est laissé aux porteurs de projet et aux tiers à compter de la publication de l'autorisation. L'objectif est de permettre une instruction dans un délai global de 10 mois et de permettre au porteur de projet d'avoir un interlocuteur unique. Le décret d'application de cette ordonnance est paru au Journal officiel du 3 juillet (Décret n° 2014-751 du 1^{er} juillet 2014).

TRAVAUX PRÈS DES RÉSEAUX

Un décret n°2014-627 du 17 juin 2014 est relatif aux travaux effectués à proximité des réseaux de transport et de distribution. Ce décret, entré en vigueur le 1^{er} juillet 2014, vise à améliorer l'efficacité du guichet unique « réseaux-et-canalisation.gouv.fr ». Deux arrêtés du 18 et 19 juin complètent le dispositif. L'arrêté du 18 juin 2014 modifie divers arrêtés relatifs à l'exécution de travaux à proximité des réseaux de transport et de distribution. Il assure une cohérence avec le code du travail, encadre la dématérialisation des échanges entre déclarants et exploitant et limite l'obligation d'investigations complémentaires aux chantiers les plus sensibles. L'arrêté du 19 juin définit les formats de fichiers numériques permettant l'envoi dématérialisé des déclarations préalables aux travaux et des avis de travaux urgents.

GRAND PARIS

En application de la loi d'habilitation du 2 janvier 2014, l'ordonnance n° 2014-690 du 26 juin 2014 étend la compétence de la Société du Grand Paris pour lui permettre de financer des projets d'extension du métro ou du RER en Ile-de-France avec au moins une correspondance avec le réseau de transport public du grand Paris et d'être désignée par le SITF maître d'ouvrage de projet d'infrastructures de métro avec au moins une correspondance avec le réseau de transport public du Grand Paris.

SEM À OPÉRATION UNIQUE

La loi n° 2014-744 du 1^{er} juillet 2014 autorise une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités à créer, avec au moins un actionnaire opérateur économique,

ACCESSIBILITÉ DES ERP : DÉLAIS REPOUSSÉS

En vertu de la loi n° 2014-789 du 10 juillet 2014, le Gouvernement est habilité à légiférer par ordonnances sur la mise en accessibilité des lieux publics et transports aux handicapés, dans de nouveaux délais, de trois à neuf ans. Des ajustements dans le temps seront possibles selon les engagements signés dans le cadre des agendas d'accessibilité programmée (Ad'AP). L'Ad'AP est un dispositif d'exception qui permettra aux acteurs qui ne sont pas en conformité avec les règles d'accessibilité posées par la loi de 2005 de s'engager dans un calendrier précis.

L'article 1^{er} de la loi d'habilitation prévoit six points :

■ Autoriser les établissements recevant du public (ERP) et installations ouvertes au public qui n'ont pas respecté le délai fixé par la loi du 11 février 2005 de mise en accessibilité, à mettre en place un agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP).

Le texte devra préciser :

- le contenu de l'Ad'AP,
- les modalités et les délais de présentation de l'Ad'AP. Ces délais ne peuvent dépasser douze mois après la publication des ordonnances,
- les délais de réalisation des actions de mise en accessibilité,

sélectionné après une mise en concurrence, une société d'économie mixte à opération unique (art. L 1541-1 nouveau du CGCT).

Elle est constituée à durée limitée pour l'objet suivant :

- Soit la réalisation d'une opération de construction, de développement du logement ou d'aménagement ;
- Soit la gestion d'un service public pouvant inclure la construction des ouvrages ou l'acquisition des biens nécessaires au service ;
- Soit toute autre opération d'intérêt général relevant de la compétence de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales.

Cette société revêt la forme d'une SA. Composée d'au moins deux actionnaires, elle ne peut pas prendre de participation dans des sociétés commerciales. La collectivité territoriale détient entre 34 et 85 % du capital et 34 % au moins des voix. La part des actionnaires opérateurs économiques ne peut être inférieure à 15 %. La sélection des opérateurs économiques se fait par appel public à la concurrence.

- les obligations du propriétaire ou de l'exploitation de l'ERP (information de la commission, point d'étape à mi-période pour les agendas de plus de trois ans...),

- les sanctions encourues par le propriétaire ou l'exploitant en cas de non-dépôt de l'Ad'AP.

■ Les conditions dans lesquelles le propriétaire ou l'exploitant d'un ERP est soumis à des sanctions pénales (art. L 152-4 du CCH) relatives à l'obligation de mise en accessibilité.

■ Modifier les règles d'accessibilité pour les ERP dans un cadre bâti existant, définir les critères de la dérogation pour disproportion manifeste (art L 111-7-3 du CCH) et adapter l'obligation d'accessibilité pour les ERP dans les copropriétés.

■ Définir les règles des travaux modificatifs demandés par les acquéreurs de maisons individuelles ou de logements dans les logements collectifs en VEFA.

■ Prévoir l'obligation d'inclure dans les parties communes des nouveaux immeubles d'habilitation des places de stationnement adaptées aux véhicules des personnes handicapées.

■ Déterminer le suivi de la mise en accessibilité des ERP.

L'article 2 concerne les transports, l'article 3 concerne principalement la voirie. Les ordonnances doivent être prises dans un délai de 5 mois à compter du 11 juillet 2014.

RÉPONSES MINISTÉRIELLES

LOI CARREZ ET MAISONS INDIVIDUELLES

Même s'il existe des maisons individuelles sous le régime de la copropriété et donc concernées par la loi Carrez, la grande majorité des biens auxquels cette loi s'applique sont des logements en immeuble collectif, pour lesquels la notion de prix au mètre carré a un sens commercial. En revanche, la valeur d'une maison individuelle porte à la fois sur le bâti mais également sur le terrain et une erreur sur la surface du bâti ne justifie pas mécaniquement une baisse correspondante du prix. Pour ces différentes raisons, il n'apparaît pas nécessaire d'étendre le dispositif issu de la loi Carrez aux ventes de logements auxquels le régime de la copropriété ne s'applique pas. Le Gouvernement estime inopportun de créer une nouvelle obligation pour ces ventes d'immeubles qui s'ajouterait au coût des états et diagnostics imposés lors d'une vente immobilière.



URBANISME ET AMÉNAGEMENT

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

Loi littoral – notion de hameau nouveau – construction de dix maisons individuelles – oui

Le Conseil d'État précise la notion de hameau nouveau au sens de l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme qui prévoit que dans les communes littorales, l'urbanisation doit se faire soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Selon lui, constitue un hameau nouveau : « la réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales ». Par ailleurs, il rappelle que, pour être autorisée, la construction d'un hameau nouveau doit être conforme avec le règlement du PLU applicable. En l'espèce, le maire de la commune littorale n'a donc pas commis d'erreur de droit en refusant une demande de permis de construire portant la construction de dix maisons individuelles, et constituant donc un hameau nouveau, au motif que le règlement de la zone n'autorisait pas une telle extension de l'urbanisation.

CE, 3 avril 2014, n°360902, Commune de Bonifacio, JCP A n°15, 14 avril 2014, p. 7

Permis de construire – installation éolienne – domaine public – justification d'un titre habilitant à construire – autorisation de raccordement – non nécessaire

Un permis de construire portant sur une installation éolienne a été annulé par la cour d'appel de Douai au motif que le constructeur ne justifiait pas d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain au titre de l'ancien article R. 421-1-1 du Code de l'urbanisme (avant la réforme du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007). En effet, le juge d'appel considère que le dossier de demande de permis de construire est incomplet si le pétitionnaire ne justifie pas d'une autorisation d'occupation du domaine public nécessaire

pour l'enfouissement des câbles de raccordement de la future installation éolienne. À l'inverse, le Conseil d'État juge que l'opération de raccordement est sans rapport avec le permis de construire dans la mesure où elle est réalisée par le gestionnaire, et non par le constructeur. Il en déduit que « la délinquance de ce permis n'est donc pas subordonnée, hors l'hypothèse ou l'installation serait elle-même implantée, en tout ou en partie, sur le domaine public, à l'obtention préalable d'une autorisation d'occupation du domaine public ».

CE, 4 juin 2014, n°357176, Société Ferme éolienne de Tourny, Newsletter Éditions législatives, 11 juin 2014

Permis de construire – irrégularité affectant la totalité du permis – annulation partielle – non

Un permis de construire portant sur la construction de neuf maisons d'habitation individuelle a été annulé partiellement par le tribunal administratif de Grenoble en tant seulement qu'il autorisait la construction de plus de sept maisons ce qu'il jugeait non-conforme aux règles de taille minimale de terrains prévues par le POS. Cette solution est confirmée par la cour administrative d'appel. Saisi de l'affaire, le Conseil d'État annule cette décision au motif que le permis de construire ainsi annulé partiellement ne pouvait pas être régularisé par un permis de construire modificatif, mais devait faire l'objet d'un nouveau permis dans la mesure où la suppression de trois projets de maisons constituait une modification substantielle du projet. En outre, il ajoute qu'il incombe à la cour saisie d'une contestation d'annulation partielle d'un permis de construire, de sanctionner une telle irrégularité même d'office.

