



ÉDITO	p 3
DE L'UTILITÉ DU NOTAIRE	p 4
L'ACTE NOTARIÉ : TOMBEZ SOUS LE CHARME DE L'AUTHENTIQUE !	
ACTUALITÉ	p 6
UN AN APRÈS LA LOI ALUR : Le droit de préemption urbain, une réforme achevée !	
LOI DE SIMPLIFICATION DE LA VIE DES ENTREPRISES DU 20 DÉCEMBRE 2014	p 8
LA SAMARITAINE : Confirmation (non définitive) de l'annulation du permis de construire	p 10

THÉMA : LA FAMILLE	p 12
SOUVENIRS, ŒUVRES D'ART, BIJOUX PIERRERIES, LINGOTS... COMMENT DÉCLARER CES MEUBLES DANS UNE SUCCESSION ?	
FICHE PRATIQUE	p 15
L'INVENTAIRE DES BIENS MEUBLES	

DOSSIER	p 17
DANS QUELLE MESURE UNE COLLECTIVITÉ TERRITORIALE PEUT-ELLE ÊTRE CRÉDIT-PRENEUR EN VUE DE L'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE À USAGE DE BUREAUX ?	

FLASH FISCAL	p 21
DU CÔTÉ DE L'ENTREPRENEUR	p 22
DU CÔTÉ DE LA VILLE DE PARIS	p 22
DU CÔTÉ DU PARLEMENT	p 23
DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX	
DROIT IMMOBILIER	p 27
DROIT PUBLIC IMMOBILIER	p 31
DROIT PATRIMONIAL	p 35
IMMOBILIER PARISIEN	p 39
INDICES & CONJONCTURE	p 40
DU CÔTÉ DE L'ÉTUDE	p 41



CARTE BLANCHE à
ALAIN LABOILE

« Le sentier », 2013

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



CHEUVREUX NOTAIRES SOUTIENT LA CITÉ INTERNATIONALE UNIVERSITAIRE DE PARIS

1^{er} campus de France, la Cité internationale assure l'accueil et l'hébergement de 12 000 étudiants français et du monde entier venus compléter leur cursus de haut niveau à Paris.

C'est une fondation privée reconnue d'utilité publique depuis sa création en 1925, née de la mobilisation de grandes familles de philanthropes telles que les Rothschild, David-Weill, Deutsch de la Meurthe, Rockefeller... qui, au-delà de son activité de logement étudiant, promeut des valeurs de paix, d'humanisme et de diversité culturelle... plus actuelles que jamais.

Parmi ses nombreuses actions, grâce à plusieurs mécènes dont Cheuvreux notaires, elle délivre des Bourses de solidarité à des jeunes étudiants brillants mais connaissant des difficultés économiques graves qui mettent en



péril leurs études et leur avenir.

Cheuvreux notaires est heureux d'accompagner ainsi Stefan, un jeune étudiant allemand en Master 2 de droit international économique à l'université Paris 1. Il s'agit de financer son hébergement à la Cité internationale pendant un an. Boursier sur critères sociaux en Allemagne, cette aide lui permet de se concentrer sur ses études exigeantes et de mettre fin à plusieurs jobs de caissiers à la Tour Eiffel et aux Vedettes de Paris qui lui permettaient de boucler son plan de financement. Ce soutien consiste également à lui proposer un stage à l'étude. Il bénéficie ainsi d'un accès privilégié au monde de l'entreprise, dans son domaine de compétences, atout précieux pour faciliter son insertion professionnelle.

Plus d'informations :
www.ciup.fr / 01 43 13 66 52

CARTE BLANCHE

Après avoir évoqué le thème de la ville, les différents épisodes du déménagement de l'Étude, nous entamons un nouveau cycle autour du thème de la famille.

Pour ce numéro c'est la famille et en particulier la question de la transmission qui seront évoquées.

Le travail de l'artiste Alain Laboile a été choisi.

D'abord connu pour son travail de sculpteur, ce père de 6 enfants vivant dans la campagne girondine documente sa vie de famille en photographiant quotidiennement ses enfants.

« Jour après jour, je crée un album de famille qui constitue un héritage que je transmettraï à mes enfants. Mon oeuvre reflète notre mode de vie, qui gravite autour de leur

enfance. Mes photographies en seront le témoignage.

La couverture montre une femme qui porte un enfant sur son dos sur un sentier de forêt. A gauche une branche d'arbre est plus nette et focalise notre attention. Ce détail donne de l'importance à l'environnement dans lequel les personnages évoluent. On peut imaginer que leur conversation porte sur la forêt. En second plan l'enfant tend la main comme pour toucher quelque chose qui reste invisible à l'image.

Le geste de cet enfant qui, d'une main tient sa soeur et de l'autre découvre le monde qui l'entoure, résume à lui seul l'idée d'apprentissage et de transmission. »

ÉDITO

Chers tous,

La nature a revêtu ses atours de Printemps, le renouveau et les naissances sont dans l'air.

A l'Étude, il en est de même. Nous avons l'immense joie d'accueillir quatre « nouveaux » Notaires. Collaborateurs depuis plusieurs années, Nathalie Athimon-Rouaud, Olivier Glineur, Marie-Anne Le Floch et Séverine Nicque-Orsini viennent de prêter serment et, par arrêté du 27 mars 2015 d'être nommés Notaires.

L'Étude poursuit donc son développement et fait grandir ses équipes pour vous assurer toujours plus de disponibilité et d'efficacité. Ainsi renforcée, elle se prépare avec détermination à relever les défis des prochaines années : nouveaux modes d'exercice de notre profession, évolution du contexte économique, internationalisation des transactions immobilières, nouveaux outils juridiques... La liste est longue mais passionnante.

Tout ceci est en réalité exaltant et nous amène à adapter nos organisations et à nous renouveler sans cesse.

2015 est aussi l'année qu'a choisi l'Étude pour mettre en avant un thème qui lui est cher, celui de la famille au travers de sa carte blanche et d'une nouvelle rubrique de son bulletin à découvrir « thème ».

MICHÈLE RAUNET,
NOTAIRE ASSOCIÉ



PAR
RÉMY NÈRRIÈRE

CONSEIL



DE L'UTILITÉ DU NOTAIRE

L'ACTE NOTARIÉ : TOMBEZ SOUS LE CHARME DE L'AUTHENTIQUE !

Le printemps est là et le temps des acquisitions immobilières est de retour. En effet, le foyer va bientôt s'agrandir. Pour la famille MENAGE, il devient urgent de trouver une maison ou un appartement et de pouvoir entrer dans la nouvelle demeure avant la rentrée scolaire.

Après de multiples visites, M. Jean Ménage a enfin trouvé l'appartement de ses rêves et il se rend aujourd'hui chez Maître Hautnome, son notaire, car il souhaite conclure au plus tôt une promesse de vente. Il sait que depuis la loi Alur¹, les démarches sont plus longues qu'auparavant. Il sait également que prendre un notaire de son côté ne lui coûtera pas plus cher même si le vendeur a déjà le sien². Il a surtout envie de lui poser la question de la forme de l'acte car il a entendu parler dans les médias³ de la forme « haute en tic », peut-être s'agit-il selon lui d'une nouvelle forme d'acte informatisé...

Maître Hautnome, toujours très ponctuel, reçoit rapidement son client et le corrige immédiatement : « *il s'agit de l'acte **authentique**, c'est une notion qui a fait son apparition au XII^e siècle en Europe. Elle est survenue avec la nécessité de la constitution de la preuve par écrit. C'est un acte reçu, avec les solennités requises, par un officier public*

(un notaire par exemple). Elle est encore d'actualité aujourd'hui et depuis les années 2000, l'acte authentique peut être exclusivement réalisé sous une forme électronique par le notaire. Il se différencie de l'acte sous seing privé ».

M. Ménage : « *un acte sous des seins privés ! c'est assez osé !* »

Maître Hautnome : « *non rassurez-vous, il s'agit du « seing », c'est-à-dire du nom de la personne écrit de sa main en bas d'un acte. L'acte sous seing privé est signé seulement par les parties sans la présence d'un officier public. L'acte authentique est signé par les parties mais également par le notaire... Par exemple, la promesse de vente conclue chez un agent immobilier est un acte sous seing privé ».*

M. Ménage : « *Et quel est l'intérêt de conclure un acte authentique ?* »

Maître Hautnome : « *Vous avez une des réponses dans le sens du mot « authentique » : il signifie par extension « dont la vérité ou l'autorité ne peut être contestée (par ex : un fait authentique) ». L'acte signé par le notaire confère l'authenticité à l'acte qu'il reçoit et engage sa responsabilité sur la date*

1- lire « Loi Alur : l'impact sur les promesses de vente et les ventes » dans notre numéro spécial de Juillet 2014 sur les réformes Dufflot
2- Les notaires se partagent entre eux l'émolument légal dû en cas de vente (environ, 0,825 % du prix de vente)
3- Le 111^{ème} Congrès des notaires de France se déroulera à Strasbourg, du 10 au 13 mai 2015. Il aura pour thème : "La sécurité juridique, un acte authentique".

et le contenu de l'acte. L'acte notarié aura ainsi une date certaine, ce qui en simplifie la preuve, notamment dans l'hypothèse où une autre promesse conclue sous seing privé vous est opposée. Un autre effet attaché à l'acte authentique est la force probante : l'acte authentique fait foi de son contenu, s'agissant des éléments constatés et vérifiés par le notaire. On ne peut rapporter la preuve contraire que par une procédure complexe, équivalente à celle de la contestation d'une décision judiciaire pour partialité du juge. »

M. Ménage, d'un ton rassuré, interrompt son notaire : « je peux être ainsi certain que le vendeur est bien propriétaire de ce qu'il me vend... ». Et Maître Hautnome de poursuivre : « la présence du notaire ou de son clerc assermenté au moment de la signature de l'acte vous assure qu'ont été vérifiés l'identité, la capacité et les pouvoirs des parties. Il a aussi pu également vous éclairer sur la portée de vos engagements, les conséquences de l'acte, et vous donner toutes explications utiles. Il veille au bon équilibre du contrat et s'assure du consentement éclairé, réel et juridiquement valable des parties⁴. »

M. Ménage pense alors aux nombreuses questions d'ordre juridique auxquelles personne n'a su lui répondre : comment acheter en commun avec sa concubine qui n'a pas d'apport, combien de temps disposera-t-il pour avoir son prêt, quelles sont les garanties du vendeur concernant l'état du bien, et notamment de la chaudière à gaz, il souhaiterait également mettre une clause lui permettant d'attendre la vente de son propre appartement...

Maître Hautnome interrompt ces pensées : « Mais l'acte notarié est bien plus qu'un acte incontestable ».

M. Ménage semble alors dubitatif.

« En effet », poursuit de manière passionnée l'officier ministériel, « l'authenticité confère à l'acte la force exécutoire. ».

M. Ménage : « ... un peu comme dans Star Wars ? »

« Non », rétorque le notaire, « plutôt comme dans Astérix. La force exécutoire, c'est un peu comme la potion magique. Lorsqu'une des parties n'exécute pas ses obligations pécuniaires, l'acte authentique évite à celui qui réclame le paiement d'avoir à obtenir un jugement pour se faire payer, alors que c'est indispensable pour l'acte sous seing privé. L'acte authentique est exécutoire de plein droit, comme

une décision judiciaire. Cela peut être utile notamment lorsque vous prêtez une somme d'argent à quelqu'un par exemple ».

M. Ménage : « Moi, ce qui m'importe avant tout, c'est d'être sûr que le vendeur ne conclut pas une promesse avec quelqu'un d'autre car je ne suis pas le seul à être intéressé par le bien et j'ai pu, néanmoins, négocier un bon prix. Je ne voudrais pas que quelqu'un fasse une offre à un meilleur prix... ».

“

Le grand avantage de conclure une promesse de vente par acte authentique, c'est la possibilité de publier votre promesse au service de publicité foncière.

”

Maître Hautnome le coupe d'une manière soudaine : « Outre la force exécutoire, le grand avantage de conclure une promesse de vente par acte authentique, c'est la possibilité de publier votre promesse au service de publicité foncière, anciennement appelé « bureaux des hypothèques ». Une fois la promesse publiée, elle prévaudra sur toute autre promesse conclue ultérieurement. Le vendeur ne pourra plus vendre à quelqu'un d'autre. Au contraire, une promesse conclue sous seing privé ne peut être publiée, même en la déposant ultérieurement au rang des minutes d'un notaire⁵. »

Jean Ménage sort de son rendez-vous rassuré, son notaire va prendre contact rapidement avec le notaire du vendeur afin de conclure une promesse de vente authentique. Il rentre chez lui annoncer la bonne nouvelle à sa femme Shade. Ils vécurent heureux et eurent beaucoup d'enfants dans leur nouvelle demeure.



4- Suite à la crise des « subprimes » aux États-Unis, il a été mis en évidence que 20% des titres de propriété détenus par les emprunteurs américains victimes de ces prêts, étaient, selon une enquête officielle du FBI, soit falsifiés, soit incomplets, soit inexacts (fausses déclarations, faux emprunteurs, biens surévalués ou inexistant). Ceci n'aurait pas pu se produire en France du fait de la présence et du contrôle du notaire. Un éminent universitaire américain propose ainsi, dans le cadre de la réforme des crédits hypothécaires aux USA de faire intervenir dans la procédure des juristes tels que des notaires, « nommés par le gouvernement permettant d'éviter que des prêteurs peu scrupuleux orientent leurs clients vers des personnes qui ne les aviseront pas correctement des dangers encourus ».

5- Ceci, depuis la loi n°2011-331 du 28 mars 2011 - Art 710-1 du Code civil.

ALUR, DÉLAI PRÉEMPTION DOCUMENTS VISITE



PAR
SOPHIE DROLLER-BOLELA
GROUPE IMMOBILIER
SÉGOÏÈNE DE LA RIVIÈRE
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER



ACTUALITÉ

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

UN AN APRÈS LA LOI ALUR : LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN, UNE RÉFORME ACHÉVÉE !

La loi dite ALUR¹ a réformé le droit de préemption urbain en modifiant notamment son champ d'application, le contenu de la déclaration d'intention d'aliéner, la procédure de transfert de propriété et les conséquences de la décision de préemption². Cependant, cette réforme n'était entrée en vigueur que partiellement puisque des décrets d'application étaient attendus pour rendre applicables deux dispositions nouvelles prévues à l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme, autorisant le titulaire du droit de préemption, pendant le délai dont il dispose pour prendre sa décision, à faire des demandes complémentaires auprès du propriétaire. C'est maintenant chose faite depuis la publication de deux décrets au Journal Officiel du 24 décembre 2014³.

Suite à la parution de ces décrets, il nous a paru important de communiquer sur ces nouveaux outils offerts au titulaire du droit de préemption urbain pour statuer sur une déclaration d'intention d'aliéner (ci-après « DIA ») (I) puis de traiter de quelques questions qui se sont posées dans la pratique post-ALUR en matière de droit de préemption urbain (II).

1 - LES NOUVEAUX OUTILS OFFERTS AU TITULAIRE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'article L213-2 du Code de l'urbanisme,

dont les dispositions décrivent notamment le contenu de la déclaration d'intention d'aliéner, prévoient, dans sa rédaction issue de la loi ALUR, la possibilité pour le titulaire du droit de préemption de faire une demande unique de pièces complémentaires au propriétaire et/ou de demander à visiter le bien avant de prendre sa décision.

Ces deux nouvelles mesures ne sont entrées en vigueur que depuis la parution des deux décrets d'application fixant respectivement la liste des pièces pouvant être demandées par le titulaire du droit de préemption et les conditions dans lesquelles une demande de visite peut être formulée.

Ces mesures sont applicables aux déclarations d'intention d'aliéner reçues en mairie depuis le 1^{er} janvier 2015.

1-1. UNE LISTE LIMITATIVE DE PIÈCES COMPLÉMENTAIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DEMANDE DE COMMUNICATION

L'article L213-2 dispose que « *le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière.*

La liste des documents susceptibles d'être demandés est fixée limitativement par décret en Conseil d'État. »

Le décret n° 2014-1572 du 22 décembre 2014 fixe la liste des documents pouvant être demandés, cette demande devant être effectuée uniquement auprès du propriétaire. Il s'agit, selon l'article R213-7 du Code de l'urbanisme :

- Du dossier de diagnostic technique (amiante...)⁴;
- De l'information sur les sinistres ayant donné lieu à indemnisation au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique⁵;
- Du diagnostic technique de l'immeuble⁶;
- De l'information sur la pollution éventuelle du bien;
- De l'indication de la superficie « Carrez » des locaux ou, s'il existe, du mesurage effectué par un professionnel;
- Des éléments significatifs de la promesse de vente concernant l'état et la consistance de l'immeuble;
- S'ils sont mentionnés dans la DIA, des baux et leurs annexes (plans...) constitutifs ou non de droits réels;
- Si elles sont mentionnées dans la DIA, des servitudes publiées et leurs annexes (plan, état des lieux...);
- En cas de cession de parts de sociétés civiles immobilières : des statuts, des livres et documents sociaux et du rapport de reddition

1- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

2- Pour en savoir plus voir le Bulletin Hors-Série de Cheuvreux « Les réformes Duflo » article n°9.

3- Décret n° 2014-1572 du 22 décembre 2014 fixant la liste des documents susceptibles d'être demandés au propriétaire d'un immeuble par le titulaire du droit de préemption en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme. Décret n° 2014-1573 du 22 décembre 2014 fixant les conditions de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

4- Article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

5- Article L125-5 IV. Du Code de l'environnement.

6- Diagnostic prévu par l'article L111-6-2 du CCH, et à compter du 1^{er} janvier 2017 diagnostic technique global prévu à l'article L731-1 du CCH.

7- Situation du bien en secteur d'information sur les sols (article L125-7 du Code de l'environnement) ou état de pollution des sols en cas d'exploitation d'une ICPE (article L512-18 du Code de l'environnement).

des comptes pour le dernier exercice social⁸. À défaut de ces documents, d'un état certifié par le gérant établissant la composition de l'actif et du passif et précisant le bénéficiaire du dernier exercice.

1-2. LE DROIT DE DEMANDER À VISITER LE BIEN AVANT TOUTE PRISE DE DÉCISION

Le décret n° 2014-1573 fixe les conditions de demande de visite du bien objet de la DIA en créant les articles D. 213-13-1 à D. 213-13-4 du Code de l'urbanisme. Il est prévu que la demande de visite doit être formulée par écrit auprès du propriétaire ou de son mandataire, mais également auprès de son notaire s'il est mentionné dans la DIA.

Le propriétaire dispose alors d'un délai de 8 jours pour accepter ou refuser la demande de visite ; étant ici précisé que l'absence de réponse vaut décision implicite de refus.

En cas d'acceptation, la visite doit être organisée dans un délai de 15 jours calendaires à compter de la date de réception de l'acceptation, et faire l'objet d'un constat contradictoire. Les occupants de l'immeuble mentionnées dans la DIA doivent être informés de la visite par le propriétaire ou son notaire.

L'absence de visite à l'issue de ce délai de 15 jours équivaut soit à un refus de visite, soit à une renonciation à la demande de visite.

1-3. INCIDENCES DE CES DEMANDES SUR LE DÉLAI DONT DISPOSE LE TITULAIRE DU DROIT DE PRÉEMPTION POUR SE PRONONCER SUR LA DIA

Ces deux types de demandes ont pour effet d'interrompre le délai de deux mois dont dispose l'autorité préemptrice pour se prononcer sur la DIA, lequel recommence à courir à compter :

- de la réception des documents ;
- de la visite du bien ;
- du refus (express ou tacite) de la visite du bien par le propriétaire ;

- de la renonciation à la visite du bien par le titulaire du droit de préemption.

Dans ce cas, si le délai restant à courir est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois supplémentaire pour prendre sa décision, afin de tirer les conséquences des documents reçus et/ou de la visite du bien.

Nous attirons votre attention sur le fait que rien ne semble interdire au titulaire du droit de préemption de procéder à ces deux demandes (de manière simultanée ou non).

Dès lors, la question se pose de savoir quelles pourraient être les conséquences de la formulation de deux demandes sur le délai dont dispose le titulaire du droit de préemption pour se prononcer.

À la lecture de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme, il apparaît que la demande de documents doit nécessairement intervenir dans le délai de 2 mois suivant la réception

de la DIA en mairie (sans qu'elle ne puisse, semble-t-il, être effectuée dans le délai qui serait interrompu ou prorogé suite à une première demande de visite du bien).

Aucune disposition comparable concernant la demande de visite n'est prévue à l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme précité.

Toutefois, tant que la doctrine administrative ou la jurisprudence ne sera pas venue trancher cette question, la prudence recommanderait à notre sens de considérer que les demandes (de documents ou de visite) ne peuvent être effectuées que pendant le délai de deux mois courant à compter de la réception de la DIA.