CE, 9 avril 2014, n°338363, Commune de Saint-Martin-le-Vinoux, JCP A n°16, 22 avril 2014, p.6 ; RDI 2014, p. 364

AMÉNAGEMENT URBAIN

ZAC – annulation d'une concession d'aménagement – incidence – annulation arrêté de cessibilité

Dans le cadre d'une ZAC, une commune a conclu une concession d'aménagement. L'opération a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP), puis d'un arrêté de cessibilité au profit de l'aménageur. Le propriétaire d'un des terrains concernés par l'arrêté de cessibilité a formé un recours à l'encontre de la délibération autorisant la signature de la concession d'aménagement et un autre à l'encontre de l'arrêté de cessibilité. Le tribunal administratif a, d'une part, enjoint l'administration à prononcer la résolution de la concession et, d'autre part, annule l'arrêté de cessibilité pour un vice de procédure. Par suite, la commune a prononcé la résolution de la concession d'aménagement, mais a fait appel du second jugement. La cour administrative d'appel a confirmé l'annulation de l'arrêté de cessibilité, mais au motif que l'annulation de la délibération autorisant le maire à signer la concession d'aménagement entachait d'illégalité l'arrêté de cessibilité puisque l'aménageur était alors réputé n'avoir jamais été concessionnaire de l'opération et par conséquent bénéficiaire de la DUP. Après avoir rappelé le principe en vertu duquel un acte détachable d'un contrat n'implique pas nécessairement l'annulation de ce dernier, le Conseil d'État confirme la solution du juge d'appel. Il juge que suite à l'annulation de la concession d'aménagement, l'ex concessionnaire doit être regardé comme n'ayant jamais eu la qualité de concessionnaire, or « un arrêté préfectoral ne peut légalement déclarer cessibles des parcelles de terrain nécessaires à la réalisation d'une zone d'aménagement concerté en l'absence d'identification du concessionnaire chargé de cet aménagement et bénéficiaire, à ce titre, de l'expropriation ».

CE, 26 février 2014, n°360820, SNC Thiboudes Bonomées, Newsletter Éditions législatives, 19 mai 2014

Eolienne – permis de construire – divisibilité – annulation partielle

Un permis de construire, même indivisible, peut faire l'objet d'une annulation partielle à condition que l'illégalité constatée « affecte une partie identifiable du projet autorisé par le permis de construire » et que cette illégalité soit « susceptible d'être régularisée par un arrêté modificatif de l'autorité compétente ». Ainsi, malgré l'indivisibilité du



permis de construire autorisant la construction d'une éolienne et de son poste de livraison en raison du lien fonctionnel évident qui existe entre eux, le juge administratif a la possibilité de n'annuler que partiellement l'arrêté préfectoral autorisant leur construction dans la mesure où l'illégalité constatée n'affecte que l'un ou l'autre et est susceptible d'être régularisée. C'est ce qu'a jugé la Cour Administrative d'Appel de Nantes dans son arrêt du 17 janvier 2014. En l'espèce, la décision litigieuse autorisait l'implantation d'une éolienne et de son poste de livraison sur le territoire d'une commune. Or, le poste de livraison se trouvait dans le champ de vision d'un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques. Le juge administratif a partiellement annulé cette décision en ce qu'elle autorisait l'implantation du poste de livraison sans que l'architecte des bâtiments de France n'ait été consulté. Au cours de la procédure, cette illégalité avait été régularisée par une déclaration de travaux de sorte que les requérants n'étaient plus fondés à demander l'annulation du projet.

CAA Nantes 17 janvier 2014,
n°13NT00947, JCP Environnement n°6-
juin 2014, Commentaire 54

CONTENTIEUX

Certificat d'urbanisme – absence de mention d'un éventuel sursis à statuer – illégalité du sursis à statuer – non

Le Conseil d'État remet en cause la jurisprudence constante en vertu de laquelle, dans un certificat d'urbanisme, l'absence de mention de la possibilité d'opposer un sursis à statuer à une déclaration préalable ou une demande de permis rend irrégulière toute décision de sursis à statuer ultérieurement opposée au pétitionnaire, dans un délai de 18 mois à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme. Il confirme que dans la mesure où cette mention constitue une obligation au titre de l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme, son absence est bien de nature à entraîner l'illégalité du certificat d'urbanisme. Cependant, il juge que cette absence « ne fait pas obstacle à ce que l'autorité compétente oppose un sursis à statuer à une déclaration préalable ou à une demande de permis ultérieure concernant le terrain objet du certificat d'urbanisme ».

CE, 3 avril 2014, n°362735, Commune de Langolen, Construction-urbanisme n°5, mai 2014, comm 74 ; JCP A n°15, 14 avril 2014, p.7

DROITS DE PRÉEMPTION

Préemption – espaces naturels et sensibles – décision de préemption – motivation

Une commune, en se substituant au département, a exercé le droit de préemption sur plusieurs parcelles situées dans une zone créée pour la protection des espaces naturels et sensibles au titre de l'article L. 142-1 du Code de l'urbanisme. Contestée par l'acquéreur évincé, la décision de préemption a été annulée en première instance au motif qu'elle était insuffisamment motivée. Saisi de l'affaire, le Conseil d'État casse la décision et précise les modalités de motivation d'une décision de préemption dans les espaces naturels et sensibles. D'une part, il énonce qu'il n'est pas nécessaire de préciser la sensibilité du milieu naturel ou la qualité du site dans la décision compte tenu du fait que l'inclusion de parcelles dans une zone de préemption est nécessairement subordonnée à cet intérêt écologique. D'autre part, il juge que le bénéficiaire du droit de préemption n'est pas tenu de préciser les modalités futures de protection et de mise en valeur des parcelles.

CE, 30 avril 2014, n°360794, Commune de Saintes-Maries-de-la-Mer, Construction-Urbanisme n°6, juin 2014, comm. 80

PROPRIÉTÉS PUBLIQUES ET CONTRATS PUBLICS

CONTRATS PUBLICS

Contrat de partenariat – convention tripartite – nature

Pour la réalisation du nouveau stade de Bordeaux, la commune a décidé de recourir à un contrat de partenariat compte tenu de la complexité du projet. Dans ce cadre, il a été décidé de conclure une convention tripartite entre la commune, l'attributaire du contrat et la banque, afin de garantir la continuité du financement du projet en cas notamment de recours des tiers contre le contrat de partenariat et d'annulation de celui-ci par le juge. À l'occasion d'un recours formé contre la délibération ayant autorisé la signature de ladite convention tripartite, la Cour administrative d'appel considère que celle-ci « met à la charge des parties signataires des obligations indépendantes de celles nées du

contrat de partenariat ». Compte tenu de son objet, une telle convention ne constitue donc ni un contrat de partenariat, ni un marché public, ni même une transaction au sens de l'article 2044 du Code civil. Les juges précisent également que cette convention ne constitue pas une libéralité prohibée, dès lors qu'elle n'a pour objet que de déterminer la garantie due par la commune en cas de recours contre le contrat de partenariat, au vu de l'ensemble des dépenses utilement exposées par le titulaire du contrat, en ce compris les frais financiers engagés.

CAA Bordeaux, 17 juin 2014, M. R.,
n° 13BX00564

Marché à procédure adaptée – négociation

Saisie d'un litige relatif à l'attribution d'un marché à procédure adaptée, la Cour administrative d'appel rappelle qu'au titre de l'article 28 du code des marchés publics « (...) le pouvoir adjudicateur peut négocier avec les candidats ayant présenté une offre (...) ». Selon la Cour, il résulte de ces dispositions que « dans le cadre d'une procédure adaptée, le pouvoir adjudicateur peut décider de recourir à une négociation et choisir librement, dans le respect du principe d'égalité de traitement entre les candidats, ceux avec lesquels il souhaite négocier, sans être tenu de s'engager au préalable à user ou non de cette faculté ».

CAA Paris, 18 mars 2014, Société Axxess SAS, n° 12PA02599, F. Linditch, JCPA, n° 23, 9 juin 2014, comm. 2174

Compétence juridictionnelle – personne privée agissant pour le compte d'une personne publique (non)

À l'occasion d'un litige entre la société d'exploitation de la Tour Eiffel et des entreprises de travaux à propos de la réfection des ascenseurs de l'ouvrage qui appartient à la Ville de Paris, s'est posée la question de la juridiction compétente. Le Tribunal des Conflits rappelle que « lorsqu'une personne privée, chargée par une personne publique d'exploiter un ouvrage public, conclut avec d'autres entreprises un contrat en vue de la réalisation de travaux sur cet ouvrage, elle ne peut être regardée, en l'absence de conditions particulières, comme agissant pour le compte de la personne publique propriétaire de l'ouvrage ».

En l'espèce, les juges constatent que la société d'exploitation de la Tour Eiffel accomplissait librement les actes d'exploitation,



de travaux et d'entretien, que le contrôle de la Ville sur ces travaux « n'excédait pas le pouvoir que conserve le propriétaire de l'ouvrage public » et que les travaux étaient financés par les produits d'exploitation de la Tour Eiffel et non pas des subventions communales. Par conséquent, le litige entre les entreprises et la société d'exploitation qui n'agissait pas pour le compte de la Ville de Paris relève de la compétence du juge judiciaire.