Afin de ne pas trop retarder les opérations, il nous semble important en pratique de mettre en place une réelle collaboration entre les notaires et leurs clients. En effet, il convient de mettre en exergue que les demandes de documents sont nécessairement effectuées auprès du propriétaire. Or, l'absence ou le retard de communication d'une telle demande au notaire pourrait entraîner une durée excessive de suspension du délai d'instruction de la DIA de nature à rendre caduque la promesse de vente. Dans ce cas, les parties pourraient utilement envisager de rédiger une clause de prorogation automatique de la durée de la promesse dans l'hypothèse où une demande de documents ou de visite serait formalisée.

Bien que la publication de ces décrets ait achevé la réforme du droit de préemption urbain, il reste que la pratique du droit de préemption « post-ALUR » a suscité quelques interrogations qui, pour certaines, restent sans réponse. Tel sera l'objet de la seconde partie de cet article lié à l'actualité du droit de préemption.

2 - UN AN APRÈS LA SORTIE DES TEXTES : ANALYSE DES QUESTIONS POSÉES PAR LA PRATIQUE

Nous souhaitons aborder, ici, deux difficultés pratiques rencontrées depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR : l'une portant sur le champ même d'application du droit de préemption urbain (II.1) et l'autre portant sur le mécanisme du transfert de propriété suite à une décision de préemption (II.2).

2-1. UN CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE PRÉEMPTION À PARFAIRE

Le champ d'application du droit de préemption a été modifié par la loi ALUR. Ainsi, désormais, les aliénations à titre gratuit sont intégrées à ce champ d'application alors qu'elles étaient exclues auparavant, ce qui fait peser un doute sur la nécessité de purger un tel droit de préemption en cas de legs à une personne en dehors de la sphère familiale.

Par ailleurs, se pose une question concernant

le type de sociétés civiles immobilières (SCI) visées à l'article L213-1 du Code de l'urbanisme. En effet, il est à noter qu'en l'absence d'une définition exacte de la notion de SCI au sens de l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme, il nous semble que la prudence impose de soumettre au droit de préemption toute cession de parts d'une société civile dès lors que le patrimoine de celle-ci est composé d'une unité foncière dont la cession serait elle-même soumise au droit de préemption, ce qui peut par exemple concerner la cession de parts d'une société civile de construction-vente (dite « SCCV »)⁹.

2-2. LE MÉCANISME DU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ SUITE À UNE DÉCISION DE PRÉEMPTION

L'article L213-14 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi ALUR du 24 mars 2014, indique qu'en cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption, le transfert de propriété intervient à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement du prix et la signature de l'acte authentique.

Cette rédaction posait des difficultés pratiques d'application au regard des règles de la comptabilité publique. En effet, les personnes publiques ne peuvent en principe régler une dépense qu'après constatation de la réalité de la dette (principe du « service fait »).

Il en résultait que le mécanisme de transfert de propriété suite à une décision de préemption nécessitait de procéder en plusieurs étapes :

- Établissement d'un acte authentique de constatation de vente avec transfert de propriété différé et de jouissance, au vu duquel le comptable public pouvait opérer le paiement ;

- Paiement du prix et prise de possession par la personne publique ;

- Établissement d'un second acte constatant la date du transfert de propriété au jour du paiement du prix.

Un arrêté du 16 février, publié au Journal officiel du 24 février 2015¹⁰ est venu simplifier cette procédure. En effet, l'article 7 prévoit que les dépenses des collectivités territoriales et de leurs établissements publics concernant l'acquisition d'un bien par voie de préemption peuvent désormais être payées avant service fait.

8- Articles 1855 et 1856 du Code civil.

9- Voir en ce sens « Loi ALUR et maîtrise foncière des personnes publiques - La réforme du droit de préemption urbain » - Colloque du 20 juin 2014, p. 5 intervention de Damien Dutrieux et William Altide, Consultants du Cridon Nord-Est.

10- Arrêté du 16 février 2015 fixant les dépenses des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et des établissements publics de santé pouvant être payées sans ordonnancement, sans ordonnancement préalable ou avant service fait.

NDLR : la rédaction maladroite de l'article 1^{er} de l'arrêté laisse à penser qu'un rectificatif devrait paraître.

HAMON ORDONNANCES SIMPLIFICATION URBANISME ALUR



PAR
ALIX DOREAU
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER
CORALIE LEVEUEUR
GROUPE IMMOBILIER

DROIT IMMOBILIER



ACTUALITÉ

LOI DE SIMPLIFICATION DE LA VIE DES ENTREPRISES DU 20 DÉCEMBRE 2014

Porteuse de mesures de simplification des lois ALUR et HAMON attendues avec impatience par la pratique (I) ou s'inscrivant dans la continuité d'un processus de facilitation des projets de construction déjà engagé (II), la loi de simplification de la vie des entreprises a été publiée le 21 décembre 2014. Si certaines de ses dispositions sont d'application immédiate, il est à noter que beaucoup sont des mesures d'habilitation du Gouvernement à procéder par voies d'ordonnances, qui devront être prises dans un délai de 4 à 18 mois selon le sujet.

1 – LES RETOUCHES APPORTÉES AUX LOIS ALUR ET HAMON

Moins d'un an après leur promulgation, les lois HAMON du 17 mars 2014 et ALUR du 24 mars 2014 font déjà l'objet de modifications législatives... Cela a de quoi laisser perplexe ! Mais elles étaient nécessaires et réclamées par les praticiens face à l'inadaptation de certaines mesures contenues dans ces deux lois.

Tout d'abord, la loi ALUR : l'article 15 de la loi du 20 décembre 2014 prévoit trois modifications essentielles.

■ **En premier lieu**, le Gouvernement est habilité à simplifier, par voie d'ordonnance, les nouvelles modalités d'information des acquéreurs de biens immobiliers introduites par la loi ALUR aux articles L.721-2 et L.721-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), et à en préciser le champ d'application. Cela répond à un vœu de la pratique,

confrontée à de réelles difficultés documentaires. Ainsi, le Gouvernement devrait-il autoriser expressément la communication de ces informations par voies dématérialisée, en en précisant les modalités, et exclure du champ d'application desdits articles L.721-2 et L.721-3 du CCH les locaux annexes vendus seuls (cave, garage, place de parking). Il serait également souhaitable qu'il limite explicitement ces obligations d'information aux seuls acquéreurs non professionnels, ce qui semble bien être l'esprit du texte, la sanction prévue étant l'absence de départ du délai de rétractation ou de réflexion prévu par l'article L.271-1 du CCH.

■ **En deuxième lieu**, l'article 15 supprime définitivement l'obligation de mentionner, outre la surface loi Carrez, la surface habitable dans les promesses de vente ou, à défaut de promesse, dans les ventes de lots de copropriété. La référence à cette surface habitable est ainsi retirée de tous les textes concernés par cette mention. Cet ajout avait suscité de nombreuses questions touchant tant à la définition de cette surface qu'à son entrée en vigueur, sans omettre le fait qu'il n'apportait pas de protection particulière à l'acquéreur mais au contraire faisait peser sur lui des coûts supplémentaires... Sa disparition est donc bienvenue.

■ **Enfin la troisième mesure** de simplification touche à l'obligation instaurée par la loi ALUR pour le notaire de vérifier si l'acquéreur a fait l'objet d'une interdiction

d'acheter dans le cadre de la lutte contre les « marchands de sommeil » organisée par les articles L.1337-4 du Code de la santé publique, 225-19 et 434-41 du Code pénal, L.511-6 et L.123-3 du CCH.

Ainsi, l'article L.551-1 du CCH introduit par la loi ALUR est-il abrogé, puis rétabli avec une nouvelle rédaction qui devrait en faciliter l'application – le grief soulevé étant l'impossibilité de le mettre en œuvre.

Son application est reportée au 1^{er} janvier 2016 afin de permettre aux instances concernées de mettre en place le système de consultation du bulletin n° 2 du casier judiciaire prévu par le texte.

Ensuite, la loi HAMON est impactée par les articles 54 et 48 de la loi du 20 décembre 2014.

■ **L'article 54 est effectivement une mesure de simplification, ou plus exactement de clarification de la loi HAMON**, en ce qu'il vient expressément préciser que le point de départ du délai de rétractation instauré par la loi HAMON au profit des acquéreurs en VEFA court à compter de la date du contrat préliminaire ou de la promesse de vente conclus hors établissement. Il en va de même pour les contrats portant sur la construction d'un bien immobilier.

■ **Quant à l'article 48, il ressuscite l'hypothèque rechargeable pourtant enterrée par la loi HAMON...** Cette sûreté, introduite par l'ordonnance du 23 mars 2006 reformant le droit des sûretés, n'avait connu que peu

d'applications et avait finalement été rayée du paysage des garanties hypothécaires au 1^{er} juillet dernier – la raison invoquée étant le risque accru de surendettement qu'elle ferait courir aux consommateurs.

Toutefois, cette suppression pure et simple n'aura pas duré six mois, puisque le législateur a finalement jugé opportun de la réintroduire dans notre Code civil ! Mais cette fois-ci, en prenant soin d'en circonscrire le champ d'application aux seules créances professionnelles. Attendons désormais de voir si les acteurs de ce marché se montreront plus enclins à utiliser cette sûreté qu'ils ne l'ont été après sa première introduction en 2006...

2 – LES MODIFICATIONS APPORTÉES EN MATIÈRE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT

La loi du 20 décembre 2014 prévoit des mesures de simplification en matière d'urbanisme et d'environnement dont certaines sont d'application immédiate (A), tandis que d'autres habilite le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance et entreront donc en vigueur ultérieurement (B).

2-1. LES MESURES D'APPLICATION IMMÉDIATES

On relèvera qu'elles visent toutes à faciliter la réalisation d'opération de construction, et particulièrement de construction de logements, en simplifiant les différentes étapes des projets.

■ « Sursis » pour les POS lorsqu'un plan local d'urbanisme intercommunal est en cours d'élaboration¹

Afin d'inciter les collectivités à adopter un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) qui apparaît comme l'outil de planification le plus adapté, le législateur a accordé un nouveau « sursis » pour les POS. Il prévoit qu'ils ne deviendront pas caducs aux dates initialement prévues (31 décembre 2015 ou 27 mars 2017 selon les cas) dès lors que l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent aura engagé une procédure d'élaboration d'un PLUI avant le 31 décembre 2015. Le POS cessera cependant de s'appliquer si le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du territoire n'a pas eu lieu au sein de l'organe délibérant de l'EPCI avant le 27 mars 2017, puis si le PLUI n'a pas été approuvé au plus tard le 31 décembre 2019.

1- Article 13 de la loi du 20 décembre 2014.

2- Article 12 II de la loi du 20 décembre 2014.

3- Étude d'impact du projet de loi, 24 juin 2014, p. 17.

4- Article 12 III de la loi du 20 décembre 2014.

5- Article L.123-5-1 dans le Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement (prise sur habilitation de la loi n° 2013-569 du 1^{er} juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction).

6- Il s'agit des zones mentionnées à l'article 18 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

7- Article 12 I de la loi du 20 décembre 2014.

8- Article 18 de la loi du 20 décembre 2014.

■ Allègement des modalités de participation du public pour les permis de construire ou d'aménager soumis à étude d'impact à l'issue d'un examen au cas-par-cas²

Dans le but de réduire par deux les coûts et les délais de procédures liés à l'application du principe de participation du public³, le législateur a modifié l'article L. 123-2 du Code de l'environnement. Il prévoit désormais que les demandes de permis de construire ou de permis d'aménager soumises à étude d'impact suite à un examen au cas-par-cas ne font pas l'objet d'une enquête publique, mais uniquement d'une simple procédure de mise à disposition du public. Cette nouvelle exonération ne s'applique qu'aux demandes de permis déposées après l'entrée en vigueur de la loi, à savoir après le 23 décembre 2014.

■ Allègement des contraintes en matière de stationnement pour les projets de logements⁴

Il est apparu nécessaire d'alléger les obligations en matière de stationnement pour certains types de logements dont les occupants sont peu motorisés et dans lesquels ces obligations semblaient parfois excessives, ce qui se traduisait par des parkings sous-occupés. Ainsi, le champ d'application de l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme qui interdit d'exiger plus d'une place de stationnement par logement locatif aidé a été étendu à la construction de résidences étudiantes et de résidences pour personnes âgées. Pour ces trois types de logements, le PLU est en plus autorisé à ne prévoir aucune obligation en matière de stationnement.

Par ailleurs, il est ajouté que lorsqu'un projet de construction est situé, d'une part, à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et, d'autre part, lorsque la qualité de cette desserte le permet, le PLU ne peut exiger la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement s'il s'agit d'un logement locatif aidé, d'une résidence étudiante et d'une résidence pour personnes âgées, et de plus d'une aire par logement dans tous les autres cas. Cette disposition étant d'application immédiate, elle a pour effet de rendre inopposable toute règle d'urbanisme qui lui serait contraire.

■ Élargissement de la dérogation aux règles de densité pour la construction de logements

Afin de faciliter la réalisation de projets de

construction de logements et de favoriser la densification des secteurs déjà urbanisés, le Gouvernement avait prévu, par voie d'ordonnance⁵, la possibilité, dans certaines hypothèses limitativement énumérées, de déroger aux règles de densité fixées par les documents d'urbanisme en zone tendue.

La loi du 20 décembre 2014 élargit le champ d'application géographique de ces dérogations en prévoyant que sont désormais aussi concernées les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants⁶.

Elle en élargit aussi le champ d'application matériel. En effet, elle précise que la dérogation relative aux règles de densité et de stationnement bénéficie désormais aux travaux d'agrandissement de la surface de logement, et non plus seulement aux travaux de surélévation. De plus, elle crée une nouvelle dérogation en vertu de laquelle les constructions destinées principalement à l'habitation sont autorisées à déroger aux règles de retrait par rapport aux limites séparatives prévues par le document d'urbanisme applicable.

2-2. LES ORDONNANCES PRÉVUES

Dans le même esprit que les mesures d'application immédiates, la loi du 20 décembre 2014 autorise le Gouvernement à adopter trois ordonnances destinées à simplifier la réalisation de projets de construction.

■ Dérogation aux règles de densité dans les entrées de ville et les zones commerciales⁷

L'urbanisation des entrées de ville et des zones à dominante commerciale est souvent critiquée en tant qu'elle entraîne un étalement urbain non-maîtrisé.

Afin de lutter contre cette consommation d'espace et de densifier les zones existantes, le Gouvernement est habilité à prendre une ordonnance qui fixera les conditions dans lesquelles les PLU ou les documents d'urbanisme en tenant lieu pourront permettre de déroger aux règles de hauteur ou de gabarit pour densifier les entrées de ville ou les zones à dominante commerciale. Ce « bonus » de constructibilité devra être conditionné par une desserte satisfaisante assurée par les transports publics réguliers.

■ Autorisation unique pour les projets de production d'énergie renouvelable en mer⁸

Il a été remarqué que les projets d'énergies renouvelables en mer qui comportent à la fois les installations de production et les ouvrages de raccordement sont soumis à

plusieurs réglementations. Or, ces différentes procédures sont conduites en parallèle et sans approche intégrée, ce qui ne favorise pas l'analyse globale des projets et induit des délais d'instruction longs, coûteux et sources de contentieux.

Afin de faciliter la réalisation de ces projets, le Gouvernement est habilité à prendre une ordonnance qui fixera les conditions dans lesquelles pourront être délivrées, d'une part, une autorisation unique pour autoriser les liaisons électriques intérieures aux installations correspondantes et les postes de livraison d'électricité qui leur sont associées et, d'autre part, une autorisation unique pour autoriser les ouvrages de raccordement au réseau public de ces installations. Ces deux autorisations tiendront lieu de toutes les autorisations, déclarations, approbations et

dérogations requises pour le projet au titre du Code de l'environnement, Code forestier, Code de l'urbanisme, Code de l'énergie, et Code général de la propriété des personnes publiques, et au titre de l'expérimentation de l'autorisation unique prévue pour les installations classées pour la protection de l'environnement⁹ et celle prévue pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumises à autorisation au titre de la loi sur l'eau¹⁰.

■ Clarification du régime des plans de prévention des risques technologiques¹¹

Le Gouvernement est habilité à prendre des mesures destinées à clarifier le régime des plans de prévention des risques technologiques, et plus précisément à améliorer et simplifier leur élaboration, leur mise en œuvre, leur révision ou leur modification.

De plus, il est habilité à assouplir les exigences applicables aux entreprises dans le cadre de ces plans en privilégiant, lorsque cela est possible, des solutions de réduction de l'exposition au risque alternatives aux mesures foncières et aux prescriptions de travaux de renforcement. Cette ordonnance devrait être prise avant le 21 décembre 2015.

9- Ordonnance n°2014-355 du 20 mars 2014 et 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.

10- Ordonnance n°2014-619 du 12 juin 2014 et décret n°2014-751 du 1 juillet 2014 relatifs 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.

11- Article 19 de la loi du 20 décembre 2014.

TISSU PERMIS DE CONSTRUIRE PLU PARIS



PAR
ALIX DOREAU
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

DROIT PUBLIC IMMOBILIER



ACTUALITÉ

LA SAMARITAINE : CONFIRMATION (NON DÉFINITIVE) DE L'ANNULATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Depuis 2007, la société des Grands Magasins de la Samaritaine, filiale du groupe LVMH, poursuit un projet de rénovation de l'ensemble immobilier composé d'une partie des anciens magasins de la Samaritaine situés rue de Rivoli (Paris 1^{er}). Elle souhaite y réaliser un programme mixte de commerces et services, de logements, de bureaux et d'hôtellerie. Le projet envisagé a

été autorisé par deux permis de construire délivrés par la ville de Paris le 17 décembre 2012 : l'un autorisant la construction de l'îlot « Seine » et l'autre de l'îlot « Rivoli ». Précisons que le projet de construction de l'îlot « Rivoli » est un bâtiment de style contemporain entièrement vitré que le cabinet d'architecte Sanaa qui l'a conçu décrit comme étant destiné à « rompre avec le façadisme actuel

et [à] réinventer une architecture adaptée aux nouveaux usages du bâtiment »¹.

Les associations « Société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France » et « SOS Paris » ont formé un recours pour excès de pouvoir à l'encontre de ce permis de construire, en soutenant notamment que le projet de construction n'était pas conforme à l'article UG 11.1.3 du plan local d'urba-

1- Site internet www.projet.samaritaine.com.

nisme (PLU) de Paris qui dispose :

« Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes verticaux, largeurs des parcelles en façade sur voies, reliefs...) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...).

L'objectif recherché ci-dessus ne doit pas pour autant aboutir à un mimétisme architectural pouvant être qualifié esthétiquement de pastiche. Ainsi l'architecture contemporaine peut prendre place dans l'histoire de l'architecture parisienne.

Les bâtiments sur rue se présentent en général sous la forme de différents registres (soubassement, façade, couronnement), qui participent à leur composition architecturale, en particulier en bordure des voies et des espaces publics. Les traitements architecturaux contemporains peuvent ne pas traduire le marquage de ces registres, qui peuvent toutefois être imposés dans certaines configurations. »

Le tribunal administratif de Paris devait se prononcer sur la question de savoir si le projet de construction envisagé s'intègre au « tissu existant ». Dans sa décision en date du 13 juin 2014², il a analysé la portée de l'article UG 11.1.3 dans les termes suivants : « le tempérament ainsi apporté, qui permet au maire de Paris d'accorder des permis pour des projets s'écartant en tout ou partie des registres existants, n'a pas pour objet et ne saurait avoir pour effet de priver de portée concrète les dispositions précédentes qui prescrivent la bonne insertion des édifices nouveaux, fussent-ils résolument contemporains, dans leur environnement ». En conséquence, le juge administratif a réalisé une analyse « in concreto » du projet pour conclure que « le choix d'une façade ondulante exclusivement réalisée en verre compromet l'insertion de la construction nouvelle dans une artère représentative de l'urbanisme du dix-neuvième siècle bordée d'immeubles de pierre où la notion classique de façade n'a pas été abolie, et ne contribue guère à mettre en valeur les édifices environnants ». Aussi, il a annulé le permis de construire en reconnaissant que le projet qu'il autorise ne s'intègre pas dans le tissu urbain existant.

La ville de Paris a fait appel de cette décision, en soulevant notamment que le projet prenait en compte le tissu urbain environnant « en prévoyant pour le bâtiment des dimensions qui sont en rapport avec celles des édifices situés à proximité, en choisissant comme matériau du verre, largement utilisé dans les édifices commerciaux voisins et un traitement de celui-ci en ondulations verticales et en transparences différenciées ».

La cour administrative d'appel de Paris a donc dû à son tour se prononcer sur la conformité du projet avec le tissu urbain environnant. Elle a jugé³, à l'inverse des conclusions du rapporteur public⁴, que le projet n'était pas conforme à l'article UG 11.1.3 du PLU de Paris, et a donc confirmé l'annulation du permis de construire.

Tout d'abord, il est intéressant de noter que le juge d'appel a précisé à son tour l'interprétation qu'il convient de donner à l'article UG 11.1.3 du PLU de Paris. Il énonce ainsi « que si les différents « registres », au sens du troisième alinéa UG 11.1.3, présents dans les immeubles parisiens peuvent ne pas être totalement respectés, toute construction nouvelle doit cependant prendre en compte les caractéristiques des façades et couvertures des bâtiments voisins, en terme d'ornementation, de matériaux et de coloris, ainsi que celles du site dans lequel elle s'insère, tout particulièrement lorsque celui-ci constitue un ensemble architectural cohérent ».

Par suite, il analyse les caractéristiques de l'ensemble architectural dans lequel il est prévu que le projet îlot Rivoli s'intègre. Il relève ainsi que la section concernée de la rue de Rivoli est essentiellement bordée d'immeubles construits au XIX^e siècle et au début du XX^e siècle qui présentent tous un style architectural similaire (façade en pierre, balcons filants, fenêtres du même style, etc.) ce qui lui donne une « unité de caractère », et que la rue de l'Arbre sec qui jouxte le projet est partiellement bordée d'édifices datant du XVIII^e siècle.

Il compare ensuite cet environnement architectural avec son appréciation du projet. Il procède donc à une nouvelle appréciation « in concreto » du projet et relève que la construction projetée est « d'architecture résolument contemporaine », notamment par son « habillage en verre transparent sérigraphie de points blancs d'une densité croissante de bas en haut de l'édifice et doté d'ondulations verticales de taille variable organisées selon des séquences répétées ». Il en déduit que, bien que la qualité intrinsèque du projet soit reconnue, il « ne répond pas à l'obligation d'insertion de la construction projetée dans le tissu urbain environnant prescrite par les dispositions précitées de l'article UG 11.1.3 du règlement du plan local d'urbanisme de Paris ».

“

La ville de Paris a réaffirmé qu'elle « maintient son soutien à ce projet de modernisation, qui concilie le respect du patrimoine porté par des architectes de renommée internationale et un engagement fort pour l'avenir du centre de Paris.

”

En conséquence, il confirme l'annulation du permis de construire de l'îlot Rivoli.

Suite à cette décision, la ville de Paris s'est pourvue en cassation devant le Conseil d'État et a réaffirmé qu'elle « maintient son soutien

à ce projet de modernisation, qui concilie le respect du patrimoine porté par des architectes de renommée internationale et un engagement fort pour l'avenir du centre de Paris »⁵.

En attendant le dénouement de cette affaire, on peut toutefois déjà souligner qu'elle met en valeur la difficulté de mettre en œuvre l'article UG 11.1.3 du PLU de Paris, et plus généralement toute autre règle « appréciative » d'un document d'urbanisme qui comporte à la fois des dispositions impératives (insertion dans le tissu urbain) et des dispositions permissives (architecture contemporaine possible). En effet, le juge exerce un contrôle entier de la conformité du projet avec toutes les règles d'urbanisme, y compris avec celles qui ont vocation à donner aux services instructeurs un pouvoir d'appréciation et qui laissent donc la place à une certaine subjectivité.

2- TA Paris, 13 mai 2014, n°1302162 – 1307368/7.

3- CAA Paris, 5 janvier 2015, grands magasins de la Samaritaine, n°14pa02697 – 14pa02791

4- Il semble que le rapporteur public ait conclu dans le sens contraire du tribunal administratif en considérant que l'architecture du bâtiment s'intégrait dans le contexte architectural, mais dans la mesure où ses conclusions ne sont pas encore disponibles nous ne connaissons pas les détails de son raisonnement.

5- Communiqué de presse de la ville de Paris publié le 5 janvier 2015.

BIJOUX SUCCESSION ŒUVRE D'ART PRIX VALEUR



PAR
MURIELLE GAMET
GROUPE PATRIMOINE

DROIT PATRIMONIAL



THÉMA : LA FAMILLE

SOUVENIRS, ŒUVRES D'ART, BIJOUX, PIERRERIES, LINGOTS... COMMENT DÉCLARER CES MEUBLES DANS UNE SUCCESSION ?

Nous inaugurons avec ce n°80 du Bulletin une nouvelle rubrique : THÉMA. Elle a vocation à accueillir un article et une fiche pratique autour d'un sujet que nous aborderons tout au long de l'année. En 2015, c'est un thème très cher à notre profession et à l'Étude qui a été retenu : **la famille**. Symbole d'alliance, de partage et de transmission, le notaire est présent à toutes les étapes importantes de la vie familiale.

Les meubles font partie intégrante de l'histoire d'une famille, madeleine de Proust pour les uns, souvenirs indélébiles pour les autres. Quelles que soient leur valeur ou leur image, ils font partie de la vie de la famille, de l'histoire du défunt et constituent souvent un lien qui perpétue le souvenir du défunt avec ses héritiers.

Au-delà de ces considérations morales, et du plaisir de la contemplation purement esthétique, il s'agit néanmoins d'un élément de patrimoine taxable dans le cadre successoral. Simple meuble, il peut devenir objet d'art ou de collection et constitue alors, au même titre qu'un immeuble ou que des actions, un vecteur d'investissement. Cette distinction entre l'objet courant et l'objet exceptionnel est reprise en matière fiscale.

Dans le cadre d'une succession, le principe de taxation, calqué sur la définition du droit civil est inverse de celui appliqué pour l'impôt solidarité sur la fortune.

Il ne faut donc pas les confondre.

L'article 534 du Code civil nous précise la définition des meubles meublants comme étant « les meubles destinés à l'usage et à l'ornement des appartements comme les ta-

pisseries, lits, sièges, glaces, pendules, tables, porcelaines et autres objets de cette nature. Les tableaux et les statues qui font partie des meubles d'un appartement, y sont aussi compris, mais non les collections de tableaux qui peuvent être dans les galeries ou pièces particulières. »

Les objets d'art et de collection ne sont pas des meubles meublants, ne suivent pas le même principe de taxation et sont taxés différemment. Le BOFIP précise que sont des objets d'art et de collection les « tableaux... faits entièrement à la main, c'est-à-dire des productions d'artistes peintres qu'elles soient anciennes ou modernes ») et qui, non visés par l'article 534 du Code civil, ne sont

destinés ni à orner un appartement ni à être exposés. Entrent par exemple dans cette catégorie les tableaux conservés dans un coffre, ou simplement entreposés dans un appartement ou tout autre local. Fondée sur cette distinction, on examinera alors le

principe de taxation des biens meubles puis celui des bijoux, pierreries, objets d'art ou de collection, celui des pièces et lingots et enfin celui des autres meubles corporels.

“ Les objets d'art et de collection ne sont pas des meubles meublants. ”

1 – PRINCIPE DE TAXATION DES BIENS MEUBLES MEUBLANTS

Tous les meubles appartenant au défunt au jour de son décès sont soumis aux droits de succession et doivent être compris dans la déclaration à souscrire. Il s'agit d'une présomption édictée par l'article 2276 du Code civil basée sur la théorie de la propriété apparente.

En droit fiscal, cette théorie de la propriété apparente a été reprise par l'article 764 du CGI qui prévoit trois modalités de taxation dans un ordre de préférence, savoir :

« 1 - 1° Par le prix exprimé dans les actes de vente, lorsque cette vente a lieu publiquement dans les deux années du décès. » Le prix à retenir est le prix net de la vente organisée avec publicité et concurrence par un commissaire-priseur, un notaire ou un huissier de justice, déduction faite des frais exposés pour y parvenir, qu'il s'agisse des frais légaux ou des frais facultatifs reconnus indispensables, s'il n'y a pas fraude et s'ils sont justifiés. Spécialement, sont déductibles les frais de transport avancés pour parvenir à la vente, et notamment les frais du déplacement du mobilier du domicile du de cujus à la salle des ventes.

« 2° À défaut d'actes de vente, par l'estimation contenue dans les inventaires, s'il en est dressé dans les formes prescrites par l'article 789 du Code civil, et dans les cinq années du décès, pour les meubles meublants, et par l'estimation contenue dans les inventaires et autres actes, s'il en est passé, dans le même délai, pour les autres biens meubles, sauf les dispositions du II ». Pour répondre aux conditions de l'article 789 du Code civil, l'inventaire doit reproduire les mentions prévues à cet article, être dressé par un notaire et être clos dans les cinq années du décès. Il doit aussi porter sur tous les objets mobiliers présents dans l'appartement tels que papiers et titres actifs ou passifs. À défaut de respect de ces conditions, l'administration fiscale aura la faculté de le remettre en cause et valoriser les meubles au forfait de 5 % qui constitue la troisième alternative à la valorisation des meubles. L'administration fiscale a été à plusieurs reprises amenée à contester l'inventaire d'une succession lorsqu'elle parvient à démontrer des sous-valorisations de certains objets ou des omissions par rapport à des inventaires précédents.

« 3° À défaut des bases d'évaluation établies aux 1° et 2°, par la déclaration détaillée et estimative des parties ; toutefois, pour les meubles meublants, et sans que l'administration ait à en justifier l'existence, la valeur imposable ne peut être inférieure à 5 % de l'ensemble des autres valeurs mobilières

et immobilières de la succession, la preuve contraire étant aussi réservée. »

Le forfait se calcule sur l'ensemble des valeurs mobilières et immobilières imposables en France composant l'actif successoral et avant déduction du passif. Il a le caractère d'une double présomption d'existence et d'évaluation des meubles meublants. Il est ajouté d'office aux successions qui ne mentionnent pas de meubles meublants si la preuve contraire n'est pas apportée. Pour être dispensé de déclaration estimative des meubles, il a été admis qu'une personne vivant à l'hôtel ou dans une communauté religieuse pouvait ne pas être propriétaire de meubles mais qu'en revanche une personne vivant en maison de retraite pouvait détenir des meubles. Pour qu'aucun meuble puisse ne pas être déclaré, il est impératif que le directeur de la maison de retraite établisse une attestation indiquant que le logement occupé par le de cujus était entièrement meublé par l'établissement lui-même.

Toutefois, si l'administration apporte la preuve que la valeur des meubles meublants, y compris de tableaux, dépasse le forfait de 5 %, elle peut écarter ce dernier ce montant. Pour apporter la preuve contraire, et démontrer que la valeur des meubles est supérieure à 5 % l'administration peut notamment utiliser à titre de présomptions :

- les énonciations de polices d'assurances ;
- les estimations contenues dans un inventaire,
- le prix d'acquisition à une date rapprochée de celle du décès ;
- la cote des œuvres les plus connues telle qu'elle ressort d'ouvrages ou de revues spécialisées (Gazette de l'Hôtel Drouot, ...).

2 – LE PRINCIPE DE TAXATION DES BIJOUX, PIERRERIES, OBJETS D'ART OU DE COLLECTION

« II. En ce qui concerne les bijoux, pierres, objets d'art ou de collection, la valeur imposable ne peut, sous réserve de ce qui est dit au I, être inférieure à l'évaluation faite dans les contrats ou conventions d'assurances contre le vol ou contre l'incendie en cours au jour du décès et conclus par le défunt, son conjoint ou ses auteurs, moins de dix ans avant l'ouverture de la succession, sauf preuve contraire. S'il existe plusieurs polices susceptibles d'être retenues, la valeur imposable est égale à la moyenne des évaluations figurant dans ces polices. »

Cette disposition spéciale déroge au principe général rappelé au I et précise que la valeur de ces biens à retenir est dans l'ordre de préférence, le prix net de la vente publique intervenue dans les deux ans du décès et en l'absence de vente publique, la plus élevée des valeurs figurant soit dans un acte estimatif de la valeur des biens à la date du décès (inventaire, même non conforme aux dispositions de l'article 789 du Code civil, délivrance de legs, partage ...) dressé dans les cinq ans du décès soit dans un contrat d'assurances, s'il en existe.

On ne reviendra pas sur la notion de prix de vente publique qui est celui énoncé ci-dessus ni sur la déclaration estimative des parties. Mais pour en comprendre l'enjeu, et à titre d'exemple la Cour d'appel de Toulouse, 16 févr. 2015, vient de décider dans un dossier où plusieurs années après le décès de leur mère, deux héritiers vendaient aux enchères un sceau impérial chinois ayant appartenu à la dynastie des Qing. Il leur est revenu, après déduction des frais de vente, la somme d'environ 3 400 000 €. Considérant que ce sceau avait été omis lors de la déclaration de succession puisqu'il devait être considéré comme un objet d'art, et non comme un meuble meublant, l'administration fiscale a engagé une procédure de rectification. La Cour d'appel a approuvé la position de l'administration fiscale mais n'a pas retenu pour assiette de l'impôt, le prix de vente du sceau. En effet, l'objet n'avait à son sens aucune forme décorative ou ornementale, mais avait en revanche une valeur historique, symbolique et artistique, et devait être considéré comme un objet de collection, lequel devait être évalué par une déclaration estimative de parties, à défaut d'autre base légale. La Cour s'est appuyée sur des ventes intervenues avant le décès, ventes dont il ressortait que le prix moyen était de 600 000 € et n'a pas tenu compte de la bulle spéculative qui s'était créée autour des sceaux chinois entre le décès et le jour de la procédure.

“

Les contrats d'assurance visés sont autant des contrats d'assurance contre l'incendie que des contrats contre le vol en cours au jour du décès.

”

Arrêtons-nous maintenant sur la spécificité des valeurs contenues dans les contrats d'assurance qui ne sont pas des informations anonymes.

En effet, il faut rappeler que l'article 805 du CGI fait obligation aux sociétés, compagnies d'assurances et tous autres assureurs français et étrangers qui auraient assuré contre le vol ou l'incendie, en vertu d'un contrat ou d'une convention en cours à l'époque du décès, des

bijoux, pierreries, objets d'art ou de collection, situés en France et dépendant d'une succession qu'ils sauraient ouverte, ou appartenant au conjoint d'une personne qu'ils sauraient décédée, d'adresser à la direction des finances publiques du département de leur résidence, dans la quinzaine qui suit le jour où ils ont connaissance du décès, une notice faisant connaître :

- le nom ou la raison sociale et le domicile de l'assureur ;
- les nom, prénoms et domicile de l'assuré, ainsi que la date de son décès ou du décès de son conjoint ;
- le numéro, la date et la durée de la police et la valeur des objets assurés.

Les contrats d'assurance visés sont autant des contrats d'assurance contre l'incendie que des contrats contre le vol en cours au jour du décès, conclu par le défunt, son conjoint ou ses auteurs moins de dix ans avant l'ouverture d'une succession qui contiennent une dérogation au pourcentage maximum contenue dans les contrats d'assurance. En effet, en général, les contrats d'assurance prévoient qu'un pourcentage et en général 30 % du capital assuré couvre les des bijoux, pierreries, objets d'art ou de collection et ce n'est que si la valeur de ces biens est supérieure à ce pourcentage, que l'assuré se doit de faire une déclaration pour chaque objet. Le BOFIP précise notamment qu'un contrat qui garantit à la fois des bijoux, pierreries, objets d'art ou de collection et d'autres biens pour une somme globale et sans estimation distincte contre le vol et/ou l'incendie peut être pris en compte, dès lors qu'une ventilation du capital assuré est faite par les parties sous le contrôle de l'administration. Il en est de même pour les contrats multirisques habitation.

La doctrine administrative précise enfin que si deux contrats assurent ces biens, il y aura lieu de retenir la moyenne des valeurs conte-

nues dans ces deux contrats. Les contrats d'assurance ne sont donc pas à négliger et doivent systématiquement être examinés pour envisager la valeur des meubles à retenir dans le cadre d'une succession.

3 - LE PRINCIPE DE TAXATION DES PIÈCES ET LINGOTS

Le principe de valorisation est là beaucoup plus simple. Les pièces et lingots d'or, cotés au marché libre de l'or à Paris, sont imposés d'après les cours pratiqués le jour du décès. Pour les pièces et lingots d'or non susceptibles d'être traités au marché libre, c'est le cours de reprise de la Banque de France qui sera retenu. Les valeurs sont donc objectives et fixes.

“
La doctrine administrative précise enfin que si deux contrats assurent ces biens, il y aura lieu de retenir la moyenne des valeurs contenues dans ces deux contrats.
”

4 - LES AUTRES BIENS CORPORELS

Les dispositions de l'article 764 du CGI s'appliquent également pour déterminer la valeur des meubles corporels, autres que les meubles meublants ainsi que les bijoux, pierreries et œuvres d'art ou de collection.

Toutefois, la détermination de la valeur selon le forfait de 5 % et selon le minimum de l'évaluation faite dans des contrats d'assurance n'est pas applicable à ces autres meubles corporels.

En conséquence, la valeur de ces biens est déterminée :

- par le prix exprimé dans les actes de vente, lorsqu'elle a lieu publiquement dans un délai de deux ans ;
- à défaut d'acte de vente, par l'estimation contenue dans les inventaires et autres actes s'il en est passé dans un délai de cinq ans ;
- à défaut des bases d'évaluation établies ci-dessus, par la déclaration détaillée et estima-

tive des parties.

Sont notamment concernés par les règles d'évaluation le linge de corps ou de maison, la vaisselle, le matériel agricole non immobilisé par destination, ainsi que les automobiles.

Pour ces dernières, l'administration estime que les prix figurant à la cote de l'Argus de l'automobile constituent une présomption très sérieuse à invoquer pour contrôler l'évaluation des parties (BO 31 mars 1946 p. 113). Mais cette base n'est pas déterminante, la voiture pouvant avoir en effet une valeur nettement supérieure suivant les services qu'elle a accompli, son état d'entretien, les accessoires dont elle peut être pourvue. La valeur déclarée peut donc être différente.

Pour conclure on rappellera le délai de prescription en cas d'erreur d'appréciation, si l'on considère que l'on est en présence d'une insuffisance d'évaluation : le délai sera de trois ans plus l'année en cours à compter du dépôt de la déclaration de succession, alors que s'il s'agit d'une omission, l'administration bénéficierait alors de la prescription longue de six ans, plus l'année en cours.

Enfin, il faut préciser que l'absence d'estimation déclarative des parties, l'acte d'inventaire ou l'assurance spécifique d'un bien prive d'une part, l'héritier lors de la revente du bien de la preuve de la date d'entrée du bien dans son patrimoine et de sa valeur d'entrée. Il paiera donc la taxe forfaitaire au titre de l'impôt de plus-value. D'autre part, en cas

de liquidation du régime matrimonial et à défaut de preuve comme une liste annexée au contrat de mariage, il se prive également d'une preuve de propriété de ces biens meubles.

“
S'il s'agit d'une omission, l'administration bénéficierait alors de la prescription longue de six ans, plus l'année en cours.
”

MEUBLE SUCCESSION INVENTAIRE NOTAIRE HÉRITIER



PAR
XAVIER BOUTIRON
SÉBASTIEN CRASTRE
GROUPE PATRIMOINE

DROIT PATRIMONIAL



FICHES PRATIQUES

L'INVENTAIRE DES BIENS MEUBLES

L'inventaire a pour objet la conservation des droits de tous les intéressés. Il empêche la confusion des patrimoines et facilite l'exercice des droits à la fois des créanciers de la communauté ou de la succession et ceux des héritiers. L'inventaire consiste en l'énumération, la description sommaire et l'estimation, article par article, de l'actif et du passif du patrimoine.

L'inventaire est obligatoire soit parce que la loi le prévoit, soit parce qu'un intéressé a le droit de le requérir. L'inventaire a vocation à s'appliquer, notamment, en matière de succession. L'article 764 I du Code général des impôts prévoit pour la liquidation des droits des mutations par décès, que la valeur de la propriété des biens meubles est déterminée selon trois méthodes : le prix de vente aux enchères desdits biens ; l'estimation contenue dans les inventaires et enfin en faisant application d'un forfait de 5% (dans ce dernier cas, le forfait s'applique sur la valeur des autres valeurs mobilières et immeubles de la succession).

1 - AVANT L'INVENTAIRE

■ Qui peut demander l'inventaire ?

Il faut combiner les articles 1328 et 1304 du Code de procédure civile pour déterminer les personnes qui peuvent requérir l'inventaire.

Il s'agit notamment :

- du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité ;
- de tous ceux qui prétendent avoir une vocation successorale ;

“

L'inventaire a pour objet la conservation des droits de tous les intéressés.

”

- de l'exécuteur testamentaire ou bien du mandataire désigné pour l'administration de la succession ;
- du propriétaire des lieux ;

Attention : l'inventaire ne peut pas être dressé d'office. Il faut obligatoirement que la personne intéressée en fasse la demande.