TC, 16 juin 2014, Société d'exploitation de la Tour Eiffel, n° C3944

In house – société exerçant des activités sans but lucratif – contrôle analogue (non)

Saisie d'une question préjudicielle relative à la conclusion d'un contrat in house, la Cour de Justice de l'Union Européenne considère que « lorsque l'attributaire d'un marché public est une association d'utilité publique sans but lucratif qui, lors de l'attribution de ce marché, compte parmi ses sociétaires non seulement des entités relevant du secteur public, mais également des institutions privées de solidarité sociale exerçant des activités sans but lucratif, la condition relative au contrôle analogue, établie par la jurisprudence de la Cour afin que l'attribution d'un marché public puisse être considérée comme une opération in house, n'est pas remplie ».

En conséquence, la personne publique ne pouvait pas confier directement de contrat à la société en cause sans respecter le formalisme des directives communautaires relatives aux marchés publics.

CJUE, 19 juin 2014, Centre Hospitalar et SUCH, n° C-574/12

DOMAINE PUBLIC

Consistance du domaine public et privé transmis à Réseau Ferré de France – domanialité publique globale (non)

Saisi d'une occupation irrégulière d'une parcelle appartenant à RFF, le Conseil d'État rappelle qu'en vertu de la loi du 13 février 1997 créant RFF, « les biens constitutifs de l'infrastructure et les immeubles non affectés à l'exploitation des services de transport appartenant à l'État et gérés par la SNCF sont apportés en pleine propriété à RFF » et que « les biens immobiliers appartenant à RFF, affectés au transport ferroviaire et amé-

nagés spécialement à cet effet, ont le caractère de domaine public ».

Selon le Conseil d'État, il résulte de ces dispositions que les biens transmis à RFF « consistent à la fois dans les biens constitutifs de l'infrastructure et dans les immeubles non affectés à l'exploitation des services de transport ».

Par conséquent, « le transfert opéré ne porte pas seulement sur des biens affectés à l'exploitation des installations ferroviaires et spécialement aménagés à cet effet, relevant du domaine public ferroviaire, mais aussi sur les biens non affectés à cet objet et relevant du domaine privé de l'État ».

En l'espèce, « la parcelle litigieuse, qui comporte un accès à la mer, est entièrement dissociable de la voie ferrée reliant Nice à Monaco, en contrebas de laquelle elle est située ». Cette parcelle ne peut donc pas être « regardée comme relevant du domaine public, par application de la théorie de la domanialité publique globale ».

Il ne ressort pas non plus des pièces du dossier « que la parcelle litigieuse ait été affectée au service public ou ait été destinée à l'être, ni qu'elle ait fait l'objet d'un aménagement susceptible de la faire rentrer dans le domaine public ». La requête de RFF est donc rejetée car portée devant une juridiction incompétente.

CE, 4 juin 2014, RFF, n° 357139, ECLI:FR:CE SJS:2014:357139.20140604

DOMAINE PRIVÉ

Redevances du domaine public – loyers du domaine privé – écarts justifiés par des éléments objectifs

Ayant mis à disposition à titre gratuit des locaux de son domaine privé au profit de syndicats, une commune a décidé de soumettre ces occupations au versement d'un loyer. Face au refus des syndicats, la commune a résilié les mises à disposition et a demandé l'expulsion des syndicats ainsi que le paiement d'une redevance d'occupation.

Saisie du litige, la Cour de cassation rappelle qu'au titre de l'article L. 2144-3 du code général des collectivités territoriales, « des locaux communaux peuvent être utilisés par les associations, syndicats ou partis politiques qui en font la demande. Le maire détermine les conditions dans lesquelles ces locaux peuvent être utilisés, compte tenu des nécessités de l'administra-

Domaine public portuaire – nullité du bail à construction – préjudice indemnifiable pour faute de l'administration – incorporation de plein droit au domaine public

Une commune a conclu un bail à construction pour une durée de 30 ans au titre duquel les preneurs s'engageaient à édifier un bâtiment et y exploiter un restaurant et un commerce. À l'expiration du bail, les preneurs, sur le fondement de l'article 13 du bail, ont « réclamé à la commune une indemnité correspondant à la valeur vénale de ce bâtiment et des deux fonds de commerce », ainsi qu'une « indemnité d'occupation en invoquant la faute commise par la commune du fait de la conclusion d'un bail à construction d'une durée de trente ans qui était nul ». Saisie du litige, la Cour administrative d'appel de Nantes constate que le bail à construction a été construit sur le domaine public portuaire. Par conséquent, le bail à construction, qui confère un droit réel aux preneurs, est nul car incompatible avec les principes de la domanialité publique.

Mais, selon la Cour, « l'entrepreneur dont le contrat est entaché de nullité peut prétendre, sur un terrain quasi-contractuel, au remboursement de celles de ses dépenses qui ont été utiles à la collectivité envers laquelle il s'était engagé » et « dans le cas où la nullité du contrat résulte d'une faute

tion des propriétés communales, du fonctionnement des services et du maintien de l'ordre public.

Le conseil municipal fixe, en tant que de besoin, la contribution due à raison de cette utilisation ». Mais comme le texte « ne distingue pas selon la domanialité de ces locaux », l'exercice de la faculté de mettre des locaux à disposition de syndicats « doit obéir au principe d'égalité ».

Faisant application de ce principe en l'espèce, et s'appuyant sur un des moyens selon lequel des syndicats occupent des locaux du domaine public contre redevance, la Cour indique qu'il convient de rechercher si les écarts existants entre les redevances d'occupation du domaine public et les loyers d'occupation du domaine privé sont « justifiés par les caractéristiques propres aux locaux (...) ou par tout autre élément objectif ».

Cass. Civ.1, 13 mai 2014, n° 12-16784, ECLI:FR:CCASS:2014:C100545, AJDA, 2014, p. 1008



de l'administration, l'entrepreneur peut (...) prétendre à la réparation du dommage imputable à la faute de l'administration » en justifiant de la réalité de son préjudice. En l'espèce, les preneurs « n'établissent pas l'existence de préjudices indemnisables sur le fondement de la faute commise par la commune à avoir conclu un bail à construction qui s'est révélé nul ». Enfin, les preneurs ne peuvent se prévaloir de leur qualité de propriétaire du bâtiment édifié aux fins de demander une indemnité d'occupation, car, du fait de la nullité du bail à construction, le bâtiment a été « incorporé de plein droit » au domaine public.

CAA Nantes, 9 mai 2014, Epoux A,
n° 12NT03234

ENVIRONNEMENT

EAU

IOTA – autorisation – police de l'eau – compétence liée du préfet

En matière de police de l'eau, le préfet dispose notamment de deux pouvoirs : l'un de mettre en demeure l'exploitant d'installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) de régulariser sa situation s'il n'a pas sollicité la déclaration ou l'autorisation nécessaire (ancien article L.216-1-1 du Code de l'environnement, aujourd'hui L.171-7) ; l'autre de prendre « toutes dispositions pour assurer le

libre cours des eaux » (sur le fondement de l'article L.215-7 du Code de l'environnement). Par un arrêt du 25 mars 2014, la Cour Administrative d'Appel de Marseille est venue préciser que le préfet a, pour l'exercice du premier pouvoir, une compétence liée, mais pas pour le second, ce qui implique qu'il est soumis au respect du contradictoire et doit mettre en œuvre les moyens nécessaires à la bonne information du destinataire sur le contenu de la décision à intervenir en respectant un certain formalisme permettant à l'exploitant de présenter des observations sur les faits susceptibles de justifier le bien-fondé de la mesure (conformément à l'article 24 de la loi du 12 avril 2000). Une simple conversation téléphonique ne suffit pas à satisfaire à ces obligations. En l'espèce, le préfet avait mis en demeure non seulement de déclarer un ouvrage, mais également de supprimer cet ouvrage et de remettre en état. La CAA estime que s'il pouvait régulièrement mettre en demeure de déclarer l'ouvrage, il devait en revanche, pour ordonner la suppression de l'ouvrage, mettre en œuvre les moyens nécessaires à la bonne information. L'arrêté est donc annulé. L'article L.216-1-1 du Code de l'environnement ayant été supprimé et remplacé par l'article L.171-7, dans le cadre de la réforme générale de la police de l'environnement, il conviendra de s'assurer que la compétence liée du préfet sur ce fondement sera confirmée par la jurisprudence ultérieure.

CAA Marseille 25 mars 2014,
n°12MA00403, JCP Environnement n°6-
juin 2014, Commentaire 49

ICPE

ICPE – carrières – stockage de déchets – attestation foncière

Le Conseil d'État rappelle que le juge administratif doit être particulièrement attentif à la bonne application de l'article R. 512-6 8° du Code de l'Environnement qui dispose que, « pour les carrières et les installations de stockage de déchets, un document attestant que le demandeur est le propriétaire du terrain ou a obtenu de celui-ci l'autorisation de l'exploiter ou de l'utiliser » doit être joint au dossier de demande d'autorisation d'exploiter. En l'espèce, le pétitionnaire exploitait une carrière et une installation de traitement sur un terrain propriété indivise de deux communes. Le Conseil d'État a censuré l'arrêté d'autorisation d'exploiter au motif que cette autorisation ne pouvait être donnée que par la commission syndicale (organe de gestion des biens appartenant à plusieurs communes en indivision, selon les dispositions du Code général des collectivités territoriales). Une convention conclue entre les maires des communes n'est pas suffisante. La haute juridiction met en exergue le rôle de vérification de cette autorisation par le Préfet qui a en outre le devoir de s'assurer de sa régularité.