■ La sommation

Une fois l'inventaire requis, certaines personnes doivent obligatoirement y assister (article 1329 du CPC) telles que le partenaire survivant ou bien toute personne ayant une vocation successorale ; leur présence peut faire l'objet d'une sommation par Huissier de justice.

■ Délais à observer ?

Par principe, les textes n'ont pas prévu un délai général applicable à tous les cas où un inventaire est nécessaire. Cependant, il existe des cas spéciaux qui imposent la réalisation dudit inventaire (3 mois dans le cas de la tutelle d'un mineur, article 503 du Code civil). L'acceptation de la succession à concurrence de l'actif net emporte l'obligation de déposer un inventaire dans les deux mois à compter de la déclaration au greffe, sinon

l'héritier est réputé acceptant pur et simple (article 790 alinéa 3 du Code civil).

■ Compétence du Notaire ?

Depuis la loi du 10 juillet 2000, portant réglementation des ventes volontaires de meubles aux enchères publiques, il n'y a plus de monopole des commissaires-priseurs judiciaires sur les prisées. Le notaire peut effectuer seul la prisée d'un inventaire judiciaire. Cependant, la participation du commissaire-priseur à l'inventaire reste nécessaire pour évaluer les biens.

2 - L'INVENTAIRE LUI-MÊME

■ Forme de l'inventaire

L'inventaire est dressé en la forme authentique et en matière de succession l'inventaire est contenu dans un procès-verbal.

■ Contenu de l'inventaire

L'inventaire contient la description et l'estimation des biens, la consistance active et passive de la succession et l'indication des lieux où l'inventaire est réalisé (article 1330 du Code civil).

En cas de contestation sur l'appartenance ou non d'un bien à la communauté ou à la succession entre les parties, le notaire doit s'efforcer de concilier les parties. A défaut de conciliation, le notaire enregistre dans

le procès-verbal les dires des parties et n'a pas l'obligation de suspendre les opérations d'inventaire.

La prisée et description des objets mobiliers : le notaire priseur rédige un procès-verbal qui décrit sommairement les lieux de la prisée, ce qui implique son transport dans les différents endroits renfermant des objets qui seront décrits et évalués un par un et se verront attribuer un numéro d'ordre.

Les biens concernés par cette opération sont tous les biens meubles dont la valeur ne peut pas être obtenue par aucun autre moyen légal (ex : estimation du fonds de commerce mais pas de valeurs mobilières cotées).

Un tiers propriétaire peut intervenir à l'inventaire afin de revendiquer la propriété de son bien ; sa réclamation est mentionnée dans le procès-verbal ainsi que les observations des parties. Ensuite soit son droit est reconnu par les parties et le bien lui est remis, soit son droit est contesté et les parties devront saisir le juge des référés. Dans ce dernier cas, il faut décrire et priser par distinction les biens litigieux.

3 - LA CLÔTURE DE L'INVENTAIRE

La clôture : elle est partie intégrante de l'inventaire et constate le respect des formalités imposées par la loi et notamment le serment, la remise des objets entre les mains d'un gardien, la signature des parties ou la mention de l'empêchement.

Le serment est prêté par tous ceux qui ont été en possession des objets avant l'inventaire et tous ceux qui ont habité les lieux. Ces personnes doivent prêter serment qu'ils n'ont détourné, vu détourné ni su qu'il n'en ait été détourné aucun.

“

La participation du commissaire-priseur à l'inventaire reste nécessaire pour évaluer les biens.

”

Le serment doit être enregistré dans les termes exacts où il a été prêté. Le notaire doit transcrire intégralement la déclaration qui lui est faite.

Enfin l'inventaire se termine par la signature des parties requérantes et des parties présentes.



DANS QUELLE MESURE UNE COLLECTIVITÉ TERRITORIALE PEUT-ELLE ÊTRE CRÉDIT-PRENEUR EN VUE DE L'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE À USAGE DE BUREAUX ?

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

DOMAINE PUBLIC
COMMANDE
CRÉDIT-BAIL
CODE MONÉTAIRE
COLLECTIVITÉ



PAR
RAPHAËL LEONETTI
MICHÈLE RAUNET
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

Les difficultés budgétaires actuelles conduisent de plus en plus souvent les collectivités territoriales à s'interroger sur la faisabilité juridique d'une opération dans laquelle elles auraient recours à un crédit-bail immobilier en vue de l'acquisition d'un immeuble à construire.

Cette technique contractuelle, déjà largement épuisée par l'État pour l'acquisition d'immeubles à usage de bureaux, soulève un certain nombre de questions juridiques qu'il est intéressant d'identifier pour évacuer certaines « fausses idées » et déterminer précisément dans quelle mesure le recours à cet outil est envisageable par une collectivité territoriale.

Étant d'ores-et-déjà précisé qu'il est ici question du recours au crédit-bail par la personne publique elle-même et non par l'occupant de son domaine public qui, dans certains type de contrats, peut utiliser cette technique de financement (v. à ce sujet les disposi-

tions relatives aux BEA, AOT constitutives de droits réels et contrats de partenariats, sur lesquelles beaucoup de choses ont déjà été écrites – not. 109^e congrès des notaires de France, 2013, pp. 721 et s.).

Pour mémoire, le crédit-bail immobilier est à la fois une opération de location et une opération de crédit.

Aux termes de l'article L. 313-7 al. 2 du code monétaire et financier, le crédit-bail recouvre notamment :

« Les opérations par lesquelles une entreprise donne en location des biens immobiliers à usage professionnel, achetés par elle

ou construits pour son compte, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, permettent aux locataires de devenir propriétaires de tout ou partie des biens loués, au plus tard à l'expiration du bail, soit par cession en exécution d'une promesse unilatérale de vente, soit par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain

“
Cette technique contractuelle soulève un certain nombre de questions juridiques.
”

sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués, soit par transfert de plein droit de la propriété des constructions édifiées sur le terrain appartenant audit locataire. »

Ainsi, « le bien désigné ou réalisé par le preneur est acquis par le crédit-bailleur, établissement financier, qui le donne en location au preneur pour une durée correspondant à l'amortissement financier »¹.

Le recours à cet outil par les collectivités territoriales est expressément prévu dans deux cas :

- Le crédit-bail dit SOFERGIE pour le financement d'équipements publics dont les recettes sont soumises à la TVA. L'article 87, II de la loi de finances du 30 décembre 1986, a autorisé « les sociétés visées au même article 30 de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 [Les Sofergie] à financer, par voie de crédit-bail immobilier et mobilier, ou de location, les ouvrages et équipements utilisés par des collectivités territoriales, leurs établissements publics, leurs groupements et leurs concessionnaires, pour une activité dont les recettes sont soumises à la TVA, en application des dispositions des articles 256, 256 B, et 260 A du Code général des impôts ».

- L'article L. 1311-4-1 du CGCT qui dispose que : « Jusqu'au 31 décembre 2017, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale peuvent construire, y compris sur les dépendances de leur domaine public, acquérir ou rénover des bâtiments destinés à être mis à la disposition de l'État pour les besoins de la justice, de la police ou de la gendarmerie nationales. [...] Les constructions mentionnées au présent article ainsi que celles qui sont réalisées dans le cadre de contrats de partenariat peuvent donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail. Dans ce cas, le contrat comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public. » La rédaction de cet article est suffisamment imprécise pour laisser penser que les collectivités territoriales pourraient décider d'acquérir de tels ouvrages en utilisant un financement par crédit-bail immobilier.

Puisque le recours au crédit-bail immobilier par les collectivités territoriales est clairement prévu dans le cadre de ces deux textes, on pourrait se demander s'il existe une exclusion textuelle « a contrario » pour les cas non visés par ces textes. Autrement dit, tout ce qui ne serait pas visé par ces textes ne pourrait pas faire l'objet d'un crédit-bail immobilier par une collectivité territoriale crédit-preneur.

“
On ne voit pas ce qui s'opposerait à ce que les collectivités territoriales utilisent le crédit-bail immobilier.
”

Il nous semble que ces textes ne doivent pas être considérés comme des « dérogations » à une telle interdiction de principe car :

(i) Aucun texte n'a posé une telle interdiction de principe, à l'endroit des collectivités territoriales (ni d'ailleurs à l'endroit des autres personnes publiques), de recourir au crédit-bail immobilier ;

(ii) Sous réserve que soient respectées les conditions du recours au crédit-bail immobilier, que nous développerons dans la présente note, et que le traitement comptable d'un tel contrat soit possible (cf. conclusion), on ne voit pas ce qui s'opposerait à ce que les collectivités territoriales utilisent le crédit-bail immobilier ;

(iii) Si les textes sur les SOFERGIE² et l'article L.1311-4-1 du CGCT existent et prévoient expressément cette faculté pour les collectivités territoriales de recourir au crédit-bail immobilier, c'est selon nous uniquement pour déroger à l'incompatibilité entre le crédit-bail immobilier et l'appropriation publique de principe d'immeubles ayant vocation à intégrer le domaine public. Étant précisé que ces textes répondent à des besoins spécifiques de financement de certains types d'ouvrages dont les collectivités territoriales ont la charge, ce qui explique certainement que l'État n'ait pas été visé par de telles dispositions.

Le recours au crédit-bail par une collectivité territoriale – crédit-preneur – qui souhaite voir prendre en charge le financement d'un ouvrage immobilier à construire par un crédit-bailleur doit néanmoins respecter deux conditions cumulatives qu'il convient d'ana-

lyser successivement avant de les appliquer au cas d'un immeuble à usage de bureaux « sur le marché ».

1^{ÈRE} CONDITION : LE RESPECT DES RÈGLES DE LA DOMANIALITÉ PUBLIQUE ET DE L'APPROPRIATION PUBLIQUE DE PRINCIPE DES BIENS DEVANT INTÉGRER LE DOMAINE PUBLIC

S'agissant des biens immobiliers qu'une personne publique souhaiterait acquérir par le biais d'un crédit-bail immobilier, il convient de distinguer les immeubles que les personnes publiques ont décidé d'affecter au service public moyennant des aménagements indispensables (et qui ont donc vocation à intégrer leur domaine public), des autres immeubles.

En effet, au vu de l'affectation projetée de ces immeubles, et puisque le régime de la domanialité publique ne peut s'appliquer qu'à des biens appartenant à une personne publique, le Conseil d'État a posé un principe d'appropriation publique.

Or, l'une des conséquences de ce principe est l'incompatibilité entre l'appropriation publique de ces immeubles et le recours au crédit-bail immobilier qui, par définition, confère au crédit-bailleur la propriété des ouvrages à financer pendant toute la durée du contrat.

C'est ce que le Conseil d'État a eu l'occasion d'affirmer dans un célèbre avis (CE, avis, 30 mars 1989, TGV Sud-Est), dans lequel il est écrit que :

« En vertu des principes généraux relatifs à l'organisation du service public ferroviaire, confirmés par les articles 18 et 20 (1^{er} alinéa) de la loi d'orientation des transports intérieurs du 30 décembre 1982, les infrastructures du « TGV Sud-Est » qui seront des biens immobiliers affectés à ce service public et aménagés spécialement à cette fin, feront ainsi partie du domaine public de l'État et ne pourront, par suite, faire l'objet, même de façon temporaire, de quelque appropriation privée que ce soit. Leur financement ne peut donc, en l'état actuel du droit, être assuré selon la technique de crédit-bail qui implique que les biens ainsi financés demeurent, jusqu'au terme du contrat, dans le patrimoine de l'organisme de crédit ».

1- L. Richer, Droit des contrats administratifs, 8^e. ed. p. 659.

2- Étant précisé à l'égard du crédit-bail SOFERGIE que le législateur n'a certainement pas souhaité conférer un monopole aux SOFERGIE pour financer par crédit-bail immobilier des ouvrages destinés à des collectivités territoriales car cela serait sans doute contraire à la libre et égale concurrence dans ce secteur. Il n'y a en effet pas de raison de conférer un tel monopole aux SOFERGIE, d'autant que les « meilleures » conditions d'emprunts devraient être garanties par la mise en concurrence des organismes de crédit dans la mesure où le recours au crédit-bail s'apparente à un marché public de services financiers (cette conclusion découle de l'article 3, 3^e du Code des marchés publics qui soumet au code "les contrats qui ont pour objet l'acquisition ou la location de terrains, de bâtiments existants ou d'autres biens immeubles, ou qui concernent d'autres droits sur ces biens" lorsque ceux-ci "comportent des clauses relatives au financement du prix").

Cependant, dans ce même avis, le Conseil d'État tempère cette solution et précise que le recours au crédit-bail peut être admis pour financer un équipement destiné à entrer dans le domaine public si une disposition législative spécifique le permet³.

Ces dispositions législatives ne doivent cependant pas porter atteinte à l'exigence de continuité du service public et, puisqu'elles diffèrent de ce qu'il convient d'appeler le droit commun de la domanialité publique, leur généralisation semble prohibée par le juge constitutionnel (Cons. Constit. n° 2003-473 DC 26 juin 2003 relative à la loi habilitant le Gouvernement à simplifier et codifier le droit par ordonnance).

Il convient de noter une éventuelle ouverture de la jurisprudence sur l'organisation contractuelle et non législative de tels régimes de « substitution » à la domanialité publique. En effet, dans un récent arrêt relatif aux concessions de service public, le Conseil d'État (Ass. 21 décembre 2012, Commune de Douai, n°342788) a jugé que : « *le contrat peut attribuer au délégataire ou au concessionnaire, pour la durée de la convention, la propriété des ouvrages qui, bien que nécessaires au fonctionnement du service public, ne sont pas établis sur la propriété d'une personne publique, ou des droits réels sur ces biens, sous réserve de comporter les garanties propres à assurer la continuité du service public, notamment la faculté pour la personne publique de s'opposer à la cession, en cours de délégation, de ces ouvrages ou des droits détenus par la personne privée* ». Cette jurisprudence va dans le sens de la jurisprudence du Conseil constitutionnel, lequel considère que la domanialité publique n'est pas l'alpha et l'omega de la protection de l'affectation au service public et que l'essentiel, en définitive, est de garantir l'exigence constitutionnelle de continuité du service public.

Dans le prolongement de la décision Commune de Douai on pourrait donc penser que, sous réserve de prévoir des garanties contractuelles à l'exigence constitutionnelle de continuité du service public, le juge pourrait juger qu'un contrat de crédit-bail immobilier pourrait être conclu par une

collectivité territoriale en vue de l'acquisition d'un immeuble à construire destiné à l'exercice d'une mission de service public. Mais, dans la mesure où cette décision a été rendue en matière de concessions de service public qui, par définition, prennent en compte les exigences du service public, on peut se demander si le juge acceptera d'étendre cette solution à d'autres situations.

Étant néanmoins précisé que l'arrêt commune de Douai a récemment été étendu à des marchés publics de services publics ; mais, là encore, le contrat de marché public tient nécessairement compte des exigences du service public et confère des garanties aux personnes publiques (CAA Nantes, 10 janvier 2014, n°11NT03077). De telles garanties, sauf textes spécifiques, sont moins évidentes dans un crédit-bail immobilier et il n'est pas certain que le juge accepte de laisser cette responsabilité aux parties sans un encadrement textuel.

Mais, en toute hypothèse, s'agissant des ouvrages qui n'ont pas vocation à entrer dans le domaine public, comme des immeubles à usage de bureaux par exemple, le principe d'appropriation publique qui s'oppose « en principe » au recours au crédit-bail n'a pas vocation à jouer.

2^{NDE} CONDITION : LE RESPECT DE L'OBLIGATION DE MAÎTRISE D'OUVRAGE PUBLIQUE ET DES RÈGLES RELATIVES À LA COMMANDE PUBLIQUE

Dans la mesure où l'immeuble à usage de bureaux serait un immeuble à construire, le recours au crédit-bail immobilier pourrait se heurter à deux séries de dispositions :

- d'une part, à l'article 2 de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, dite loi « MOP », qui

dispose que « *Le maître de l'ouvrage est la personne morale, mentionnée à l'article premier, pour laquelle l'ouvrage est construit. Responsable principal de l'ouvrage, il remplit dans ce rôle une fonction d'intérêt général dont il ne peut se démettre* » ;

- d'autre part, au respect des règles de passation imposées en matière de marchés publics de travaux lorsqu'elles décident d'acquérir ou de louer un immeuble à construire conçu en fonction de leurs besoins propres en échange du paiement d'un prix car le contrat de travaux relèverait alors du champ de la commande publique.

Cependant, dans le cas envisagé, il convient de noter que la collectivité territoriale se portera acquéreur d'un immeuble dit « sur le marché », c'est-à-dire d'un immeuble qui n'aura pas été conçu en fonction de ses besoins propres.

En l'état actuel du droit positif, le contrat d'acquisition de cet immeuble ne pourra donc pas être soumis à l'obligation de maîtrise d'ouvrage publique, ni qualifié de marché public de travaux.

Pour ce faire :

- **Dans un premier temps**, la collectivité conclura donc un contrat de vente d'immeuble à construire (une VEFA) avec un promoteur qui sera alors le maître d'ouvrage. Le recours à la VEFA sera légal sous la réserve précitée : l'immeuble ne doit pas être pas conçu en fonction des besoins propres de la collectivité territoriale⁴.

Étant précisé que, depuis un récent arrêt de la CJUE, en date du 10 juillet 2014, *Impresa Pizzarotti & C. Spa contre Comune di Bari et autres* (Affaire C-213/13), on peut penser que tant que la réalisation de l'immeuble n'est pas entamée (commencement des travaux ou, à tout le moins, degré d'avancement dans la procédure qui permette de penser que l'acquisition par la personne publique n'est pas une condition de la réalisation des travaux), une procédure adaptée respectant les principes de transparence et d'égalité de traitement pourrait éventuellement s'imposer à la collectivité⁵.

- **Dans un second temps**, la collectivité procédera à la sélection d'un crédit-bailleur pour financer cette acquisition en VEFA.

3- Comme nous l'avons déjà vu, deux dérogations légales existent à ce jour pour des ouvrages spécifiques dont les collectivités territoriales ont la charge (cf. crédit-bail SOFERGIE et l'ouverture très large du recours au crédit-bail pour financer les constructions destinées à la justice, police ou gendarmerie).

4- Cf. CE, avis, 31 janvier 1995, Section de l'intérieur et Section des travaux publics réunies, n°356.960, EDCE 1995 n°47, p.407 ; comm. E. Fatôme et P. Terneyre in Les grands avis du Conseil d'État, 3^e éd. 2008, n°26, p. 297 ;

« À propos des règles de passation des contrats publics à objet à la fois immobilier et de travaux », AJDA 2009, p. 1868.

5- Les conclusions de l'avocat général semblent aller dans ce sens. Mais il convient d'attendre les suites de cette jurisprudence dont l'interprétation prête à discussion.

Ainsi, le crédit-bail immobilier pourrait donc être utilisé sans difficultés par une collectivité territoriale en vue du financement d'un immeuble à usage de bureaux déjà « sur le marché ».

En effet, un tel immeuble :

1) n'a pas vocation à appartenir au domaine public (condition n°1) ;

2) et, s'il s'agit d'un immeuble à construire, n'a pas à être réalisé sous maîtrise d'ouvrage publique ni commandé dans le cadre du code des marchés publics (condition n°2).

En effet, il s'agit en l'espèce d'un immeuble sur le marché, c'est-à-dire qui a été conçu par le vendeur (permis de construire obtenu ou demandé) et n'est donc soumis ni à une obligation de maîtrise d'ouvrage publique, ni aux règles de passation de marchés publics de travaux. Et si la construction de l'immeuble peut être considérée comme « entamée » au

sens de l'arrêt Comune di Bari, notamment parce que le permis est obtenu et que la construction aura lieu même si la collectivité ne se porte pas acquéreur, aucune procédure adaptée ne serait obligatoire.

En revanche, la passation du contrat de crédit-bail immobilier est un marché de services

financiers devant être soumise à publicité et mise en concurrence selon les règles du code des marchés publics.

La technique contractuelle sera alors la suivante :

1^{ère} étape : Recherche des immeubles à usage de bureaux sur le mar-

ché (éventuellement après une procédure adaptée si le souhait est d'élargir la recherche à des immeubles « non entamés » au sens de la jurisprudence Comune Di Bari).

2^e étape : Conclusion d'une promesse de VEFA avec le promoteur porteur du projet d'immeuble à construire que la collectivité

territoriale aura choisi. La promesse sera conclue :

- Sous condition suspensive de la « fructuosité » du marché de crédit-bail immobilier ;
- Avec faculté de substitution du crédit-bailleur sélectionné.



3^e étape : Passation d'un crédit-bail immobilier au vu du montant de la VEFA (l'article 3, 3° du Code des marchés publics soumet au code "les contrats qui ont pour objet l'acquisition ou la location de terrains, de bâtiments existants ou d'autres biens immeubles, ou qui concernent d'autres droits sur ces biens" lorsque ceux-ci "comportent des clauses relatives au financement du prix") : le crédit-bailleur se substitue à la collectivité territoriale dans le contrat de VEFA et loue à la collectivité l'immeuble (avec option d'achat selon le régime du crédit-bail immobilier).



“

Ainsi, le crédit-bail immobilier pourrait donc être utilisé sans difficultés par une collectivité territoriale en vue du financement d'un immeuble à usage de bureaux déjà « sur le marché ».

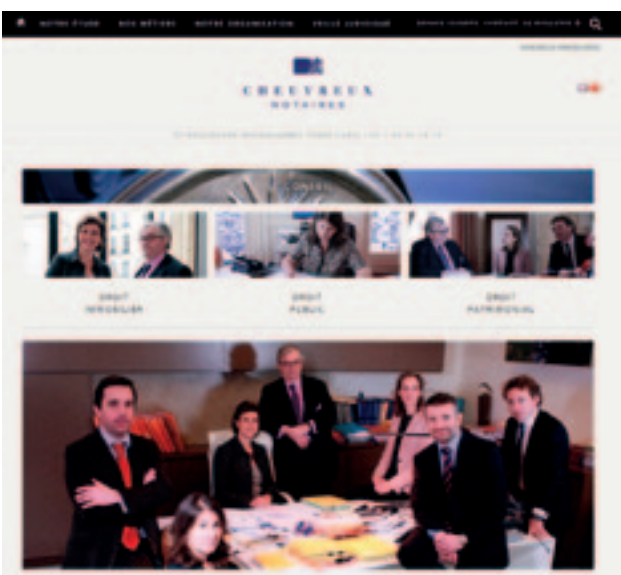
”

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.



NON-RÉSIDENTS TAXES D'URBANISME PLUS-VALUES IMMOBILIÈRE



PAR
MURIELLE GAMET
GROUPE PATRIMOINE



FLASH FISCAL

NON RÉSIDENTS :
DEMANDEZ LE REMBOURSEMENT
DES COTISATIONS SOCIALES INDUMENT
PAYÉES AVANT LE 31 DÉCEMBRE 2015

La loi de finances rectificative 2012 avait étendu le champ des prélèvements sociaux aux revenus et gains fonciers perçus par les non-résidents. Ces derniers ont depuis lors entamé une action en contestation de cette mesure devant le Conseil Constitutionnel d'une part puis devant la Cour de Justice des Communautés Européennes, d'autre part. Dans son arrêt du 26 février 2015, qui concernait un néerlandais cotisant aux Pays-Bas, non résident fiscal français mais domicilié en France à qui la France avait réclamé le paiement de la CSG et de la CRDS, la CJCE a finalement estimé que la CSG et la CRDS constituaient des cotisations sociales et non un impôt. De cette distinction, il en résultait que si l'impôt doit être payé dans le pays où se déroule le fait générateur, il n'en est pas de même des cotisations sociales qui elles, doivent être recouvrées dans l'État où le contribuable cotise à une caisse de sécurité sociale dans un pays de l'Union Européenne ou de l'association de libre échange (Suisse, Norvège, Islande et Lichtenstein).

Si cet arrêt a concerné les personnes affiliées à un régime de sécurité sociale dans un autre état membre de l'Union Européenne, il n'en demeure pas moins qu'une action pendante devant le Conseil d'État devrait définitivement clore le débat relatif au champ d'application et éventuellement l'étendre à tous les non-résidents quel que soit le pays dans le monde où il cotise au nom de la libre circulation des capitaux. Mais en attendant, tous les non-résidents concernés sont d'ores et déjà invités à saisir à titre gracieux le service d'imposition des non-résidents (10, rue du Centre - TSA 10010 - 93465 Noisy-Le-Grand Cedex - France) et à demander le remboursement des prélèvements indument perçus, majoré des intérêts au taux légal.

Attention le délai de prescription est de deux ans à compter du paiement de la CSG ou la CRDS indument réglées.

**TARIFS 2015 REDEVANCE POUR LA CRÉATION DE LOCAUX
À USAGE DE BUREAUX, DES LOCAUX COMMERCIAUX
ET DES LOCAUX DE STOCKAGE EN RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE**
(Articles L. 520-1 et suivants du code de l'urbanisme)

TYPE DE LOCAUX	ZONAGE	RAPPEL DE LA VALEUR fixée au 1 ^{er} janvier 2014 (en euros)	VALEUR ACTUALISÉE au 1 ^{er} janvier 2015 (en euros)	
LOCAUX DE BUREAUX	3 ^e circonscription	92,81	92,24	
	2 ^e circonscription	230,93	229,52	
	1 ^{re} circonscription	371,22	368,95	
	ZONAGE MODIFIÉ ENTRE 2010 ET 2011			
	Hors circonscription à la 2 ^e circonscription			153,01
	De la 3 ^e circonscription à la 1 ^{re} circonscription			266,30
LOCAUX DE STOCKAGE	3 ^e circonscription	14,03	13,95	
	2 ^e circonscription	34,54	13,95	
	1 ^{re} circonscription	56,12	13,95	
LOCAUX COMMERCIAUX	3 ^e circonscription	33,38	32,18	
	2 ^e circonscription	80,94	80,44	
	1 ^{re} circonscription	129,50	128,71	

Tarifs spécifiques applicables en cas de changements de zonage en 2012, 2013 ou 2014 (perte de la dotation de solidarité urbaine ou du bénéfice du fonds de solidarité des communes de la Région Ile-de-France)

TYPE DE LOCAUX	CIRCONSCRIPTION	CHANGEMENT DE ZONAGE EN 2012	CHANGEMENT DE ZONAGE EN 2013	CHANGEMENT DE ZONAGE EN 2014
LOCAUX DE BUREAUX	De la 3 ^{ème} à la 2 ^{ème}	195,20	160,88	126,56
	De la 3 ^{ème} à la 1 ^{ère}	299,77	230,59	161,42
LOCAUX DE STOCKAGE	De la 3 ^{ème} à la 2 ^{ème}	13,95	13,95	13,95
	De la 3 ^{ème} à la 1 ^{ère}	13,95	13,95	13,95
LOCAUX COMMERCIAUX	De la 3 ^{ème} à la 2 ^{ème}	68,37	56,31	44,24
	De la 3 ^{ème} à la 1 ^{ère}	104,58	80,44	56,31

**VALEURS AU MÈTRE CARRÉ DE SURFACE DE CONSTRUCTION
CONSTITUANT L'ASSIETTE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT**
(Article L.331-1 et suivants du code de l'urbanisme)

	HORS ÎLE-DE-FRANCE (EN EUROS)	ÎLE-DE-FRANCE (EN EUROS)	INDICES
RAPPEL DU MONTANT 2014	712	807	1637
MONTANT 2015 (ARRONDI À L'EURO INFÉRIEUR)	705	799	1621

Ces valeurs sont actualisées au 1^{er} janvier de chaque année, en fonction du dernier indice du coût de la construction connu à cette date, et arrondies à l'euro inférieur.



OU L'ON REPARLE DE LA HOLDING ANIMATRICE....

Le flash fiscal de mai 2014 traitait de la notion de Holding Animatrice de groupe, en démontrant que l'administration fiscale adopte actuellement une position très stricte concernant la notion, notamment, car elle exige que la totalité des participations détenues par la société holding fasse l'objet d'une animation, ce qui reviendrait à refuser la qualité de holding animatrice aux sociétés qui détiennent, outre des participations majoritaires effectivement animées, des filiales qu'elles ne contrôlent pas. Ce flash se terminait sur les mots « *Une clarification est attendue... à suivre.* »

À défaut de clarification voici déjà une suite ! Par un jugement du 11 décembre 2014, le tribunal de grande instance de Paris, a jugé que la société holding qui anime effectivement ses filiales dont elle a le contrôle effectif **peut détenir une participation minoritaire d'une société non animée sans perdre sa qualification de holding animatrice.**

Un contribuable avait partiellement exclu de l'assiette de son ISF, au titre des biens professionnels, la valeur des titres détenus par l'intermédiaire d'une holding en application de l'exonération d'ISF des biens professionnels.

L'administration fiscale avait contesté cette exonération partielle des titres en raison du caractère non animateur de la holding.

Le Tribunal de grande instance de Paris a, par deux jugements en date du 11 décembre 2014, annulé la décision de refus d'exonération partielle sur le fondement des articles 885 N et suivants du CGI, en considérant que « *le seul fait pour une société dont l'activité principale est l'animation effective de l'ensemble de ses filiales sous contrôle effectif, de posséder également une participation minoritaire dans une société dont elle n'assure pas l'animation, n'est pas de nature à remettre en cause sa qualité de holding animatrice.* »

Ces décisions ayant été rendues en première instance, leur portée reste à confirmer afin de tirer des conclusions sur la notion de holding animatrice. Les enjeux sont en effet extrêmement importants pour le contribuable : exonérations

ISF, bénéfice du régime « Dutreil » en cas de transmission d'entreprises, réductions d'impôt au titre des souscriptions au capital des PME etc.

La notion de holding animatrice reste en conséquence factuelle.

“

La société holding qui anime effectivement ses filiales dont elle a le contrôle effectif peut détenir une participation minoritaire d'une société non animée sans perdre sa qualification de holding animatrice.

”

En pratique, les sociétés revendiquant le rôle de holding animatrice de leur groupe doivent continuer à réunir suffisamment de preuves matérielles de l'influence qu'elles exercent sur leurs filiales, mais cet assouplissement jurisprudentiel est bienvenu et à encourager ! À suivre...

Tribunal de grande instance Paris, 11 décembre 2014 n°13/06937 et n°13/06939

PAR
XAVIER BOUTIRON
BAPTISTE DURAND
GROUPE PATRIMOINE



UN DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ SUR UN PLUS GRAND TERRITOIRE

Par délibération des 15, 16 et 17 décembre 2014, le Conseil de PARIS, dans le cadre de sa politique de production de logements sociaux, a étendu le droit de préemption urbain renforcé, prescrit par l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, à 257 immeubles soumis au régime de la copropriété, représentant 8 021 logements et situés principalement dans les 2^e, 10^e, 11^e, 18^e arrondissements mais aussi dans quelques

immeubles situés dans les 12^e, 15^e, 17^e et 20^e arrondissements.

“

Les notes de renseignement d'urbanisme disponibles gratuitement sur le site paris.fr viennent d'être modifiées.

”

droit de préemption urbain.

Cette extension permettra à la VILLE DE PARIS d'exercer son droit de préemption sur des immeubles achetés depuis moins de 4 ans mais surtout sur des logements soumis au régime de la copropriété depuis plus de 10 ans, et qui normalement échappent au

Les formalités d'affichage et de publication de la délibération étant terminées à ce jour, ces nouvelles dispositions sont désormais applicables et les notes de renseignement d'urbanisme disponibles gratuitement sur le site paris.fr viennent d'être modifiées et indiquent si un immeuble est concerné par le droit de préemption urbain renforcé qu'il convient de purger avant signature de tout acte de transmission.

PAR
LIONEL INREP
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER



À NOTER AU JOURNAL OFFICIEL

LE NOUVEAU CONTRAT DE SYNDIC EST ARRIVÉ !

Dans le prolongement de la loi ALUR visant à encadrer l'activité des syndicats pour une gestion plus transparente des copropriétés, le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 vient définir le modèle de contrat à conclure par les syndicats des copropriétaires avec les syndicats qui seront nommés ou renouvelés à partir du 1^{er} juillet 2015.

Cette mesure s'impose aussi bien aux syndicats professionnels qu'aux non-professionnels, avec toutefois une possibilité d'y déroger pour les copropriétés entre personnes morales.

De façon classique, ce contrat type mentionne au préalable :

- l'identité des parties, accompagnée des références de carte professionnelle, de contrat d'assurance responsabilité professionnelle et de garantie financière pour les syndicats professionnels ;
- la mission légale du syndic ;
- la durée du contrat (trois ans maximum) ;
- les conditions de désignation, démission et révocation du syndic.

De plus, il est rappelé l'obligation pour le syndic d'établir une fiche synthétique de la copropriété regroupant les principales données financières et techniques, sous peine de révocation et de pénalité déductible de sa rémunération.

Sont également précisés les jours et heures durant lesquels le syndic assure sa mission et peut accueillir les copropriétaires.

À noter : la rémunération du syndic est désormais calculée selon un forfait de base intégrant des prestations courantes dont la liste non limitative figure en annexe du décret et comprend notamment : la préparation et la tenue des assemblées générales, l'établissement des comptes de gestion et du budget prévisionnel, l'établissement et la mise à jour du carnet d'entretien, l'entretien courant et la maintenance, la souscription des polices d'assurance pour les parties communes, etc.

Enfin, les prestations particulières pouvant donner lieu à une rémunération complémentaire du syndic sont désormais strictement et limitativement définies en annexe du décret. Elles concernent notamment les réunions et visites supplémentaires, l'établissement ou la modification du règlement de copropriété, la gestion administrative et matérielle des sinistres, les litiges et contentieux, etc.

CRÉATION D'UNE ENTITÉ UNIQUE DE CONTRÔLE DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

À compter du 1^{er} janvier 2015, le contrôle exercé par l'État sur les organismes de logement social ne sera plus divisé entre la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS), d'une part et l'agence nationale pour la participation à l'effort de construction (ANPEEC), d'autre part. Le décret du 23 décembre 2014 publié au Journal Officiel (JO) du 26 décembre 2014 officialise, en effet, la fusion de ces deux entités en une entité unique dénommée Agence nationale du contrôle du logement social (ANCOLS). Le décret détermine les règles d'organisation, de fonctionnement et de contrôle de cette nouvelle entité. Avec son approche plus globale de l'action de l'ensemble des opérateurs sociaux, l'ANCOLS devrait permettre plus de transparence et d'efficacité.

Décret du 23 décembre 2014, n° 2014-1596, JORF n°0298 du 26 décembre 2014 p. 22336. Texte n°137

NOUVELLE CONDITION DE VENTE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Afin d'améliorer la performance énergétique des logements, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « ALUR », a introduit une nouvelle condition à la vente de logements locatifs sociaux. Les logements situés dans des immeubles collectifs acquis depuis plus de dix ans et répondant aux normes de décence doivent désormais respecter en sus, des normes de performances énergétiques minimales, lesquelles viennent d'être fixées par décret d'application du 26 décembre 2014. Ainsi, seuls les immeubles collectifs dont la consommation énergétique est supérieure ou égale à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an pourront être vendus à compter du 1^{er} janvier 2015, date d'entrée en vigueur du texte. Les immeubles collectifs en cours de cession ou ayant déjà reçu l'aval du représentant de l'État avant cette date ne sont, en revanche, pas concernés par ces nouvelles normes de performances énergétiques.

Décret du 26 décembre 2014, n° 2014-1648, JORF n°0300 du 28 décembre 2014, p.22711. Texte n°57

NOUVELLES MESURES FISCALES EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL

La loi du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 apporte un certain nombre de nouvelles mesures en faveur du logement, notamment

en ce qui concerne l'accession, la TVA, le prêt à taux zéro et l'aide à l'investissement locatif. Le taux de TVA est, en effet, étendu aux ventes et constructions de logements réalisées pour l'accession sociale à la propriété (i) dans les quartiers prioritaires faisant l'objet d'un contrat de ville ou (ii) à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers, au jour du dépôt de la demande de permis de construire (article 17). Le dispositif de prêt à taux zéro (PTZ) est également modifié. Celui-ci est, en effet, prorogé jusqu'au 31 décembre 2017 et assoupli (article 59). Désormais, le PTZ pourra être accordé (i) pour l'achat d'un logement neuf qui ne respecterait pas la réglementation RT 2012, (ii) pour l'achat d'un logement social neuf dont le prix ne serait pas inférieur de 10 % à l'évaluation faite par France Domaine ainsi que (iii) pour des logements anciens à réhabiliter. La loi de finances 2015 introduit, par ailleurs, un nouveau dispositif d'investissement locatif intermédiaire « Pinel » permettant aux investisseurs d'opter pour un engagement initial de location de 6 ou 9 ans, prorogable jusqu'à 12 ans, avec un avantage fiscal de 12 %, 18 % ou 21 % (article 5). Contrairement au dispositif précédent, dit « Duflot », les investisseurs ont la possibilité de louer à leurs descendants ou ascendants, sous conditions de plafond de loyer et de ressources. Toutes ces mesures, destinées à porter les mesures fiscales du plan de relance du logement du 30 août 2014 ainsi que les engagements de l'État pour le développement du logement social, sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2015, à l'exception du nouveau dispositif d'investissement locatif qui est entré en vigueur rétroactivement depuis le 1^{er} septembre 2014.

Loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015, JORF n°0301 du 30 décembre 2014 p. 22828. Texte n° 2

Décret n°2014-1501, 12 décembre 2014 (JO, 14 décembre) et deux arrêtés du 12 décembre 2014 (JO, 14 décembre)

DE NOUVELLES SOUPLÉSSES EN FAVEUR DU TOURISME

Sur son chemin de simplification de la vie des entreprises françaises, le gouvernement a adopté le 26 mars 2015 une ordonnance favorable au secteur du tourisme (Ordonnance n° 2015-333 du 26 mars 2015 portant diverses mesures de simplification et d'adaptation dans le secteur touristique). Sont concernés par ce texte les touristes eux-mêmes, avec la simplification de l'utilisation des chèques vacances, les offices du tourisme, dont la création et le financement sera moins contrai-



gnant, et les professionnels du tourisme. Ces derniers sont un enjeu majeur du tourisme en France car l'activité ne sera encouragée que par leur compétitivité. Le gouvernement leur offre la possibilité de planifier leurs programmes de travaux de mises aux normes sur une période de 6 ans afin de permettre une gestion plus entrepreneuriale des établissements de tourisme. Ces souplesses souffrent toutefois de nombreuses exceptions liées à l'hygiène, la sécurité, l'accessibilité ou encore aux normes européennes.

URBANISME ET LOI ALUR : ON AVANCE !

Le droit des sols a été profondément réformé par la loi ALUR du 24 mars 2014 dont certaines dispositions sont toujours en attente de leurs mesures d'application. Certaines d'entre elles relatives au camping, aux résidences mobiles et aux autorisations d'urbanisme ont été adoptées par le décret n°2015-482 du 27 avril 2015. Parmi ces mesures, on peut relever une série de dispositions destinée à prendre en compte l'ensemble des modes d'habitat. S'agissant des résidences démontables, de type yourte, qu'il définit avec précision, il institue un régime juridique spécifique. Il prévoit ainsi que l'aménagement d'un terrain destiné à permettre l'installation de plus de deux résidences créant plus de 40 m² de surface de plancher de construction est soumis à permis d'aménager, et à déclaration préalable dans les autres cas. Il ajoute que le pétitionnaire doit joindre à son dossier de demande une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité et de sa capacité à assurer les besoins en eau, assainissement et électricité. De plus, s'agissant des résidences mobiles, le décret encadre l'aménagement des aires d'accueil aux gens du voyage en les soumettant à permis d'aménager lorsqu'ils permettent l'accueil de plus de deux résidences mobiles, et à déclaration préalable dans les autres cas. Par ailleurs, le décret complète la liste des pièces exigibles dans le dossier de demande d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable portant sur un projet faisant l'objet d'une convention de projet urbain partenarial (PUP) ou situé dans un périmètre de PUP, en précisant qu'elle doit être accompagnée d'un extrait de la convention précisant le lieu du PUP et la durée de l'exonération de la taxe d'aménagement. Enfin, afin d'accélérer la délivrance des autorisations d'urbanisme, le décret précise qu'hormis les pièces mentionnées par le code de l'urbanisme « aucune autre information ou pièce ne peut être exigée par l'autorité compétente ». De plus, il dispense de formalités au

LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE A LE VENT EN POUPE !

Initialement non défini par les textes, le logement intermédiaire a pendant longtemps été entendu comme tout logement pouvant bénéficier de prêts particuliers (PLI, PTZ) ou d'aides fiscales (TVA à taux réduit, abatement sur les revenus fonciers) accordées en contrepartie de l'engagement du propriétaire de louer son logement à des ménages dont les ressources étaient trop élevées pour être accueillis dans le secteur social et trop faibles pour le secteur privé. Les textes restaient cependant silencieux sur les plafonds de ressources des locataires. La pratique avait ainsi une perception variée de la notion de logement intermédiaire. L'ordonnance du 20 février 2014 est donc venue préciser les contours de cette notion en apportant une définition à l'article L. 302-16 du code de la construction de l'habitation. Le cadre juridique de ce dispositif a également été unifié. En effet, depuis 1^{er} octobre 2014, l'ensemble des dispositifs favorisant la production de logement intermédiaire est conditionné à des plafonds de ressources, de loyer et de prix identiques définis par décret du 30 septembre 2014. Ces plafonds

sont ceux applicables au dispositif d'investissement locatif dit « Duflot ». Sous cette impulsion, le décret n°2015-16 du 8 janvier 2015 vient aujourd'hui préciser les conditions d'attribution des prêts PLI attribués par la Caisse des Dépôts et Consignations. Ce texte élargit, en premier lieu, le champ des bénéficiaires. Sont désormais éligibles à ce type de prêts, l'association Foncière Logement ainsi que toutes les personnes morales mentionnées à l'article 279-0 bis A du code général de impôts (OPH, les SA d'HLM, SEM ayant pour objet statutaire la réalisation de logement). Ce décret porte, par ailleurs, la durée du prêt de trente à trente-cinq ans pour les opérations réalisées en zones A et B1, considérées comme des zones géographiques marquées par un « déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant ».