CE 11 juin 2014, n°362620, Éditions Législatives, Veille Permanente du 25 juin 2014

CONSEIL

DROIT DES SOCIÉTÉS

CESSION DE PARTS

Cession de parts – pacte préférence non respecté – nullité de la cession (non) – dommages et intérêts (oui)

L'un des associés d'une SARL cède ses parts, sans tenir compte d'une clause des statuts de

cette société prévoyant un pacte de préférence au bénéfice des autres associés, c'est-à-dire, sans avoir proposé au préalable à chacun des associés l'acquisition de ses parts. L'un d'entre eux agit en nullité de cette cession de part.

La violation d'un pacte de préférence emporte-t-elle nullité de la cession de part ?

Par cet arrêt, la Cour de cassation indique, au visa des articles 1134 et 1142 du Code civil, qu'à défaut de démontrer une collu-

sion frauduleuse entre cédant et cessionnaire de parts sociales, ce qui n'était pas le cas en l'espèce, la cession de part en méconnaissance d'un droit de préférence ne peut entraîner l'annulation de la cession de part. En revanche, une action en responsabilité contractuelle reste ouverte pour obtenir des dommages-intérêts.

Cass. com. 11 mars 2014 - n°13-10.366,
BRDA n°10/14, décision n°1



DROIT DES PERSONNES ET DE LA FAMILLE

DONATION

Occupation d'un bien à titre gratuit – donation indirecte – preuve de l'intention libérale obligatoire

Deux enfants occupent à titre gratuit des logements appartenant à leur père. Lorsque ce dernier décède, leur frère les assigne afin que l'occupation gratuite soit requalifiée en donation indirecte et qu'une indemnité d'occupation soit rapportée à la masse successorale. La cour d'Appel fait droit à ces demandes en affirmant qu'une telle occupation gratuite constitue un avantage indirect rapportable quand bien même il n'y aurait pas d'intention libérale. Au visa de l'article 843 du Code civil la haute juridiction casse l'arrêt. La cour de Cassation rappelle que : « seule une libéralité, supposant un appauvrissement du disposant dans l'intention de gratifier son héritier, est rapportable à la succession ».

*Cass. Civ 1^{ère}, 28 mai 2014,
n°13-15.650, inédit Droit & Patrimoine
n°970, 16 juin 2014*

RÉGIMES MATRIMONIAUX

Convention de la Haye du 14 mars 1978 – loi applicable aux époux – nationalité commune – fixation d'une résidence habituelle – mutabilité automatique sans rétroactivité

Un couple de nationalité turque s'était marié en 1997, sans contrat préalable, en Turquie. Après la célébration du mariage, le mari était retourné en France, tandis que son épouse était restée en Turquie. En 1998, l'épouse a rejoint son mari en France. Les époux ont alors acquis pendant leur mariage un certain nombre de biens immobiliers, jusqu'à ce que, en 2006, l'épouse saisisse le juge aux affaires familiales d'une demande en divorce. Par cet arrêt, la Cour de cassation rappelle deux séries de règles posées par la Convention de la Haye du 14 mars 1978 sur

la loi applicable aux régimes matrimoniaux. Tout d'abord, en application de l'article 4 alinéa 2 chiffre 3, la loi applicable au régime matrimonial d'un couple n'ayant pas fixé immédiatement après le mariage leur résidence habituelle dans le même État, est celle de leur nationalité commune. Puis la cour rappelle avec rigueur que lorsqu'un couple est soumis à sa loi nationale commune faute de résidence habituelle commune, dès que ce couple fixe dans un État sa résidence habituelle, la loi de ce pays se substitue à la précédente. Ce changement automatique prévu par l'article 7, alinéa 2, chiffre 3 n'est pas rétroactif, l'article 8 précisant que « les biens appartenant aux époux antérieurement à ce changement ne sont pas soumis à la loi désormais applicable ». On rappellera ici l'importance de souscrire un contrat de mariage en désignant la loi applicable au régime matrimonial notamment lorsque les futurs époux sont amenés à être mobiles professionnellement et ainsi à changer de résidence habituelle.

*Cass. 1^{ère} civ., 12 février 2014, n°12-29.297
Personnes & Famille, numéro 5, mai 2014*

INDIVISION

Indivision – licitation – partage partiel définitif – revalorisation de la soulte en vertu de l'ancien art 833-1 du code civil (oui)

Lors du partage de la communauté entre deux époux, des biens communs sont mis en vente et adjugés au mari qui dispose alors de délais de paiement conventionnels. L'épouse saisit le tribunal pour obtenir la revalorisation de la somme qui devait lui être payée. Elle est déboutée de sa demande par la cour d'appel au motif que les conditions d'application de l'article 833-1 du Code civil n'étaient pas remplies, aucun acte de partage n'ayant été dressé. La soulte due par l'époux dans le cadre du partage et à la suite de la licitation n'avait pas été déterminée. Les immeubles étaient devenus la propriété du mari et avaient été remplacés dans l'actif de communauté par leur prix. Le fait qu'ils aient ou non augmenté de valeur de plus du quart serait donc sans incidence sur les opérations de liquidation. La Cour de cassation censure ce raisonnement au visa des articles 833-1 et 833 anciens du Code civil en considérant que « la licitation à un

indivisaire constitue un partage partiel revêtant un caractère définitif à l'égard du bien licité qui est sorti de l'indivision en contrepartie d'un prix, lequel, en vertu du premier, est assimilable à une soulte devant revenir dévotement aux autres coindivisaires ». La cour de cassation assimile donc la vente d'un bien indivis à un indivisaire à un partage partiel définitif. Cela signifie que la soulte pourrait être revalorisée.

*Cass. 1^{ère} civ. 14 mai 2014 – n°13-10.830 -
Droit et Pat. Hebdo n°967 du 26 mai 2014
- Flash Def. N°20 du 26 mai 2014*

Acquisition d'un immeuble – pacs – indivision – financement de l'acqui- sition par un seul conjoint – présomption d'acquisition par moitié (oui)

Mme X. et Mme Y. ont acquis ensemble un bien immobilier en 1996, avec stipulation d'une clause d'accroissement, mais sans indication des quotités d'acquisition. Ces dernières avaient également souscrit ensemble un pacte civil de solidarité, qui stipulait expressément le partage de l'immeuble indivis en cas de rupture. En 2012, Mme X. et Mme Y. se séparent et Mme Y. réclame la pleine propriété du bien immobilier, comme étant la seule à avoir financé son acquisition. Les juges du fond acceptèrent la renonciation à la clause d'accroissement aux vues des stipulations de leur pacte civil de solidarité et considèrent Mme Y. comme seule propriétaire du bien immobilier, aux motifs que dès lors que l'acte d'achat ne mentionne pas les parts respectives d'acquisition, les acquéreurs sont réputés être propriétaires pour moitié chacun, sauf preuve contraire, qui en l'espèce était rapportée par Mme Y. La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel au visa des articles 815 et 1134 du code civil, en rappelant que si les quotes-parts d'acquisition ne sont pas précisées dans le titre de propriété, les acquéreurs sont réputés propriétaires chacun pour moitié, sans qu'il y ait lieu de rechercher la façon dont cette acquisition a été financée. Il est donc essentiel d'indiquer clairement les proportions d'acquisition dans l'acte, en respectant la réalité du financement de chacun des futurs indivisaires.

*Cass. 1^{ère} civ., 19 mars 2014, n°13-14.989
Personnes & Famille, numéro 6, juin 2014.
Flash Defrénois n° 13 (7 avril 2014) article
122q4*



ASSURANCE VIE

Assurance-vie - primes exagérées – vérification obligatoire par le juge de l'utilité de la souscription du contrat

Une veuve décède en 2004, laissant pour lui succéder une fille et deux fils. Ses fils demandent le rapport et la réduction des primes versées sur plusieurs contrats d'assurance-vie par leur mère et bénéficiant à leur sœur et au fils de celle-ci. La cour d'appel infirme le jugement qui avait ordonné le rapport. La Cour de cassation censure l'arrêt d'appel qui n'a pas recherché, pour statuer sur le caractère exagéré ou non des primes versées, si le contrat d'assurance avait ou non une utilité pour le souscripteur. En vertu de l'article L.132-13 du Code des assurances, le capital ou la rente payable à un bénéficiaire déterminé au décès du souscripteur d'un contrat d'assurance vie échappent aux règles du rapport et de la réduction, il en va de même pour les primes versées sur le contrat, à moins qu'elles aient été « manifestement exagérées eu égard aux facultés du souscripteur ». Cette décision de la haute juridiction vient donc préciser qu'en plus de devoir examiner le caractère ou non exagéré des primes (critère quantitatif) le juge du fond doit également s'assurer que, lors des versements, le souscripteur a des chances sérieuses de parvenir au terme du contrat, de sorte que le versement de primes présente pour lui une utilité économique (critère qualitatif). En l'espèce, la défunte avait 84 ans lors de la souscription de ses contrats d'assurance-vie.

Cass. 1^{ère} civ. 19 mars 2014 n°13-12.076 – JCP N n°14 du 4 avril 2014

DIVORCE

Divorce – imposition des plus-values latentes d'actions au titre du passif de communauté

Des époux mariés sous le régime légal de communauté légale réduite aux acquêts divorcent le 5 avril 2006.

Suite à l'établissement du projet d'état liquidatif notarié, l'épouse conteste l'inscription au passif de la communauté de plus-values latentes d'actions attribuées à son époux, et ayant dépendus de ladite communauté.

La Cour d'Appel d'Amiens, statuant sur les difficultés nées du règlement du régime ma-

trimonial, déboute l'épouse de sa demande, considérant que c'est à juste titre que le notaire liquidateur avait tenu compte de la fiscalité future qui serait attachée à la mutation des actions.

L'arrêt d'appel est censuré par la Cour de Cassation retenant que l'imposition litigieuse est une dette future et hypothétique, laquelle, ne naissant qu'après dissolution de la communauté, ne peut être inscrite au passif de celle-ci.

Compte tenu de ce qui précède, seul l'époux attributaire des actions ayant dépendus de la communauté est tenu par les plus-values résultant de la cession desdites actions. Solution inédite.

Cass. 1^{ère} civ. 14 mai 2014 n°13-16302 – flash Def. n° 21 du 3 juin 2014 – JCP N n°22 du 30 mai 2014

Divorce – sommes versées au titre du droit à compensation d'un handicap – calcul de la prestation compensatoire

L'article 272 alinéa second du code civil relatif à la détermination de la prestation compensatoire dispose que : « Dans la détermination des besoins et des ressources, le juge ne prend pas en considération les sommes versées au titre de la réparation des accidents du travail et les sommes versées au titre du droit à compensation d'un handicap ».

Dans sa décision, le Conseil constitutionnel considère que l'interdiction de prendre en considération « les sommes versées au titre de la réparation des accidents du travail et les sommes versées au titre du droit à compensation d'un handicap » génère des différences de traitements entre les époux sans rapport avec l'objet de la prestation compensatoire.

Cette interdiction méconnaissant le principe d'égalité devant la Loi, le Conseil Constitutionnel la déclare inconstitutionnelle. Il convient désormais d'écarter son application dans le calcul du montant des prestations compensatoires.

Cons. Const., 2 juin 2014 déc. N°2014 398 QPC JCP N n°24-25 du 13 juin 2014

SUCCESSION

Testament authentique – faux – valable comme testament international

Une personne décède en laissant plusieurs testaments authentiques. L'arrêt d'appel rendu sur renvoi après cassation (Cass. 1^{ère} civ, 29 juin 2011, n°10-17.168) déclare faux l'un

d'entre eux en tant que testament authentique mais valable comme testament international. Les témoins instrumentaires n'avaient en effet pas assisté à la dictée du testament par le testateur ni à sa rédaction. La nièce de la défunte forme un pourvoi en soutenant que la cour d'appel a violé l'article 972 du Code civil. La Cour de cassation censure ce raisonnement en affirmant que « l'annulation d'un testament authentique pour non-respect des dispositions des articles 971 à 975 du code civil ne fait pas obstacle à la validité de l'acte en tant que testament international dès lors que les formalités prescrites par la Convention de Washington du 26 octobre 1973 ont été accomplies ». La Cour d'appel qui avait constaté que ces conditions étaient remplies, en avait donc justement déduit que le testament était valable en tant que testament international.

Cass. 1^{ère} civ. 12 juin 2014 – n°13-18.383 – Droit et Pat. Hebdo n°971 du 23 juin 2014

FISCALITÉ

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Exonération de plus-values immobilière en cas de cession de résidence principale – délai de revente de 22 mois

Une SCI détenant un bien immobilier occupé à titre de résidence principale par son unique associé cède ledit immeuble 22 mois après la libération de celui-ci. Suite à la cession, l'administration fiscale remet en cause l'exonération de plus-value revendiquée dans l'acte de vente considérant que le bien, en raison de sa date de libération, ne constituait plus la résidence principale de l'associé de la SCI au jour de la cession. Cette position est validée par la Cour administrative de Nantes mais l'arrêt est annulé devant le Conseil d'État au motif suivant : la Cour aurait dû rechercher si le délai de 22 mois écoulé entre la libération et la vente pouvait être apprécié comme un délai normal. En ce sens, le délai de 22 mois est bien un délai normal, dès lors que le vendeur a accompli les diligences nécessaires pour réaliser la vente, compte tenu des motifs de la cession, des caractéristiques de l'immeuble vendu et du contexte économique local.

CE, 3^{ème} et 8^{ème} sous-sect, 7 mai 2014 n°356328 SCI la Lieutenance – flash Def. n°20 du 26 mai 2014 – La Revue Fiscale du Patrimoine n°6 de juin 2014



DROIT DES BIENS

PRESCRIPTION ACQUISITIVE

Juste titre – cession de droit indivis – bénéfice de la prescription abrégée (non)

La prescription abrégée, dont le bénéfice est réservé au possesseur qui acquiert de bonne foi et par juste titre, se réalise par l'écoulement d'un délai de dix ans. Le juste titre doit être un acte juridique qui, par hypothèse, n'a pu transférer au possesseur la propriété que son auteur n'avait pas ; ainsi doit-il être susceptible de transférer en lui-même la propriété et émaner d'une personne qui n'était pas le véritable propriétaire du bien revendiqué. Ce sont ces deux caractères que la Cour de cassation a rappelé aux termes de deux arrêts rendus le même jour. La troisième chambre civile a d'abord jugé qu'une cession de droits indivis, excluant le transfert de la pleine propriété des biens cédés, ne peut constituer le juste titre permettant une prescription abrégée. Dans la seconde affaire, des propriétaires avaient assigné leur voisin en démolition partielle d'un garage au motif que cette construction empiétait sur leur propriété. La cour d'appel avait alors neutralisé l'empiètement en retenant que le voisin qui a acquis en 1981, de bonne foi et par juste titre, sa parcelle – présumée s'étendre jusqu'à la ligne reliant les deux bornes alors en place – et qui a édifié son garage en 2003 en suivant la même limite, était fondé à se prévaloir de la prescription acquiescitive par dix ans. La Cour de cassation casse l'arrêt et sanctionne la cour d'appel qui a statué sans relever, « au besoin d'office », que le vendeur de la parcelle acquise par le défendeur n'en était pas le véritable propriétaire.

Cass., 3^{ème} civ., 18 février 2014, n° 12-29.299 et 13-10.914 combinés – AJDI mai et juin 2014

MITOYENNETÉ

Bornage – empiètement – acquisition de la mitoyenneté (non)

En l'espèce, un jugement ordonne le bornage de propriétés voisines ainsi que l'in-

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Assignation en revendication d'un bien immobilier – obligation de publication foncière (non)

Un bailleur avait saisi le tribunal en annulation du bail conclu avec son preneur. Une troisième personne était intervenue devant la Cour d'appel afin de revendiquer la qualité de véritable propriétaire du bien objet du bail et faire obstacle à la demande du bailleur. La Cour d'appel a déclaré irrecevable l'action en revendication pour cause de non publication de la demande en justice au service de publicité foncière, et ce, en vertu de l'article 4-c de l'article 28 du décret de 1955 qui prévoit que « *doivent être publiées les demandes en justice tendant à obtenir la révocation, l'annulation ou la rescision d'une convention ou d'une disposition à cause de mort* ». L'article 30-5 prévoit qu'à défaut la demande est irrecevable.

tervention d'un expert pour déterminer les limites de propriété et l'emplacement des bornes. Le propriétaire ayant agi en bornage sollicite le rachat, pour moitié, des frais de construction d'un pilier édifié par ses voisins qui empiète de 19 centimètres sur sa propriété et sur lequel vient prendre appui son portail. Les auteurs de la construction demandent, quant à eux, l'autorisation de déposer le pilier ainsi que la condamnation du propriétaire ayant agi en bornage à déplacer leur portail.

En l'espèce, la cour d'appel, confirmant le jugement de première instance, fait droit à la demande de rachat de la mitoyenneté des époux empiétés par le paiement de la moitié des frais de construction.

La Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel, au visa des articles 545 et 661 du Code civil, en rappelant la règle jurisprudentielle selon laquelle « L'empiètement, quel qu'en soit l'auteur, fait obstacle à l'acquisition de la mitoyenneté ».

Cass., 3^{ème} civ. 19 février 2014, pourvoi n° 13-12.107 n°212 P+B– Dict. perma. Gestion Immo. Bull.n° 467-468 avril-mai 2014

La Cour de cassation casse l'arrêt de la Cour d'appel, au motif que l'action en revendication n'a pas pour objet de faire disparaître rétroactivement le droit de propriété du défendeur, mais d'affirmer celui du demandeur à l'action qui a toujours été propriétaire. Cette action participe donc à la reconnaissance du droit de propriété et non à sa création ou à son transfert. Ainsi l'action en revendication ne tend pas à obtenir la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision d'une convention et n'est donc pas soumise à la publicité obligatoire.

À retenir : l'assignation visant à obtenir la nullité d'une vente, la révocation d'un legs ou encore la résolution d'un usufruit doit faire l'objet d'une publicité foncière dans les formes prévues par les textes.