Il précise, enfin, les modalités d'exercice du droit de priorité institué au bénéfice de l'État, en contrepartie de la garantie accordée à pour ce type de prêts.

L'ensemble de ces mesures est entré en vigueur le 10 janvier 2015.

titre du code de l'urbanisme l'installation de dispositifs de publicité, enseignes ou pré-enseignes qui relèvent du contrôle du code de l'environnement.

PAS D'ALLOCATION LOGEMENT POUR LE BAILLEUR NÉGLIGENT

Afin de lutter contre l'habitat indigne, la loi ALUR du 24 mars 2014 a autorisé les organismes payeurs à suspendre le versement des allocations logement (ALF et ALS) aux bailleurs d'un logement non décent tant qu'il n'a pas effectué les travaux nécessaires. Le décret n°2015-191 du 18 février 2015 précise les conditions de mise en œuvre, définit les modalités de maintien et de conservation des allocations par les organismes payeurs, ainsi que les conditions d'habilitation des organismes chargés de constater le caractère indécemment du logement. Il précise également les cas dans lesquels le renouvellement du délai de conservation peut être demandé (pour 6 mois maximum), ainsi que les cas de maintien des dérogations à la condition de décence, de même que la nature de la condition de peuplement qui conditionne l'attribution de cette allocation.

MISE EN COHÉRENCE DES LÉGISLATIONS DU COMMERCE ET DE L'URBANISME

Afin de faciliter la réalisation des projets

commerciaux, le législateur a cherché à simplifier l'obtention des autorisations administratives nécessaires, notamment en modernisant l'articulation entre le Code du commerce et le Code de l'urbanisme. La loi « Pinel » du 18 juin 2014 a ainsi consacré un titre à l'urbanisme commercial dont l'apport majeur est la création du permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (AEC). Dans ce contexte, le décret du 12 février 2015 précise les modalités des deux procédures qu'il convient désormais de distinguer : d'une part, la demande de permis de construire valant AEC qui s'applique lorsque le projet doit faire l'objet d'un permis de construire et, d'autre part, la demande simple d'AEC. Le décret fixe le contenu de la demande d'AEC que le pétitionnaire doit constituer (que son projet fasse ou non l'objet d'un permis de construire) et prévoit qu'un modèle sera publié par le Ministère. Ensuite, s'agissant de la procédure de demande de permis de construire valant AEC, le décret précise qu'en application du principe de guichet unique, le pétitionnaire dépose à la mairie son dossier de demande de permis de construire qui contient les pièces de demande d'AEC. La mairie le transmet pour avis dans les sept jours à la commission d'aménagement commercial compétente ; étant précisé que l'avis restera valide pen-



dant trois ans à compter de la date à laquelle le permis sera devenu définitif (délai prorogé de deux ans pour les projets de plus de 6 000 m²). Le délai d'instruction du permis est majoré de deux mois lorsque la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) est compétente, et de cinq mois lorsque la commission nationale (CNAC) l'est. Notons qu'un régime transitoire est prévu pour les projets qui étaient en cours d'instruction au jour de l'entrée en vigueur du décret, soit le 15 février 2015. S'agissant de la procédure de demande d'AEC qui s'applique lorsque le projet n'est pas soumis à permis de construire, le décret précise que la demande d'AEC est directement déposée par le pétitionnaire au secrétariat de la commission d'aménagement commercial compétente. Enfin, il fixe les règles de composition et d'organisation des CDAC et de la CNAC.

VIDÉOPROTECTION AUX ABORDS DES COMMERCES : UNE LIBERTÉ SURVEILLÉE

Afin d'assurer la sécurité des lieux exposés à des risques d'agression ou de vol aux abords immédiats des bâtiments et installations des commerçants, ces derniers peuvent installer des caméras de surveillance sur la voie publique. Le décret n°2015-489 du 29 avril 2015 précise que le dossier de demande doit contenir un plan de détail figurant la zone couverte par les caméras dont le champ de vision doit être limité aux abords immédiats des commerces, ainsi qu'une attestation certifiant que les caméras sont déconnectées des caméras intérieures et que les images ne peuvent pas être visionnées par l'installateur. Il ajoute qu'outre les lieux de vente, les lieux de stockage des marchandises peuvent faire l'objet d'une vidéoprotection.

NOUVELLES DISPOSITIONS BUDGÉTAIRES, FINANCIÈRES ET COMPTABLES APPLICABLES AUX MÉTROPOLIS

La création des métropoles suite à la loi du 27 janvier 2014 dite « MAPAM », a conduit le gouvernement à préciser les règles budgétaires, financières et comptables applicables à ces nouvelles entités. Après l'ordonnance du 11 décembre 2014, le décret n° 2014-1746 du 29 décembre 2014 énonce les dispositions budgétaires et comptables en s'inspirant des règles applicables aux communes, départements et régions, notamment les modalités d'établissement et de vote du budget, de gestion des comptes, et de traitement des dépenses. Comme les dispositions de l'ordonnance du 11 décembre 2014, ces règles entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Toutefois les EPCI auxquels succéderont des métropoles,

peuvent sur délibération appliquer ces dispositions à compter du 1^{er} janvier 2015.

CODE DE L'EXPROPRIATION : UNE REFORME SANS SURPRISE DE LA PARTIE RÉGLEMENTAIRE

Après le remaniement de la partie législative, c'est au tour du volet réglementaire du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique d'être revisité. Le décret n°2014-1635 du 26 décembre 2014 vient, en effet, dans un souci d'intelligibilité et de lisibilité de la règle de droit - principes à valeur constitutionnelle - de recenser et de recodifier entièrement les textes existants. Aucun bouleversement juridique n'est à attendre. Seules des modifications marginales ont été insérées tenant notamment au déroulement de l'enquête publique (Art. R.112-1 à R.112-27). Ce texte est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2015. Les dispositions transitoires sont identiques à celles stipulées pour la partie législative dans l'ordonnance du 6 décembre 2014.

CRÉDIT IMMOBILIER : ÉCHANGE D'INFORMATION ENTRE ASSUREUR DÉLÉGUÉ ET PRÊTEUR

L'emprunteur qui bénéficie d'une assurance-crédit dans le cadre du prêt qu'il contracte auprès de sa banque, peut demander la substitution d'un autre contrat assurance. Conformément aux dispositions de la loi

n°2013-672 du 26 juillet 2013, le décret n°2015-494 vient préciser les conditions dans lesquelles les informations sont échangées entre la banque et l'assureur délégué. L'article R.312-1-2 du code de la consommation prévoit la nature des informations transmises par le prêteur au nouvel assureur au cas de substitution avant émission de l'offre de prêt. L'article R.312-1-3 prévoit les dispositions applicables lorsque la substitution a lieu après réception de l'offre de prêt. Ce texte entrera en vigueur le 1^{er} octobre 2015.

REPORT DE LA DATE DE PÉREMPTION DES PERMIS

Comme annoncé dans le Plan de relance du logement, le gouvernement a prorogé, à titre exceptionnel, le délai de validité des autorisations d'urbanisme afin de faciliter la réalisation des opérations en cours. Le décret du 29 décembre 2014 prolonge d'un an le délai de validité des permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et décisions de non-opposition à déclaration préalable. Il le porte ainsi transitoirement de deux à trois ans, prorogeable un an. Ces dispositions s'appliquent aux autorisations d'urbanisme en cours de validité au 30 décembre 2014, même si elles ont déjà fait l'objet d'une prorogation en vertu d'un autre texte, et à celles qui seront délivrées à compter de cette date jusqu'au 31 décembre 2015.

PROCÉDURE INTÉGRÉE POUR LE LOGEMENT : DES MODALITÉS ENFIN DÉFINIES !

Afin d'accélérer la production de logements, notamment dans les zones dites « tendues », le gouvernement a créé, par ordonnance du 3 octobre 2013, la procédure intégrée pour le logement (PIL), codifiée à l'article L. 300-6-1 du Code de l'urbanisme. Cette procédure, réservée aux projets d'aménagement ou de construction situés au sein d'une unité urbaine, présentant un caractère général et affichant un objectif de mixité sociale et fonctionnelle, permet de regrouper la mise en compatibilité de documents d'urbanisme, l'adaptation d'autres règles applicables au projet et l'instruction et la délivrance des autorisations administratives requises, aux fins de réduire de manière significative les délais nécessaires à la réalisation de projets de construction. Le décret n° 2015-218 du 25 février 2015 vient aujourd'hui préciser les conditions et modalités de mise en œuvre de cette procédure. Il est indiqué qui est l'autorité compétente pour engager la PIL et des précisions sont apportées sur les dispositions applicables à la mise en

compatibilité des documents d'urbanisme. Les modalités de consultation de l'Autorité environnementale (Ae) sont également détaillées : l'autorité qui mène la PIL transmet un dossier à l'Ae comprenant le dossier de demande d'autorisation, le dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme, le dossier d'adaptation des autres documents applicables au projet et l'étude d'impact du projet. L'Ae dispose alors d'un délai de trois mois pour émettre un avis. Des précisions sont également apportées quant aux conditions d'organisation de la procédure (et notamment de l'enquête publique unique) lorsque la PIL emporte la mise en compatibilité de plusieurs documents. Enfin, s'agissant des modalités de dépôt et d'instruction des autorisations de construire, il est prévu que le délai d'instruction de la demande court à compter de la date à laquelle la décision de mise en compatibilité est devenue exécutoire, ou si plusieurs documents doivent être mis en compatibilité, à la date à laquelle la dernière décision de mise en compatibilité est exécutoire, et est réduit à un mois à compter de cette date.



LES DOCUMENTS À JOINDRE À SA DÉCLARATION DE REVENUS POUR BÉNÉFICIER DU « PINEL »

Validé a posteriori par la loi de finances pour 2015, le dispositif « Pinel » a été aménagé sur certains points, depuis le 1^{er} septembre 2014, la réduction d'impôt « Duflot » accordée au titre des investissements locatifs réalisés dans le secteur du logement intermédiaire. Les contribuables peuvent dorénavant faire varier l'engagement de location initial puis le proroger avec, pour corollaire, une variation du taux de la réduction d'impôt. Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2015, ils peuvent louer le bien à un ascendant ou un descendant, toutes conditions, notamment de loyer et de ressources, étant par ailleurs respectées. Un aménagement parallèle a également été prévu pour un investissement réalisé par le biais d'une SCPI. Afin de tenir compte des évolutions de ce dispositif fiscal de faveur, le décret n° 2015-503 du 4 mai 2015 met à jour la liste des documents qui doivent être joints à la déclaration de revenus de l'année, selon le cas, d'achèvement de l'immeuble ou des travaux, ou de son acquisition si elle est postérieure (CGI, ann. III, art. 46 AZA undecies).

RÉPONSES MINISTÉRIELLES

LOTISSEMENT – CAHIER DES CHARGES NON APPROUVÉ – MODIFICATION – COMPÉTENCE DE L'ADMINISTRATION POUR APPROUVER LA MODIFICATION – LIMITES

Un député a attiré l'attention du ministre du Logement sur la difficulté d'interprétation de l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme dans sa version issue de la loi « ALUR » du 24 mars 2014 (n° 2014-366). En effet, il est précisé que l'autorité compétente « peut », à la demande de la majorité qualifiée des colotis, prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement s'il a été approuvé, ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Bien que cette nouvelle rédaction précise quels sont les cahiers des charges concernés par cette procédure de modification, elle ne permet pas de déterminer si l'autorité administrative peut ou non refuser de se prononcer sur une demande de modification d'un cahier des charges non approuvé d'un lotissement. La réponse ministérielle indique qu'un ou plusieurs colotis peuvent désormais prendre l'initiative d'une modification de clauses de nature réglementaire de cahiers des charges de lotissement non ap-

prouvés, et précise que l'autorité administrative ne doit pas faire droit à cette demande de modification dans quatre hypothèses : en cas d'incompatibilité avec la réglementation d'urbanisme applicable, pour un motif d'intérêt général, au regard de circonstances de fait, ou si la modification a pour seul but de régulariser une construction existante.

Rép Min n°56400 : JO Assemblée nationale 16 septembre 2014, p. 7866, Deffrénois Flash, n°41, 2014, p. 8.

ASSURANCE PRÊT IMMOBILIER : FICHE STANDARDISÉE

Par souci d'homogénéité, la loi du 26 juillet 2013 impose la transmission d'une fiche standardisée d'information au profit de toute personne, physique ou morale, qui se voit proposer ou qui sollicite une assurance venant garantir le remboursement d'un prêt immobilier. Ce crédit doit être destiné au financement des opérations suivantes portant sur des immeubles à usage d'habitation ou professionnel :

- acquisition, en propriété ou jouissance, de ces immeubles, ou de terrains destinés à leur construction,
- dépenses relatives à leur réparation, amélioration ou entretien pour un montant supérieur à 75 000 €,
- et dépenses relatives à leur construction.

Le format, le contenu et les modalités de remise de cette fiche standardisée d'information sont prévus par le décret n° 2015-460 du 22 avril 2015 et un arrêté du 29 avril 2015 dont les mesures seront applicables à compter du 1^{er} octobre 2015.

L'objectif de ce document est d'énoncer clairement et lisiblement les principales caractéristiques de l'assurance ayant pour objet de garantir le remboursement du prêt immobilier.

Ainsi, la fiche à remettre à chaque emprunteur ou co-emprunteur doit indiquer notamment les informations suivantes :

- la définition et la description des types de garanties proposées à l'emprunteur au titre de l'assurance ;
- le cas échéant, les caractéristiques minimales exigées par le prêteur pour l'octroi du prêt immobilier ;
- les types de garanties que l'emprunteur envisage de choisir et la part du capital emprunté à couvrir ;
- une estimation personnalisée du coût de l'assurance établie à partir des éléments connus au moment de la remise de la fiche et portant sur les trois éléments suivants : le coût en euros et par période selon la périodicité de paiement, le coût total de l'assurance en euros sur la durée envisagée du prêt, et le taux annuel effectif de l'assurance pour la totalité du prêt ;

- et la possibilité, avec l'indication des conditions et délai, pour l'emprunteur de souscrire cette assurance auprès de l'assureur de son choix.

Figure en annexe de l'arrêté du 29 avril 2015 un modèle détaillé de la fiche.

UNE CIRCULAIRE POUR LA « BONNE MARCHÉ » DES AD'AP

Dans un souci de donner un second souffle à la loi Handicap du 11 février 2005 et en partant du constat que nombre d'établissements recevant du public (ERP) ne satisfaisaient toujours pas au 1^{er} janvier de 2015 au critère d'accessibilité universelle, le gouvernement a créé, par voie d'ordonnance du 26 septembre 2014 et de ses décrets d'application, une mesure phare : les « Agendas d'accessibilité programmée » (Ad'ap). L'état a souhaité que les premiers efforts engagés ne s'arrêtent pas en si bon chemin. Dans le même sens, une circulaire ministérielle du 27 avril 2015 (n°5784-SG) adressée aux préfets et aux ministères vient de clarifier la feuille de route des Ad'ap pour les ERP dont l'État est propriétaire ou occupant. Un document de programmation pluriannuelle exposera la nature et le coût des travaux nécessaires. Son signataire s'engagera à réaliser ces ouvrages sur trois, six ou neuf ans maximum. Le plan d'action devra s'apprécier sous le prisme d'une bonne gestion des finances publiques. Aucun objectif chiffré n'est fixé. L'idée est d'optimiser des actions de qualité basées notamment sur une réorganisation voire une fermeture de certains sites. Les missions de mise en accessibilité et de dépôt des Ad'ap sont réparties. À l'échelon régional, le préfet de Région est un responsable stratégique des ERP des services déconcentrés. Il pourra travailler sur des programmations départementales avec le préfet du département. À l'échelon national, les secrétaires généraux restent compétents pour les administrations centralisées de l'État ainsi que les ministères de la défense ou de la justice. Enfin, deux dates clés sont à retenir dans le calendrier. Au 1^{er} juillet 2015, le préfet de région devra au plus tard avoir remis son projet d'Ad'ap global à l'échelon national. Au 27 septembre 2015 au plus tard, tous les Ad'ap devront être déposés. Pas à pas, la bonne intention tenant à la non-discrimination des usagers est réaffirmée. Désormais, il ne reste plus à l'État qu'à rendre effectif son exemplarité et espérer qu'il soit répondu plus rapidement dans l'avenir à ce projet qu'il n'en a fallu en dix ans pour qu'il y ait une prise de « conscience collective » sur « le regard du handicap ».

Ce texte est entré en vigueur le 29 avril 2015.



ORGANISATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

COPROPRIÉTÉ

Association syndicale libre – accomplissement des formalités de publicité prescrites par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 - modification effective des statuts (non)- récupération de la capacité d'agir en justice (non)

Une association syndicale libre (ASL) avait assigné l'un de ses membres en paiement des charges. Ce dernier avait soulevé l'irrecevabilité de l'action de l'ASL faute pour elle d'avoir procédé à la mise en conformité de ses statuts. La cour d'appel avait fait droit à cet argument et la Cour de cassation a confirmé cette décision. Dans cet arrêt, les juges du droit relèvent que l'ASL qui justifie d'une déclaration et d'un dépôt de statuts en préfecture n'est pas suffisant. La sanction (la perte de la capacité à ester en justice) ne peut être levée que s'il est corrélativement démontré que ces démarches correspondent bien à la mise en conformité effective des statuts aux nouvelles dispositions de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, notamment par la suppression dans les statuts d'anciennes dispositions et de références à des textes obsolètes. La récupération du droit d'agir en justice des associations de propriétaires négligentes est subordonnée à la démonstration d'une mise en conformité effective des statuts avec les textes actuels. Le droit d'agir d'une ASL s'apprécie à tout moment de la procédure.

Cass. 3^{ème} civ. 12 novembre 2014 - n° 13-25547 ; Jurishebdos n° 581 du 25 novembre 2014 – JCP N n° 48 du 28 novembre 2014

Copropriété – parties communes spéciales – assemblée spéciale d'un bâtiment – recevabilité de l'action d'un copropriétaire d'un autre bâtiment (non)

Dans une copropriété composée de plusieurs bâtiments, une assemblée des copropriétaires d'un même bâtiment avait autorisé

l'un d'entre eux à procéder à un aménagement sur une partie commune au bâtiment et lui avait octroyé un droit de jouissance exclusif, sans qu'un quelconque syndicat secondaire ait été constitué. Des copropriétaires d'un autre immeuble avaient contesté la validité de cette décision en arguant qu'en l'absence de syndicat secondaire, l'ensemble des parties communes de tous les bâtiments se trouvaient encore dans le patrimoine unique de la copropriété. La Cour de cassation rejette le pourvoi. Pour ce faire, les juges du droit relèvent que le règlement de copropriété procédait à la distinction entre parties communes générales et parties communes spéciales propres à chacun des bâtiments et prévoyait que les copropriétaires de chaque bâtiment pouvaient tenir des assemblées spéciales pour les questions les concernant. À ce titre, « le règlement créait une propriété indivise entre les copropriétaires de chaque bâtiment, en sorte que les autres copropriétaires n'avaient aucun droit de propriété indivis sur les parties d'immeubles concernées ». Les auteurs du pourvoi ne détenant pas de droit sur les parties communes en cause, il pouvait en être déduit que « nonobstant l'absence de syndicat secondaire, leur demande de restitution de parties communes de ce bâtiment était irrecevable faute d'intérêt et de qualité ». Les décisions concernant les parties communes spéciales sont prises par les seuls copropriétaires qui ont des droits sur elles nonobstant l'absence de syndicat secondaire.