Cour de cassation 3^{ème} civ. 2 octobre 2013, n°11-21.833 (n° 1079 FS-D) – AJDI avril 2014

VENTE ET AVANT CONTRAT

PROMESSE DE VENTE

Promesse sous condition suspensive d'obtention d'un permis de construire – dépôt de la demande hors délai – parution d'une annonce immobilière par les vendeurs – volonté de se délier du contrat (oui)

Un compromis de vente avait été conclu sous la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire avec obligation de déposer la demande dans un délai de 10 jours. La demande est déposée après l'expiration du délai. Les vendeurs font alors savoir qu'ils souhaitent régulariser la vente rapidement, mais remettent parallèlement le bien en vente par le biais d'une annonce immobilière. L'acheteur refuse de réitérer la vente. Il est alors assigné en réalisation de la promesse et paiement de la clause pénale, mais la demande est rejetée. En raison tout d'abord de la prorogation tacite de la condition suspensive, ensuite de l'absence de mise en demeure de la part du vendeur de régula-



riser la vente, et enfin de la remise en vente du bien avant réalisation de la condition. Les tribunaux ont considéré que les vendeurs avaient signifié publiquement et sans équivoque leur volonté de se délier du contrat. L'acheteur était donc fondé à refuser de réitérer la vente.

Cass, 3^{ème} civ, 6 mai 2014 n°13.12619 Solution notaires juillet 2014 n°7 p. 6

VENTE

Vente – sécheresse – aggravation d'un sinistre antérieur à la vente – recours contre l'assureur par l'acquéreur (oui)

Suite à une sécheresse en 2005, il est apparu sur une maison d'habitation des fissures et lézardes. Cette maison a été vendue en 2007. À cette occasion, les vendeurs ont remis à l'acquéreur une copie du courrier envoyé à la Mairie suite à la sécheresse pour signaler les sinistres. En 2008, suite à des mouvements de terrains dus à la réhydratation des sols, la commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle. L'acquéreur a formé un recours contre l'assureur du vendeur pour obtenir des indemnités en vue de la réparation du sinistre. Les juges du fond ont débouté l'acquéreur en précisant que l'indemnité d'assurance bénéficie au propriétaire au moment du sinistre et que la transmission de l'assurance au profit de l'acquéreur n'a d'effet que pour les sinistres postérieurs à la vente. La Cour de cassation casse cet arrêt et rappelle que l'acquéreur a qualité à agir en paiement des indemnités d'assurance contre les vendeurs même pour les dommages nés antérieurement à la vente.

Cass 3^{ème} civ, 7 mai 2014 n° 13-16.400 JCP N n°22 du 30 mai 2014

Diagnostic amiante – simple examen visuel – faute – responsabilité du diagnostiqueur

La législation en matière d'amiante n'a cessé d'alourdir les obligations des propriétaires. Les actions en responsabilité intentées par les acquéreurs contre les propriétaires ont entraîné celles des propriétaires vers leurs diagnostiqueurs. À chaque nouvel arrêt, la Cour de cassation se voit définir le cadre de la mission du diagnostiqueur ainsi que l'étendue de

ses responsabilités. Dans son arrêt du 21 mai 2014, elle confirme l'arrêt d'appel et rejette le pourvoi du diagnostiqueur et confirme sa responsabilité. Elle rappelle que les vérifications du diagnostiqueur doivent impliquer des travaux qui ne sont pas destructifs, sans toutefois se limiter à un diagnostic visuel en cas de doute. Reconnaisant l'existence d'une faute au diagnostiqueur dans l'exercice de sa mission (vérifications insuffisantes), l'arrêt fait supporter au diagnostiqueur le coût des travaux de désamiantage.

Cass. Civ. 3^{ème}, 21 mai 2014, n°687,FS-P+B+, rejet, pourvoi n°13-14891 Juris Hebdo n°562 du 3 juin 2014 p.3

ORGANISATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

COPROPRIÉTÉ

Copropriété – parties communes – droit de jouissance – simple tolérance – prescription acquisitive (non)

Dans cet arrêt, la Cour de cassation rappelle que pour prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire, pendant plus de trente ans. En l'espèce, Le propriétaire d'un appartement situé dans un immeuble en copropriété avait demandé à l'assemblée générale des copropriétaires de lui reconnaître un droit exclusif et perpétuel de jouissance d'une partie commune à usage de jardin situé sous les fenêtres de son appartement, et dont la jouissance lui avait été consentie verbalement par les autres copropriétaires depuis 1955. Suite au refus de l'assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble de lui reconnaître l'existence de ce droit, le copropriétaire avait assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de cette délibération. La Cour de cassation comme les juges du fond ont retenu qu'il ressortait des attestations des premiers habitants de l'immeuble que la jouissance de ce jardin avait été verbalement consentie au copropriétaire, au titre d'une simple tolérance afin de compenser l'espace plus réduit de son appartement et sans lui donner vocation à devenir propriétaire d'un droit réel de jouissance, exclusif et perpétuel. Se fondant sur l'article 2262 du Code civil suivant lequel « les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession,

ni prescription » la Cour de cassation a considéré que ce copropriétaire ne pouvait se voir reconnaître un droit exclusif et perpétuel de jouissance sur ce jardin.

Cass 3^{ème} civ, 6 mai 2014 n°13-16.790 JCP N n°23 du 6 juin 2014

Superficie des parties privatives – présence d'une mezzanine non mentionnée dans l'acte de vente et dans l'EDD-RCP – prise en compte pour le calcul de la superficie au titre de la « loi Carrez » (oui)

Des époux ayant acquis plusieurs lots de copropriété d'un immeuble ont assigné leur vendeur en diminution du prix de vente au motif que la superficie des parties privatives des lots vendus figurant dans l'acte de vente était erronée. À l'appui de cette demande, les époux invoquaient que la société ayant effectué le mesurage avait pris en compte pour le calcul de la superficie une mezzanine qui n'était mentionnée ni dans la désignation des biens figurant dans l'acte de vente, ni dans l'état descriptif de division et règlement de copropriété, de sorte qu'elle n'avait pas d'existence juridique et ne devait donc pas être incluse dans ce calcul. La Cour de cassation confirme la décision de la Cour d'appel de Paris qui avait débouté les époux de leur demande, rappelant que pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, il y a lieu de prendre en compte le bien tel qu'il se présente matériellement au moment de la vente et qu'au cas d'espèce, il y avait lieu de prendre en compte la superficie de cette mezzanine pour le calcul de la superficie des parties privatives vendues, puisque cette mezzanine existait au jour de la vente, faisait corps avec l'immeuble et constituait une véritable pièce.

Cass. 3^{ème} civ, 6 mai 2014, n°13-16.510 – JCP N n°21 du 23 mai 2014

BAUX

BAIL

Bail – dépôt de garantie – vente de l'immeuble – droit pour le nouveau propriétaire à demander un nouveau dépôt de garantie (non)

Une SCI avait donné en location un ensemble immobilier pour une durée de trente ans à une association et un dépôt de garantie avait été versé. Lors de la vente de l'ensemble immobilier, le nouveau propriétaire assigne



le locataire en paiement d'un nouveau dépôt de garantie au motif que l'acte de vente n'avait rien prévu sur le sort du premier. La cour d'appel, confirmée ensuite par la Cour de cassation, rejette la demande : la vente ayant transféré automatiquement la totalité des droits et obligations résultant du contrat initial au nouveau propriétaire par le mécanisme de la substitution, ce dernier ne pouvait disposer de plus de droits que son vendeur.

*Cass, 3^{ème} civ, 26 mars 2014 n°13-10.698
Solution notaires juin 2014 n°6 p. 11*

BAIL D'HABITATION

**Logement dépourvu de chauffage –
loyer réduit – logement indécent (oui)
– obligation pour le bailleur d'installer
un chauffage**

Un contrat de bail stipule que le logement est livré sans chauffage en contrepartie d'un loyer réduit. Le preneur assigne le bailleur afin de le voir condamner à installer le chauffage. Au motif que le logement ne soit pas décent, la cour d'Appel fait droit à cette demande. La cour de Cassation approuve la Cour d'Appel. Elle affirme que le bailleur a manqué à son obligation de délivrer un logement décent. La haute juridiction précise que cette obligation est d'ordre public, et que de ce fait, la stipulation contractuelle n'empêche pas la condamnation du bailleur à mettre en place une installation de chauffage.

*Cass.Civ 3^{ème}, 4 juin 2014, n°13-17.289, P+B+I
Droit & Patrimoine n°970, 16 juin 2014*

BAIL COMMERCIAL

**Bail commercial – droit de préférence
contractuel - vente de l'immeuble en
intégralité – mise en jeu du droit de
préférence (non)**

Une société louait des locaux commerciaux en vertu d'un bail contenant une clause de droit de préemption prévoyant qu'en cas de vente desdits locaux, le bailleur doit proposer l'acquisition en priorité à la société locataire. Cette clause ne précisait pas si le droit de préemption avait vocation à s'appliquer uniquement en cas de cession isolée des locaux loués, ou également en cas de cession de l'immeuble entier dont dépendent lesdits locaux. Par la suite, l'intégralité de l'immeuble a été vendue à une société tierce et le locataire a alors demandé la nullité de la vente, soutenant que celle-ci avait été pas-

sée en violation du droit de préemption lui bénéficiant. La cour d'appel de Paris avait débouté le locataire de sa demande au motif que, l'objet de la vente et celui du droit de préemption du preneur étant différents, ladite clause ne devait pas être appliquée en cas de cession de l'immeuble entier. La Cour de cassation confirme cette décision et précise que l'application d'une telle clause de préemption ne peut avoir pour effet d'imposer au propriétaire de diviser son bien en vue de le céder à des personnes distinctes. Il convient donc d'être attentif à la rédaction des clauses de droit de préemption en identifiant précisément les biens entrant dans le champ d'application du droit de préférence en particulier lorsque le bien objet du droit de préférence est inclus dans un ensemble immobilier de plus grande ampleur (lire également notre article consacré à la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 dite « loi Pinel » en p. 10 – cette loi institue un droit de préemption légal au profit du commerçant dans l'hypothèse de la vente de son bien).

*Cass. 3^{ème} civ, 9 avril 2014, n°13-13.949 –
JCP N n°18 du 2 mai 2014, Dict. perma.
Gestion Immo n° 469 juin 2014*

**Bail commercial – pacte de préférence
en cas de vente – apport en nature –
interprétation stricte**

Le pacte de préférence, dont bénéficient les locataires d'un local à usage commercial, s'applique-t-il en cas d'apport en nature à une société du bien, objet du pacte, par les propriétaires ? C'est la question que la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation a tranchée par un arrêt en date du 15 janvier 2014 en rappelant un principe d'interprétation stricte de la clause de préférence. Sur le fondement de l'article 1134 du Code civil et reprenant le contenu de cette clause, l'arrêt rappelle que la mention d'un « *prix offert* », « *des conditions générales de la vente projetée (...)* » dans la clause de préférence renvoie spécifiquement à la vente et non à toute mutation à titre onéreux. Ainsi en est exclu l'apport en société qui ne peut être assimilé à une vente, la contrepartie n'étant pas constituée par une somme en argent.

*Cass. 3^{ème} civ. 15 janvier 2014 - n° 12-35106 - Sté Cabinet Bénédic – (F-D), Bull.
Joly Sociétés avril 2014 – n°4 p 220 à 221*

**Baux commerciaux – exclusion
de la qualification de locaux monova-
lents par le jeu de la clause d'accession**

L'article R.145-10 du Code de commerce

prévoit la possibilité pour un bailleur de déplaçonner le prix du bail lorsque le preneur construit en cours de bail des locaux en vue d'une seule utilisation (monovalence). En l'espèce, le preneur avait été autorisé par le bailleur à réaliser dans les lieux des aménagements spécifiques de nature à lui conférer la caractéristique de monovalence. Le bail prévoyait que les constructions nouvelles, travaux et améliorations quelconques faits par le preneur n'accéderaient au bailleur que lors de la sortie effective des lieux loués. Lors du renouvellement, le bailleur sollicite donc, en application de l'article R.145-10 C. com, le déplaçonnement du loyer en invoquant la monovalence des locaux. Celui-ci est toutefois débouté par la Cour d'appel confirmée par la troisième chambre civile au motif que la qualification de locaux monovalents ne peut être retenue qu'à la condition que les travaux soient devenus la propriété du bailleur. Or, en l'espèce, la clause d'accession prévue aux termes du bail faisait échec à cette condition.

*Cass. 3^{ème} civ. 21 mai 2014, pourvoi
n° 13-12.592 n°641 FS P+B – Dictionnaire
permanent Bulletin n° 469 juin 2014*

**Baux commerciaux –
clause d'accession différée –
effet sur l'indemnité d'éviction**

En l'espèce, un terrain nu fait l'objet d'un bail commercial et prévoit qu'en fin de bail les constructions réalisées par le preneur deviendront la propriété du bailleur. La question se posait de savoir si en cas de refus de renouvellement du bail avec offre d'indemnité d'éviction, celle-ci devait prendre en compte le coût des frais de réinstallation du preneur et plus particulièrement le coût de reconstruction d'un nouveau local permettant au preneur de transférer son activité. Alors que la Cour d'appel retient dans le calcul de l'indemnité les frais de réinstallation du preneur et notamment le coût d'édification du nouveau bâtiment construit par le preneur sur un autre terrain, la troisième chambre civile considère au contraire que le bailleur devenu propriétaire des constructions, le preneur a été évincé d'un terrain nu de sorte qu'il n'y a pas lieu de retenir le coût de construction du nouveau bâtiment édifié par le preneur évincé, dans le calcul de l'indemnité d'éviction.

*Cass. 3^{ème} civ. 21 mai 2014, pourvoi
n° 13-10.257 n°640 P+B – Dictionnaire
permanent Bulletin n° 469 juin 2014*



CARTE BLANCHE à
GILLES RAYNALDY

Travailleur préparant une cloison amovible, chantier Cheuvreux, Paris, 24 juin 2014

L'IMMOBILIER PARISIEN

CONJONCTURE

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

1 ^{er} TRIMESTRE 2014	VARIATION ANNUELLE	VARIATION SUR 3 MOIS
126,7	↘ - 1,6 %	↗ + 0,2 %

PRIX DES PROGRAMMES NEUFS DANS PARIS PAR ARRONDISSEMENT

ARR.	NOMBRE DE PROGRAMME	PRIX MOYEN AU M ² DANS L'ARR.	NB D'APPARTEMENTS DISPONIBLES
4 ^e	2	13 039 €	16
7 ^e	1	31 955 €	7
8 ^e	1	17 471 €	1
10 ^e	1	10 215 €	5
11	8	11 173 €	24
12 ^e	2	10 301 €	10
13 ^e	6	10 739 €	74
14 ^e	6	10 684 €	128
15 ^e	7	13 156 €	95
16 ^e	2	16 788 €	6
17 ^e	6	11 066 €	96
18 ^e	3	9 376 €	7
19 ^e	7	8 706 €	34
20 ^e	8	8 760 €	47
TOTAL			550

Programmes neufs répertoriés dans Paris par arrondissement. Source : www.explorimmoneuf.com - 25/06/2014 - 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 10^e → Les Terrasses d'Opale → COFFIM
Paris 14^e → Esprit Résidence 2 → BNP PARIBAS IMMOBILIER

CONSTRUCTION

INDICE NATIONAL BÂTIMENT TOUS CORPS D'ÉTAT (BT01)

MAI 2014	MENSUEL	VARIATION ANNUEL
880,8	↘ - 0,07 %	↗ + 0,03 %

INDICE COÛT DE LA CONSTRUCTION (SOURCE INSEE)

1 ^{er} TRIM. 2014	SUR 1 AN	VARIATION SUR 3 ANS	SUR 9 ANS
1 648	↗ + 0,12 %	↗ + 6,05 %	↗ + 29,76 %

INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

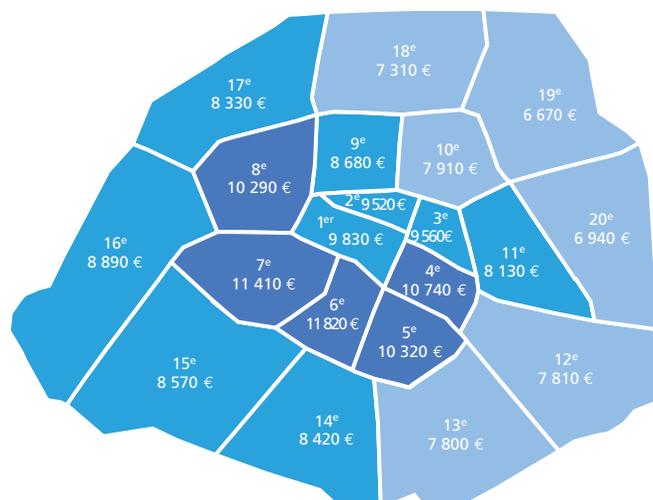
2 ^e TRIM. 2014	VARIATION ANNUELLE
125,15	↗ + 0,57 %

EXPERTISE

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

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

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



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

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

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

source : Evolution sur un an au 1^{er} trimestre 2014 - www.paris.notaires.fr

LE MOT DE L'EXPERT LA JUSTE VALEUR

Le marché des logements anciens semble en panne comme en témoigne le niveau actuel du volume des ventes. Toutefois, les propriétaires qui vendent leur bien dans des conditions de délai rapide (3 à 4 mois) le font à présent pour les produits standards avec une baisse de 10 à 20 %. Leur logement est resté souvent 12 mois à un prix sans corrélation avec les nouvelles conditions de marché. L'anticipation sur le repositionnement et surtout sur son intensité n'est pas encore entrée dans les nouveaux comportements de ceux qui souhaitent réellement vendre. Ce phénomène bien connu au moment du retournement du marché de l'habitation explique que l'inflexion du marché s'effectuera lentement comme en témoignent les baisses légères constatées depuis une année.

Par conséquent, plus le vendeur attend pour ajuster son prix en vue de vendre réellement, plus la baisse risquera d'être importante.

Il faut donc évaluer au plus juste le prix de vente du logement que vous souhaitez céder et le proposer à ce prix.

L'attentisme fondé sur des valeurs du passé dans un marché orienté à la baisse conduira mécaniquement à accepter un ajustement plus important en cas de volonté réelle de cession. Il faut regarder l'avenir vers l'avant et pas dans un rétroviseur ou alors il faut ajuster objectivement l'image renvoyée par le rétroviseur pour appréhender le futur.