Cass. 3^{ème} civ. 19 novembre 2014 - n° 13-18925 ; Dalloz actualité du 8 décembre 2014 ; Jurishebdos n° 582 du 2 décembre 2014

Copropriété – assemblée générale – refus de changement de destination – abus de majorité (non)

Les acquéreurs d'un local à usage professionnel compris dans un immeuble en copropriété avaient demandé à l'assemblée l'autorisation de changer la destination de leur lot en local à usage d'habitation, ce qui leur fut refusé. La cour d'appel prononça la nullité de cette décision en relevant qu'un tel changement ne portait pas atteinte à la destination de l'immeuble, n'était pas interdite par le règlement et ne portait pas atteinte aux droits des autres copropriétaires, et en déduisit que le refus de l'assemblée générale était

abusif. La Cour de cassation censure cette analyse et casse l'arrêt attaqué qui a substitué son appréciation à celle de l'assemblée générale. La Cour de cassation affirme que le syndicat pouvait légitimement s'opposer à la demande qui lui a été faite sans avoir à justifier son refus. Ce faisant, la Cour de cassation impose au copropriétaire de démontrer que le refus de l'assemblée générale poursuivait une visée illégitime constituée par l'abus de majorité. Un syndicat des copropriétaires peut légitimement s'opposer à la demande de changement de la destination d'un lot sans avoir à justifier son refus.

Cass. 3^{ème} civ. 17 décembre 2014 - n° 13-25134 ; Dalloz actualité du 9 janvier 2015 ; Jurishebdos n° 586 du 20 janvier 2015

Copropriété – demande de restitution des parties communes et remise en état – action réelle se prescrivant dans un délai de 30 ans

Dans un immeuble en copropriété, le mur séparatif de deux bâtiments est démolé afin de réunir deux lots, l'un à usage de restaurant et l'autre à usage d'habitation, et de transformer le second en local annexe du restaurant. Des copropriétaires du même immeuble assignent le restaurateur aux fins d'obtenir le rétablissement du lot transformé et la reconstruction du mur séparatif qui constitue une partie commune. La Cour de cassation sanctionne la cour d'appel qui avait considéré la demande irrecevable, car soumise au délai de prescription décennale. L'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dispose en effet que les actions personnelles tendant à faire respecter le règlement de copropriété se prescrivent par 10 ans. Or, la finalité de la demande était de réaffecter le lot en appartement mais également de mettre fin à un acte d'appropriation du mur commun en le reconstruisant. Aussi, la Haute Juridiction rappelle dans cet arrêt que l'action visant à restituer des parties communes et à les remettre en état est une action réelle se prescrivant par trente ans. La modification d'un mur, partie commune d'un bâtiment, constitue un acte d'appropriation : la demande de sa remise en état est une action réelle se prescrivant par trente ans.

Cass. 3^{ème} civ. 16 décembre 2014 n° 13-25.024



Copropriété – changement d’usage d’un lot et modification de la répartition des charges

Dans un immeuble en copropriété, le propriétaire d’un lot situé au 4^{ème} étage décide, conformément à la faculté prévue aux termes du règlement de copropriété, de modifier l’affectation de son lot : de logement à cabinet médical. À la suite de ce changement d’usage, et de l’augmentation de la fréquentation de l’ascenseur, l’assemblée générale des copropriétaires décide de modifier la répartition des charges afférentes au lot litigieux à la majorité absolue de l’article 25 f), devenu e) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Le propriétaire mécontent de l’alourdissement des charges afférentes à son local, assigne le syndicat des copropriétaires en annulation de la décision d’assemblée générale. Dans cet arrêt, la Cour de cassation casse et annule l’arrêt d’appel qui accueille la demande du propriétaire et rappelle que la décision de modifier les charges afférentes à un lot de copropriété suite à son changement d’usage, doit être adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peu importe à cet égard, que le nouvel usage soit prévu par le règlement de copropriété.

La décision de modifier la répartition des charges de copropriété suite au changement d’usage d’un lot est soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, même si le nouvel usage du lot est prévu par le règlement de copropriété.

Cass. 3^{ème} civ. 1^{er} octobre 2014 n° 13-21.745 ; Lamy droit immobilier n°5455 novembre 2014 ; Opérations Immobilières novembre/décembre 2014 ; Jurishebdos immobilier du 21 octobre 2014.

preuve pèse sur le propriétaire et, de ce fait, rejette la demande de la SCI pour deux motifs :

- il existe un doute sur l’origine des dégradations relevées dans le constat ;
- il n’est pas établi que les dégradations relevées proviennent d’un défaut d’entretien du preneur.

La Cour de cassation casse l’arrêt de la cour d’appel en affirmant qu’elle a inversé la charge de la preuve. La Haute juridiction se prononce au visa de l’article 1732 du Code civil selon lequel le locataire répond des dégradations qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu’il ne prouve qu’elles ont eu lieu sans sa faute.

Cass. 3^{ème} civ. 2 décembre 2014, n° 13-24.491 - JCP N n° 51-52 du 19 décembre 2014

BAIL D’HABITATION

Résiliation judiciaire – locataire âgé

Des propriétaires assignent leur locataire âgé en résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers. La cour d’appel ayant accueilli favorablement leur demande, le locataire a formé un pourvoi en cassation. Ce pourvoi est rejeté aux motifs que d’une part les dispositions protectrices du locataire âgé (Art. 15 III de la loi du 6 juillet 1989) ne s’appliquent pas en cas de résiliation judiciaire du bail pour manquement du locataire à son obligation de payer le loyer. D’autre part que la possibilité offerte au juge d’accorder des délais de paiement (art 1244-1 C.civ) résulte de son pouvoir discrétionnaire.

Cass. 3^{ème} civ. 15 octobre 2014, n°13-16.990 - JCP N n° 44 du 31 octobre 2014

VENTE EN L’ÉTAT FUTUR D’ACHÈVEMENT

TRC

Assurances tous risques chantier – étendue de la couverture

Un immeuble, vendu en état futur d’achèvement par une SCI, subit un dégât des eaux. Le syndicat des copropriétaires et certains copropriétaires assignent en réparation les intervenants à la construction. La SCI, vendeuse et maître de l’ouvrage, ainsi que son assureur, au titre de « l’assurance tous risques chantier » souscrite à l’occasion de

la construction, sont condamnés à payer diverses sommes à titre d’indemnisation. Ils se retournent alors contre l’entreprise de plomberie en paiement de ces sommes, demande à laquelle la cour d’appel fait droit. L’entreprise de plomberie se pourvoit alors en cassation, faisant valoir qu’étant elle-même couverte par l’assurance tous risques chantier, et celle-ci couvrant tous les participants à la construction, elle ne pouvait être condamnée à payer les sommes dues par l’assureur. Mais les conditions particulières de ladite assurance précisant expressément que seul le maître de l’ouvrage était couvert par cette assurance, la Cour de cassation a confirmé que l’entreprise de plomberie devait garantir la SCI et l’assureur des condamnations prononcées.

À retenir : l’assurance tous risques chantiers ne couvrent pas de plein droit tous les intervenants sur le chantier si seul le maître de l’ouvrage est couvert.

Cass. 3^{ème} civ. 22 octobre 2014 n°13-24834 - Jurishebdos n°4 novembre 2014 p.5 -

GARANTIE FINANCIÈRE D’ACHÈVEMENT

Inertie du garant – faute indemnisable du garant (oui)

Une SCI a vendu un appartement en l’état futur d’achèvement à un acquéreur qui avait versé 30 % du prix. Après la mise en liquidation judiciaire de la SCI, le garant a informé les acquéreurs de l’impossibilité de poursuivre l’achèvement des travaux dans le cadre de la garantie d’achèvement, la société n’ayant plus d’activité et le permis de construire étant périmé. Les acquéreurs ont assigné le garant en indemnisation. La Cour de cassation confirme la décision de la cour d’appel d’avoir condamné le garant en indemnisation au motif que le garant aurait dû mettre en œuvre la garantie financière d’achèvement dès qu’il avait eu connaissance de la défaillance de la SCI, qu’il n’avait répondu à aucun des courriers adressés postérieurement par le notaire, qu’il n’avait entrepris aucune démarche pour tenter de mettre en œuvre la garantie d’achèvement, et avait ainsi délibérément laisser périmer le permis de construire. En conséquence le garant a commis une faute en refusant de mettre en œuvre la garantie d’achèvement quand il devait et pouvait le faire et a causé aux acquéreurs un préjudice ne leur permettant pas de rentrer en possession de biens.

À retenir : dans la vente en l’état futur

BAUX

BAIL A USAGE DE BUREAUX

Dégradation d’un bien loué – charge de la preuve

Après restitution des locaux à usage de bureaux donnés à bail par une SCI, celle-ci reproche à son locataire le mauvais état des locaux loués.

La question qui se pose est de savoir sur qui pèse la charge de la preuve ?

La cour d’appel estime que la charge de la



d'achèvement, le garant de l'achèvement a l'obligation de mettre en œuvre sa garantie dès qu'il a connaissance de la défaillance du vendeur promoteur. S'il refuse de la mettre en œuvre en temps utile et laisse délibérément périmer le permis de construire, le garant commet une faute susceptible d'engager sa responsabilité pour le préjudice causé aux acquéreurs.

Cass. 3^{ème} civ., 26 novembre 2014, n°1404, FP+B+I, pourvoi n°13-25534 - Jurishebd0 n°9 décembre 2014 p.2 et 3 / RDI n°1 - Janvier 2015 page 35

Ouverture de chantier non suivie d'effet – responsabilité du garant de l'achèvement (non)

Une SCI qui a vendu des biens en l'état futur d'achèvement à un acquéreur a été placée en liquidation judiciaire par la suite. L'acquéreur assigne le garant ainsi que sa banque afin d'obtenir des délais dans le remboursement de son prêt. Il fait valoir que la déclaration d'ouverture de chantier avait été effectuée mais que les travaux n'avaient jamais commencé et que les démarches pour mettre en œuvre la garantie extrinsèque d'achèvement et récupérer les sommes engagées étaient restées vaines. La Cour de cassation valide le rejet du recours contre le garant au motif qu'il ne pouvait lui être reproché d'avoir laissé signer le contrat de vente, car il pouvait estimer que, compte tenu des informations reçues de l'architecte, le chantier allait régulièrement démarrer, qu'il avait pris les mesures de suivi utiles et fait preuve de vigilance dans le suivi du chantier. À retenir : l'attitude du garant est déterminante pour apprécier s'il a ou non engagé sa responsabilité. En l'espèce, contrairement au précédent arrêt, l'attitude active du garant, (surveillance du chantier et mise en garde du notaire) lui a permis d'échapper à sa responsabilité.

Cass. 3^{ème} civ., 26 novembre 2014, n°1403, FP+B, pourvoi n°13-22863 - Jurishebd0 n°9 décembre 2014 p.2 et 3

VENTE ET AVANT-CONTRAT

PROMESSE DE VENTE

Action judiciaire en exécution forcée – jeu de la clause pénale (oui)

Une promesse est conclue sous la condition

suspensive de l'obtention d'un prêt par l'acquéreur dans un certain délai. Celui-ci n'ayant pas obtenu son prêt dans le temps imparti, le vendeur lui notifie sa renonciation avant la réitération. L'acquéreur assigne le vendeur en exécution forcée de la vente et en paiement de la clause pénale stipulée aux termes de la promesse de vente. La cour d'appel de Limoges fait droit aux demandes de l'acquéreur. D'une part le vendeur n'a pas justifié de la défaillance de l'acquéreur qui ne pouvait résulter que d'une mise en demeure infructueuse de réitérer l'acte de vente. D'autre part, la clause pénale était prévue pour le cas où l'une des parties saisirait le tribunal aux fins de constatation de la vente, sanctionnant ainsi le retard dans l'exécution. La Cour de cassation confirme cette solution. En principe, la clause pénale ne peut pas être demandée simultanément à l'exécution de l'obligation principale, lorsque cette clause vient sanctionner l'obligation principale. Toutefois, si la clause pénale vient sanctionner le retard du cocontractant dans l'exécution de ses obligations, alors son application peut être demandée, en plus de l'exécution forcée.

Cass. 3^{ème} civ., 21 octobre 2014 n°13-21.944 – Solution Notaires n°1 – Janvier 2015

Vente – promesse de vente – délai de rétractation – professionnel

En l'espèce, le bénéficiaire d'une promesse synallagmatique de vente ayant pour objet une maison à usage d'habitation et un terrain, ne réitère pas son engagement d'acquiescer. La société venderesse l'assigne en paiement de la clause pénale et des frais de géomètre engagés.

Alors que les juges du fond considèrent que dans la mesure où la vente porte sur une maison d'habitation, l'acquéreur a simplement fait usage de sa faculté de rétractation en application des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la Cour de cassation considère que le simple constat d'acquisition d'une maison d'habitation ne peut suffire à retenir l'application des dispositions protectrices de l'acquéreur ; ce dernier doit en outre avoir la qualité de non professionnel, qualité qui ne se présume pas.

Ainsi, il appartient à celui qui se prévaut du délai de rétractation d'établir cette qualité pour pouvoir bénéficier d'un délai de rétractation.

Cass. 3^{ème} civ. 12 mars 2014, pourvoi n°12-16.644n°333 – AJDI décembre 2014.

VENTE

Vente d'un terrain partiellement inconstructible – classement en zone totalement inconstructible – recours en annulation contre les vendeurs (non)

Des époux achètent un terrain partiellement constructible, une partie du terrain étant dans une zone inondable. Quelque temps plus tard, l'administration classe la totalité du terrain en zone inconstructible dans le cadre d'un plan de prévention des risques naturels d'inondation. Propriétaires d'un terrain sur lequel ils ne peuvent plus édifier leur habitation, les acquéreurs assignent le vendeur en nullité de la vente. La cour d'appel d'Angers les déboute de leur demande considérant que les acquéreurs ne pouvaient ignorer l'enquête publique ordonnée dans le cadre de la révision des zones de constructibilité. Ils avaient acquis un terrain partiellement inondable et donc partiellement inconstructible en toute connaissance de cause et ne pouvaient invoquer une décision administrative postérieure à la vente classant le terrain intégralement en zone inconstructible. La Cour de cassation confirme cette solution et vient rappeler que l'erreur s'apprécie au moment de la formation du contrat. En l'espèce, la décision d'extension de l'inconstructibilité à toute la surface du terrain et le refus de délivrance du permis n'étaient pas inéluctables dès le jour de la vente. C'est pourquoi l'action en nullité a été rejetée.

Cass. 3^{ème} civ., 13 novembre 2014 n°13-24.027 – Solution Notaires n°1 – Janvier 2015

Extension sans autorisation – réticence dolosive (oui) – responsabilité de l'agent immobilier

Des parties concluent une promesse de vente portant sur une maison d'habitation. Celle-ci ayant fait l'objet de travaux d'agrandissement sans autorisation, les acquéreurs renoncent à l'acquisition et assignent les vendeurs en annulation de la promesse de vente, restitution du dépôt de garantie et indemnisation de leur préjudice. La cour d'appel de Versailles prononce la nullité de la promesse de vente au motif que les vendeurs ont commis une réticence dolosive



ayant vicié le consentement des acquéreurs. Elle relève que l'extension de la maison est irrégulière et contraire aux prescriptions du plan d'occupation des sols, faisant obstacle au projet d'aménagement des acquéreurs. En outre, compte tenu de leur âge, les vendeurs, occupants de la maison, ne pouvaient ignorer à quel moment était intervenue l'extension illicite, puisque leur titre d'acquisition (communiqué très tardivement aux acquéreurs) n'en faisait pas mention. La Cour de cassation confirme cette solution. Cet arrêt rappelle que tout manquement à l'obligation de contracter de bonne foi peut, s'il est intentionnel, entraîner la nullité de la convention. La réticence peut porter sur la situation matérielle du bien objet de la vente. De même la Cour retient la responsabilité de l'agent immobilier qui, en qualité de professionnel de l'immobilier, est en effet tenu d'une obligation d'information et de conseil impliquant pour lui de s'assurer que les conditions nécessaires à l'efficacité juridique de la convention sont réunies.

Cass. 3^{ème} civ., 21 octobre 2014 n°13-12.433 – Solution Notaires n°1 – Janvier 2015 – JCP N n° 47 du 21 novembre 2014

Catastrophe naturelle – indemnisation de l'acquéreur par l'assureur du vendeur – sinistre antérieur à la vente

À la suite d'une période de sécheresse, les propriétaires d'une maison d'habitation constatent l'apparition de lézards et de fissures sur leurs biens et le signalent au maire. Deux ans plus tard, ils vendent leur bien et quelque temps après, un arrêté reconnaît l'état de catastrophe naturelle pour la période de sécheresse. Les nouveaux propriétaires demandent alors à l'assureur des vendeurs la prise en charge des travaux de reprise sur la maison au titre des articles L.121.10 et L.125-1 du Code des assurances. Mais l'acquéreur d'un immeuble peut-il obtenir le paiement des indemnités d'assurance contre l'assureur des vendeurs garantissant les risques de catastrophe naturelle, alors même qu'il n'est pas encore propriétaire au moment des faits ? La Cour de cassation affirme qu'en l'absence de disposition contraire, l'acquéreur peut agir en paiement des indemnités d'assurance contre l'assureur des vendeurs garantissant les risques de catastrophe naturelle constatée par arrêté ministériel après la vente, quand bien même ces dommages sont nés antérieurement à la vente.

Cass. 3^{ème} civ. 7 mai 2014, n°13-16.400, AJDI Janvier 2015

Vices cachés – SCI – appréciation de la qualité de professionnel de l'immobilier

Une SCI avait acheté un immeuble qu'elle avait donné en location puis revendu l'année suivante en réalisant une plus-value. L'acte de vente comportait une clause indiquant que le bien était vendu en l'état, le vendeur n'étant pas tenu à la garantie des vices cachés. Des désordres de structure s'étant révélés sur l'immeuble, l'acquéreur avait assigné la SCI en résolution de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés. La cour d'appel avait accueilli la demande de l'acquéreur en retenant que la SCI, dont l'objet social était notamment la propriété, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers, avait agi en qualité de professionnel de l'immobilier, était à ce titre présumée avoir connaissance des vices affectant le bien et ne pouvait donc se prévaloir de la clause d'exonération des vices cachés. La SCI, dont les associés étaient instituteurs et professeurs, avait alors formé un pourvoi contre cette décision au motif que cette vente constituait pour elle une opération à caractère familial. La Cour de cassation rejette le pourvoi et confirme la décision de la cour d'appel.

Cass. 3^{ème} civ., 7 octobre 2014, n°13-21957 – JCP N n°44 du 31 octobre 2014 et Opérations Immobilières n°70, novembre-décembre 2014, p. 39.

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

TVA

Notion d'assujetti agissant en tant que tel et simple exercice du droit de propriété

Outre la qualification fiscale de l'immeuble, il importe de qualifier prioritairement l'auteur de la mutation. En 2003, un couple acquiert un ensemble immobilier comprenant notamment un bâtiment agricole, une cour avec jardin attenant et des parcelles agricoles. Cinq ans plus tard, après avoir réalisé des travaux destinés à transformer le bâtiment agricole en maison d'habitation, ils vendent cette maison avec la cour, le jardin y attenant et les parcelles agricoles, sans sou-

mettre cette mutation à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA). Suite à un contrôle sur pièces, l'administration fiscale leur réclame une TVA sur le prix, assortie d'intérêts de retard, en application des dispositions de l'article 257 7° du Code général des impôts, dans sa rédaction alors applicable. Les contribuables contestent ce redressement, estimant qu'ils ne pouvaient être considérés comme assujettis à la TVA au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, ni comme agissant en tant que tels. Le tribunal administratif de Clermont-Ferrand les déboute de leur demande, en s'attachant à qualifier les travaux réalisés qui « eu égard à leur essence même, à leur importance et à la nature des locaux dans lesquels ils avaient été réalisés » concouraient à la production d'un immeuble neuf, dont la mutation dans les cinq ans de son achèvement devait être soumise à la TVA. La cour administrative d'appel de Lyon rappelle qu'une opération occasionnelle ne peut être taxée « que pour autant qu'elle ne constitue pas le simple exercice du droit de propriété par son titulaire » et « que ni l'ampleur des ventes, ni le fait que le cédant ait, au préalable, procédé à une division du bien pour en tirer un meilleur prix global, ni la durée sur laquelle les ventes s'étendent, ni l'importance des recettes qui en résultent ne sont en soi déterminants ». En revanche, elle juge que « si l'intéressé entreprend des démarches actives de commercialisation foncière en mobilisant des moyens similaires à ceux déployés par un assujetti, la livraison est imposable ». Relevant que de telles démarches n'avaient pas été entreprises par les requérants « qui ne sont ni promoteurs, ni marchands de biens » et qu'il s'agissait d'une opération occasionnelle réalisée par des particuliers dans l'exercice de leur droit de propriété, la cour administrative d'appel a annulé la décision et l'opération a été détaxée. CAA Lyon, 2^{ème} ch., 27 février 2014, n° 13LY00739, JCP N n° 50 du 12 décembre 2014

DOCUMENTATION JURIDIQUE

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

RÉMY NERRIÈRE
SOPHIE BOLELA
equipedocumentation@cheuvreux-notaires.fr



URBANISME ET AMÉNAGEMENT

DOCUMENTS D'URBANISME

Plan local d'urbanisme – élaboration – conseillers municipaux propriétaires – qualité d'intéressés – non

Dans le cadre de la procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme, un maire avait écarté deux conseillers municipaux des débats au motif qu'ils étaient « intéressés » à l'affaire. En effet, ils étaient tous les deux propriétaires fonciers dans la commune et avaient formulé des observations sur les dispositions du projet qui concernaient leurs terrains lors de l'enquête publique. La cour administrative d'appel de Douai juge qu'il s'agit d'une appréciation erronée de la notion d'« intéressé » dans la mesure où ces conseillers municipaux n'avaient pas, du seul fait de leur qualité de propriétaire, un intérêt distinct de celui de la généralité des habitants de la commune.