PAR
CLAUDE GALPIN
MRICS REV
VIF EXPERTISE

CONSOMMATION INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION (INSEE)

	JUILLET 2014	VARIATION MENSUEL ANNUEL	
Ens. des ménages	127,73	▼ - 0,3 %	↗ + 0,5 %
Ens. des ménages Hors tabac	125,81	▼ - 0,3 %	↗ + 0,4 %
Ménages urbains	128,42	▼ - 0,3 %	↗ + 0,5 %
Ménages urbains Hors tabac	125,62	▼ - 0,3 %	↗ + 0,3 %

INDICES BOURSIERS

AU 08/09/2014	VARIATION DEPUIS LE 1/01/14	VARIATION DEPUIS 1 AN
CAC IMMOBILIER : 1 747,52	↗ + 11,98 %	↗ + 21,80 %
CAC 40 : 4 467,77	↗ + 4 %	↗ + 10,34 %

TAUX MONÉTAIRES

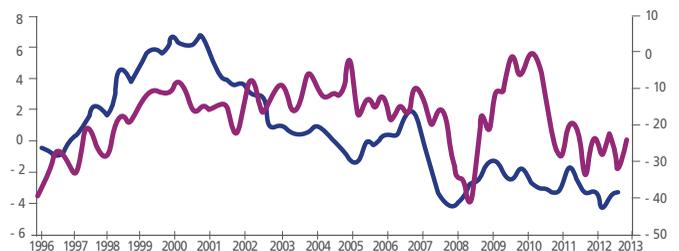
Taux de base bancaire depuis le 15/10/2001 : 6,60 %
Taux d'intérêt légal pour 2014 : 0,04 %
Argent au jour le jour (T4M) au 08/09/2014 : 0,02220%

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 depuis un an (voir tableau n°1). Il s'agirait donc, semble-t-il, d'un juste retour à l'équilibre et non de l'éclatement d'une bulle immobilière (la demande de logement étant toujours très prégnante). L'indice de la capacité future à épargner reste très volatile (voir tableau n°2).

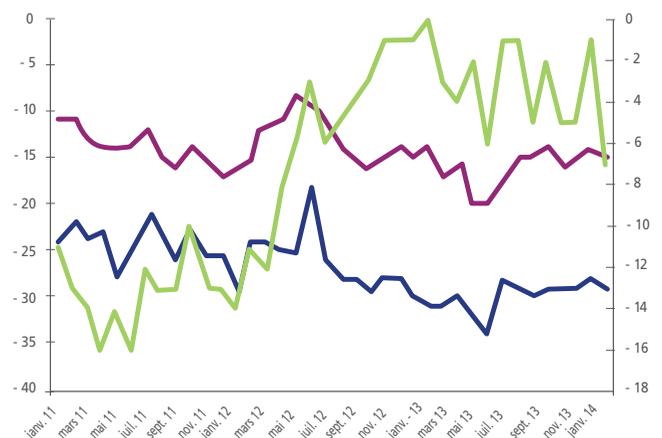
PRIX DES LOGEMENTS PARISIENS ET OPINION DES MÉNAGES (1996 - 1^{er} TRIMESTRE 2014)

■ Évolutions des prix des logements anciens à Paris en m² (échelle de gauche)
■ Confiance des ménages - Indices INSEE (échelle de droite)



CONFIANCE DES MÉNAGES (JANVIER 2011 - FÉVRIER 2014)

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

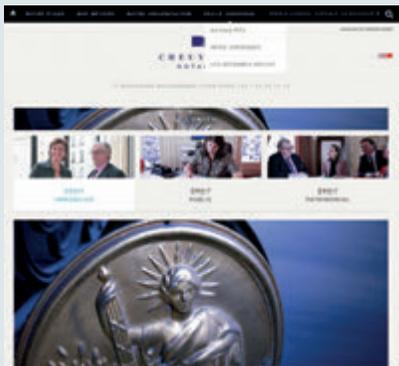


CROISSANCE PIB / VALEUR EN %

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



NOUVELLE ÉVOLUTION DU SITE : WWW.CHEUVREUX-NOTAIRES.FR



CHEUVREUX Notaires est ravi de vous faire savoir que l'Étude a fait évoluer son site Internet pendant cette période estivale. Certaines rubriques ont changé pour une navigation facilitée.

Ce site mis à jour mensuellement contient notamment tous nos bulletins, des notes inédites d'actualité à découvrir dans la rubrique « nouveautés juridiques », une nouvelle rubrique « réflexion juridique » dans laquelle vous pourrez retrouver l'intégralité de nos conférences-débat annuelles.

Avec une rubrique dédiée à l'actualité législative consacrée aux réformes Duflot, CHEUVREUX Notaires entend mettre son expérience au service de ses clients au fur et à mesure de ses réflexions sur les textes de lois. Enfin, CHEUVREUX Notaires est dorénavant sans frontière grâce à deux versions simplifiées en langues anglaise et chinoise qui sont disponibles par un simple clic.

CHEUVREUX NOTAIRES SE MOBILISE CONTRE LE CANCER

Esprit d'équipe, énergie et bonne humeur ont marqué la participation de CHEUVREUX Notaires à la course de « La Parisienne », en faveur de la lutte contre le cancer du sein, le 15 septembre dernier. Quarante collaboratrices de l'Étude ont rejoint le Champ de Mars au petit matin pour courir les 6,667 km de cette splendide course au cœur de Paris. Le même enthousiasme et la même motivation régneront sur l'équipe qui s'élancera pour la course de l'Odyssée le 5 octobre prochain, à Vincennes. Nos 18 sportifs rejoindront l'équipe de la Chambre des Notaires de Paris, constituée de près de 200 coureurs de la profession. Les recettes de cette course seront reversées à l'Institut Gustave Roussy.

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 :

« Questions à un expert - Terrains à bâtir : comment sont taxées les plus-values ? » - *Le Monde Eco&entreprise* - 7 septembre 2014 - par Murielle Gamet

« Questions à un expert - Faut-il signer un contrat lors d'un prêt familial ? » - *Le Monde Eco&entreprise* - 31 août 2014 - par Murielle Gamet

« Questions à un expert - Immobilier : comment sortir d'une indivision ? » - *Le Monde Eco&entreprise* - 22 juin 2014 - par Murielle Gamet

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

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

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

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

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

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

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



TABLES DES ARTICLES RÉCEMMENT PARUS

DROIT IMMOBILIER

« La clause d'acquisition « à ses risques et périls » dans la vente immobilière » - *Le Bulletin n°77 - juillet 2014*

« Promesse de vente : les pièges à éviter » - *Le Bulletin n°76 - mai 2014*

« Absence de mise en conformité des statuts d'une ASL : quelles conséquences ? » - *Le Bulletin n°75 - janvier 2014*

« La servitude de cour commune : traitement contemporain d'une ancienne institution » - *Le Bulletin n°74 - octobre 2013*

« Vigilance dans la rédaction des documents de la division en volumes » - *Le Bulletin n°73 - juin 2013*

« 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'ouverture aux tiers du recours direct contre la validité d'un contrat administratif » - *Le Bulletin n°77 - juillet 2014*

« L'évolution des constructions irrégulières » - *Le Bulletin n°77 - juillet 2014*

« L'affirmation des métropoles et Grand Paris » - *Le Bulletin n°76 - mai 2014*

« Réformes Duflot acte III : LOI ALUR – nouveautés en matière de droit de préemption » - *Le Bulletin n°75 - janvier 2014*

« Le silence de l'administration vaut acceptation, dans les conditions fixées par la loi » - *Le Bulletin n°75 - janvier 2014*

« Grand Paris : vers une nouvelle gouvernance de la métropole ? » - *Le Bulletin n°74 - octobre 2013*

« Loi Duflot Acte II : des ordonnances pour accélérer les projets de construction de logements » - *Le Bulletin n°74 - octobre 2013*

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

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

DROIT PATRIMONIAL

« Assurance-vie : comment la maintenir hors succession ? » - *Le Bulletin n°77 - juillet 2014*

« Réflexion autour de la notion d'avantage patrimonial » - *Le Bulletin n°76 - mai 2014*

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

« Les donations-partage : à propos de l'arrêt de la cour de cassation du 6 mars 2013 » - *Le Bulletin n°74 - octobre 2013*

« 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*

« La valorisation successorale des meubles meublants » - *Le Bulletin n°72 - avril 2013*

« La mise à disposition gratuite d'un logement » - *Le Bulletin n°2-2012*

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, Charlene CLÉMENT, Thierry CROIZÉ, Ségolène de La RIVIÈRE, Maël De CHAMPSAVIN, Baptiste DELLOYE, Clara DERRIEN, Anne DEMAREST, Malicia DONNIOU, Alix DOREAU, Sophie DROLLER-BOLELA, Fanny DUGERT, Claude GALPIN, Séverine LÉBOVICI, Shérazade LECAT, Marie-Anna LEJEUNE, Raphaël LEONETTI, Coralie LEVENEUR, Carole LVOVSCHIBLANC, Thomas MARQUIS, Marin MAUFRAIS, Rémy NERRIÈRE, Stéphanie OLLIVIER, Dorine ROUILLON, Sonia SELMAN, Hanna SELLAM, Sliman TAHIR, Antoine URVOY, Sylvie ALONSO, Murielle GAMET, Héléne MADEC, Laetitia GESP.

Crédits photo : Gilles Reynaldy

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