CAA Douai, 8 septembre 2014, Commune de Jouars-Pontchartrain, n° 13DA00765, RDI, décembre 2014, p. 657.

Plan local d'urbanisme – révision simplifiée – concertation – modalités fixées après l'examen conjoint des personnes publiques associées – non

Dans le cadre de la procédure de révision simplifiée de son plan local d'urbanisme, le conseil municipal d'une commune a délibéré sur les modalités de la concertation après que les personnes publiques associées ont procédé à l'examen du projet. Saisi d'un recours à l'encontre de la délibération approuvant la révision, le juge administratif a considéré que dans la mesure où l'examen conjoint des personnes publiques associées relève de la phase d'élaboration du projet, il ne peut être considéré que la concertation s'est tenue « pendant toute la durée d'élaboration du projet » (article L. 300-2 du Code de l'urbanisme), puisque l'examen conjoint a eu lieu avant que les modalités de la concertation aient été fixées. En conséquence, il juge que ce vice de procédure est de nature à avoir exercé une influence sur le sens de la décision, entraînant la nullité de la délibéra-

tion approuvant la révision simplifiée.

CAA Nantes, 10 octobre 2014, n° 13NT00915, Jalladeau, RDI, décembre 2014, p. 658.

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

Permis de construire – insuffisance du dossier de demande – réalisation non conforme – fraude – non

Un propriétaire avait obtenu un permis de construire autorisant l'extension de sa maison dans une zone au sein de laquelle le règlement du plan local d'urbanisme interdisait l'édification de constructions nouvelles. Trois ans plus tard, la commune retire le permis de construire au motif qu'il a été obtenu frauduleusement. En effet, selon elle, les photographies annexées au dossier de demande laissaient penser que la toiture était toujours existante alors que d'autres éléments, telles que des images satellites, démontraient que la toiture était déjà démolie à la date du dépôt de la demande, ce qui laissait supposer que, dès le dépôt de sa demande, le pétitionnaire avait l'intention de démolir la maison pour en reconstruire une nouvelle. La cour administrative d'appel juge que la décision de retrait du permis de construire est illégale dans la mesure où, d'une part, les photographies étaient suffisamment claires pour permettre à l'administration d'apprécier l'état de conservation de l'immeuble et, où, d'autre part, en toute hypothèse « l'exécution de travaux non conforme au permis accordé, si elle constitue une infraction, ne saurait suffire à caractériser rétroactivement une manœuvre frauduleuse lors de la demande de cette autorisation ». Aussi, le juge administratif rappelle qu'il convient de distinguer le contentieux de la légalité d'une autorisation et celui de sa mise en œuvre.

CAA Marseille, 4 décembre 2014, n° 12MA02039, Constr.-Urb, janvier 2015, comm. 5.

Déclaration préalable – opposition – délai – notification

Un particulier avait déposé une déclaration préalable le 20 février 2012. Le maire lui a notifié sa décision d'opposition par un arrêté du 19 mars 2012, laquelle lui a été présentée

pour la première fois à son domicile par lettre recommandée le 22 mars, c'est-à-dire un mois et deux jours après le dépôt de la déclaration. Le Conseil d'État précise que la date de la notification, qui constitue une condition de légalité de la décision d'opposition, a lieu le jour de la première présentation du pli, peu importe que ce pli ait été ou non réceptionné. En l'espèce, dans la mesure où la notification de la décision est intervenue 2 jours après la fin du délai d'instruction d'un mois, le pétitionnaire bénéficie d'une décision tacite de non-opposition à la déclaration préalable.

CE, 19 décembre 2014, n° 365224, Jurishebd, 27 janvier 2015, p. 3.

DROITS DE PRÉEMPTION – EXPROPRIATION

Expropriation – indemnisation – date de référence – dernière modification du PLU – espèce – oui

Suite à l'expropriation d'un terrain situé dans un périmètre soumis au droit de préemption urbain, la question se posait de savoir comment calculer le montant de l'indemnité de dépossession revenant à la personne expropriée, lequel correspond à la date de référence prévue à l'article L. 213-4 du Code de l'urbanisme, à savoir à la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien. En l'espèce, revenant sur la décision de la cour d'appel, le juge de cassation a indiqué que la date de la dernière modification du PLU devait être prise en compte car même si la délimitation de la zone n'avait pas été modifiée, les caractéristiques de la zone où se situait le bien avaient été modifiées.

Cass. 3^{ème} civ., 17 septembre 2014, n° 13-20.076, Constr.-Urb, novembre 2014, comm. 142.

URBANISME COMMERCIAL

CNAC – critères d'appréciation – aménagement du territoire – développement durable – protection des consommateurs



À l'occasion d'un recours contre une décision de la commission nationale d'aménagement commercial, le Conseil d'État revient sur les critères d'appréciation d'un projet de création d'un ensemble commercial. Il estime l'objectif d'aménagement du territoire rempli en l'espèce car le projet, qui se trouve à proximité d'une zone d'habitations, d'équipements publics et d'un axe routier majeur, est de nature à conforter l'offre commerciale dans une zone en croissance démographique et que l'augmentation des flux de véhicules qu'il est susceptible d'engendrer pourra être absorbée par la desserte routière existante. Il en est de même de l'objectif de développement durable dès lors d'une part que le projet est accessible par les transports en commun et par des modes doux de transport, et d'autre part, que des mesures sont prévues concernant la réduction des consommations énergétiques et la gestion des déchets. Il est enfin précisé que « la circonstance qu'il existerait d'autres commerces présentant une offre similaire dans la zone de chalandise n'est pas de nature, à elle seule, à établir que le projet aurait des effets négatifs sur la protection des consommateurs ».

CE, 23 décembre 2014, n° 361415, *Jurishebd*, 27 janvier 2014, p. 4.

CONTENTIEUX

Permis de construire – notification du recours au bénéficiaire – adresse mentionnée au permis – oui

Suite à un recours formé à l'encontre d'un permis de construire, la question se posait de la régularité de la notification qui doit être faite au bénéficiaire de l'autorisation en application de l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme. En l'espèce, la notification avait bien été faite au bénéficiaire, mais à l'adresse de son architecte qui disposait d'un mandat jusqu'à la notification de la décision définitive de l'administration mais ne concernait pas le suivi d'une éventuelle procédure contentieuse. Le Conseil d'État, suivant en ce sens les conclusions du rapporteur public, précise que la notification doit être considérée comme régulièrement effectuée dès lors qu'elle est faite au titulaire de l'autorisation désigné par l'acte attaqué à l'adresse qui y est mentionnée.

CE, 24 septembre 2014, n° 351689, *BJD* 6/2014, p. 490.

Autorisation d'urbanisme – recours contre le PLU – exception d'illégalité

vice de forme du PLU – délai du 6 mois – inopérant

L'approbation du plan local d'urbanisme de la ville de Fuveau a fait l'objet d'un recours pour excès de pouvoir. Suite à l'introduction de ce recours, une demande de permis d'aménager a été refusée sur le fondement des dispositions de ce PLU. À l'appui d'un recours contre ce refus, étaient notamment soulevées, par exception, les illégalités affectant la forme des délibérations préparatoires à l'adoption du document d'urbanisme et la question se posait de savoir si cette exception pouvait être soulevée plus de 6 mois après la prise d'effet du document en cause alors que l'article L. 600-1 du Code de l'urbanisme prive les requérants, à l'issue de ce délai, de la faculté d'invoquer par voie d'exception, certains vices de procédure ou de forme. Toutefois, le Conseil d'État estime que « cette disposition, que le législateur a adoptée dans un souci de sécurité juridique, ne saurait être opposée au requérant qui fait état de ce que l'acte d'urbanisme de l'illégalité duquel il excipe fait l'objet d'un recours en annulation pendant devant une juridiction du fond ».

CE, 5 novembre 2014, n° 362021, *JCP A*, n° 46, 17 novembre 2014, *comm.* 911.

PROPRIÉTÉS PUBLIQUES ET CONTRATS PUBLICS

CONTRATS PUBLICS

Bail emphytéotique administratif – qualification de marché public de travaux (non) – publicité et mise en concurrence (non)

Dans le cadre d'un contentieux relatif à la conclusion d'un BEA, la cour administrative d'appel de Versailles rappelle que lorsqu'il ne peut être qualifié de marché public de travaux « aucune autre disposition législative ou réglementaire ni aucun principe de droit interne, ni aucune autre règle communautaire ou principe général du droit communautaire n'impose à la personne publique d'organiser une procédure de publicité ou de mise en concurrence préalable à la passation d'un tel contrat d'occupation d'une dépendance de son domaine public ». En l'espèce, pour écarter une telle qualification de marché public de travaux, la cour constate que la commune ne pourra être regardée comme assurant le

rôle de maître d'ouvrage et que l'opération prévoit de manière seulement accessoire la construction d'un local répondant aux besoins de la commune. La conclusion d'un tel contrat n'avait ainsi pas à être précédée de mesures de publicité et de mise en concurrence.

CAA de Versailles, 6 novembre 2014, n°12VE03392, *Contrats et Marchés publics* n°1, Janvier 2015

Vente avec obligation de réaliser des travaux – objet principal du contrat – marché public de travaux (non)

La cour administrative d'appel de Nantes est saisie d'un recours portant sur une délibération approuvant une vente conclue entre la communauté de communes de Vire et la société Carrefour Property. Cette vente portait sur l'acquisition par la société de parcelles en vue de l'aménagement d'un hypermarché. La communauté de communes met des travaux (modification de clôtures de parcelles appartenant à d'autres personnes privées, remise en état d'une aire de stockage) à la charge de la société et, en contrepartie, diminue le prix de vente du montant de ces travaux. Il s'agissait alors de savoir si une vente dont le prix est partiellement payé par la réalisation et le financement par l'acquéreur de travaux sur des parcelles privées, lesdits travaux incombant en principe à la communauté de communes, pouvait être requalifiée en marché public de travaux ou en concession d'aménagement. La cour exclut toute requalification du contrat de vente en ce que « ces travaux, qui ne sont qu'une modalité de paiement d'une partie du prix de vente, dont ils représenteront au maximum le quart, ne constituent pas l'objet principal du contrat ». Au surplus, la société acquéreur ne présenterait pas la qualité d'entrepreneur au sens de l'article 1^{er} du Code des marchés publics. Partant, la conclusion d'un tel contrat n'avait pas à être précédée de mesures de publicité et de mise en concurrence.

CAA de Nantes, 19 septembre 2014, n°12NT02593, *Contrats et Marchés publics* n°11, Novembre 2014

Contrat administratif – notion d'intérêt public local

Saisi d'un recours contre la décision du Préfet de la Vendée de signer un marché portant sur le dragage d'un estuaire avec le département voisin de



la Charente-Maritime, le Conseil d'État précise la notion d'intérêt public local permettant à une collectivité de se porter candidate à l'attribution d'un contrat de la commande publique. Ainsi, une collectivité locale peut candidater à un marché public si sa candidature « répond à un intérêt public, c'est-à-dire constitue le prolongement d'une mission de service public dont la collectivité ou l'établissement public de coopération a la charge, notamment dans le but d'amortir des équipements, de valoriser les moyens dont dispose le service ou d'assurer son équilibre financier ».

Une fois l'intérêt public local identifié, la Haute juridiction rappelle de façon classique que la candidature d'une collectivité à un contrat de la commande publique ne doit pas fausser le libre jeu de la concurrence. La personne publique candidate doit donc proposer un prix qui prenne en compte l'ensemble de ses coûts directs et indirects sans qu'elle puisse bénéficier d'un avantage attribué au titre de ses missions de service public. En l'espèce, le Conseil d'État casse l'arrêt de la cour administrative d'appel au motif qu'elle n'a pas recherché si la candidature du département de la Charente-Maritime constituait le prolongement de l'une de ses missions de service public.

CE, Ass, 30 décembre 2014, Armor SNC, n°355563 ; Dalloz actualité édition du 29 janvier 2015

Délégation de service public – résiliation – conditions de substitution de la personne publique dans les engagements pris par le délégataire

Suite à la résiliation d'une convention de délégation de service public, la personne publique se substitue, sous certaines conditions, à son ancien cocontractant pour l'exécution des contrats conclus avec les usagers ou des tiers. S'il s'agit de garantir la continuité du service public, le Conseil d'État précise toutefois que cette substitution n'est possible « que si les contrats en cause ne comportent pas d'engagements anormalement pris, c'est-à-dire des engagements qu'une interprétation raisonnable du contrat relatif à l'exécution du service public ne permettait pas de prendre au regard notamment de leur objet, de leurs conditions d'exécution ou de leur durée, à moins que, dans ce cas, la personne publique n'ait donné son accord à leur conclusion ». De plus, la Haute juridiction ajoute que la substitution de la personne publique au délégataire n'emporte pas le transfert des dettes et créances nées de l'exécution antérieure de ces contrats. En l'espèce, la commune de Propriano n'était pas tenue d'indemniser le requérant pour l'inexécution du contrat de garantie d'usage d'un poste d'amarrage conclu avec l'ancien délégataire. Ce contrat, qui prévoyait l'affectation privative d'un poste d'amarrage, ne

pouvait être regardé comme un engagement que le délégataire pouvait normalement prendre au regard des stipulations de la délégation de service public.

CE, 19 décembre 2014, Commune de Propriano n°368294, AJDA 2014 p. 2503

Contrat de droit privé – annulation d'un acte détachable – office du juge

Dans cet arrêt, le Conseil d'État clarifie l'office du juge de l'exécution en cas d'annulation d'un acte détachable d'un contrat de droit privé. Afin de maintenir une activité de bar-tabac-restaurant, la commune avait conclu un contrat de droit privé pour l'achat de l'immeuble et un contrat administratif d'emprunt auprès d'une banque. En l'absence d'intérêt public local attaché à l'opération, la délibération autorisant la signature du contrat a été annulée. Transposant la jurisprudence Ophrys aux contrats de droit privé, la Haute juridiction administrative considère que « l'annulation d'un acte détachable d'un contrat de droit privé n'impose pas nécessairement à la personne publique partie au contrat de saisir le juge du contrat afin qu'il tire les conséquences de cette annulation ». Le principe de stabilité des relations contractuelles impose alors au juge de regarder si le vice peut être régularisé. À défaut, il lui appartiendra d'apprécier si, eu égard à la nature de l'illégalité et

DOMANIALITÉ PUBLIQUE

Fonds de commerce sur le domaine public – application de la loi Pinel dans le temps – modalités d'indemnisation du cocontractant

Le Conseil d'État précise ici les rapports entre domaine public et fonds de commerce et notamment la question de l'application dans le temps de la loi Pinel du 18 juin 2014, qui permet la constitution d'un fonds de commerce sur le domaine public. Selon la haute juridiction, les dispositions de cette loi ne sont applicables « qu'aux fonds de commerce dont les exploitants occupent le domaine public en vertu de titres délivrés à compter de son entrée en vigueur ». Partant, le bénéficiaire d'un titre délivré avant cette date « qui n'a jamais été légalement propriétaire d'un fonds de commerce, ne peut prétendre à l'indemnisation de la perte d'un tel fonds ».

Pour autant, cet exploitant n'est pas privé

de toute indemnisation. En effet, le Conseil d'État précise que « que, lorsque l'autorité gestionnaire du domaine public conclut un " bail commercial " pour l'exploitation d'un bien sur le domaine public ou laisse croire à l'exploitant de ce bien qu'il bénéficie des garanties prévues par la législation sur les baux commerciaux, elle commet une faute de nature à engager sa responsabilité ; que cet exploitant peut alors prétendre, sous réserve, le cas échéant, de ses propres fautes, à être indemnisé de l'ensemble des dépenses dont il justifie qu'elles n'ont été exposées que dans la perspective d'une exploitation dans le cadre d'un bail commercial ainsi que des préjudices commerciaux et, le cas échéant, financiers qui résultent directement de la faute qu'a commise l'autorité gestionnaire du domaine public en l'induisant en erreur sur l'étendue de ses droits ».

En outre, lorsque l'autorité gestionnaire

du domaine « met fin avant son terme au bail commercial illégalement conclu en l'absence de toute faute de l'exploitant, celui-ci doit être regardé, pour l'indemnisation des préjudices qu'il invoque, comme ayant été titulaire d'un contrat portant autorisation d'occupation du domaine public pour la durée du bail conclu ; qu'il est à ce titre en principe en droit, sous réserve qu'il n'en résulte aucune double indemnisation, d'obtenir réparation du préjudice direct et certain résultant de la résiliation unilatérale d'une telle convention avant son terme, tel que la perte des bénéfices découlant d'une occupation conforme aux exigences de la protection du domaine public et des dépenses exposées pour l'occupation normale du domaine, qui auraient dû être couvertes au terme de cette occupation ».

CE, 24 novembre 2014, n°352402, AJDA 2014 p. 2279



à l'atteinte que de la disparition du contrat est susceptible de porter à l'intérêt général, il y a lieu d'enjoindre la personne publique à saisir le juge de l'exécution afin qu'il tire les conséquences de l'annulation de l'acte détractable. La CAA ne s'étant pas livrée à une telle analyse, le Conseil d'État censure l'arrêt d'appel.

*ARRET CAA PARIS SUR LES HALLES
CE, 29 décembre 2014, Commune
d'Uchaux n°372477 Dalloz actualité édi-
tions du 29 janvier 2015*

Compétence du juge judiciaire – contrat conclu entre un concessionnaire d'autoroute et une personne privée

Dans cette décision, le Tribunal des conflits était invité à trancher la question de la compétence juridictionnelle pour connaître d'un litige concernant un contrat conclu avec une société concessionnaire d'autoroute et un entrepreneur privé. Depuis la célèbre décision Entreprise Peyrot, de 1963, le Tribunal des conflits considérait que les contrats conclus par un concessionnaire d'autoroute avec une personne privée pour la construction des autoroutes étaient des marchés publics de travaux dont le contentieux relevait de la juridiction administrative.

Dans un effort de clarification des compétences juridictionnelles, le Tribunal des conflits estime désormais qu'une « société concessionnaire d'autoroute qui conclut avec une autre personne privée un contrat ayant pour objet la construction, l'exploitation ou l'entretien de l'autoroute ne peut, en l'absence de conditions particulières, être regardé comme ayant agi pour le compte de l'État ; que les litiges nés de l'exécution de ce contrat ressortissent à la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire. »

Toutefois, afin de préserver les situations contractuelles en cours, la juridiction module dans le temps les effets de ce revirement en précisant que les contrats conclus antérieurement à cette décision par un concessionnaire d'autoroute sous le régime des contrats administratifs restent soumis au droit public.

*Tribunal des conflits, 9 mars 2015, Société
Autoroutes du Sud de la France, n°3984,
Fil DP.*

Contrat administratif – résiliation d'une convention entre personnes publiques

Dans cet arrêt, le Conseil d'État saisit l'occasion de préciser le motif d'intérêt général pouvant être invoqué pour résilier unilatéralement un contrat conclu entre deux per-

sonnes publiques. Le litige opposait les communes de Béziers et Villeneuve-lès-Béziers au sujet d'une convention dans laquelle cette dernière s'engageait à reverser une part des sommes qu'elle percevait au titre de la taxe professionnelle. Suite à la résiliation unilatérale de cette convention par la commune de Villeneuve-lès-Béziers, au motif allégué d'un déséquilibre du contrat, il appartenait au juge de se prononcer sur la validité d'une telle résiliation unilatérale.

Le Conseil d'État considère qu'« une convention conclue entre deux personnes publiques relative à l'organisation du service public ou aux modalités de réalisation en commun d'un projet d'intérêt général ne peut faire l'objet d'une résiliation unilatérale que si un motif d'intérêt général le justifie, notamment en cas de bouleversement de l'équilibre de la convention ou de disparition de sa cause ; qu'en revanche, la seule apparition, au cours de l'exécution de la convention, d'un déséquilibre des relations entre les parties n'est pas de nature à justifier une telle résiliation ».

En l'espèce, l'engagement de Villeneuve-lès-Béziers, qui avait pour contrepartie la renonciation par la commune de Béziers à percevoir une taxe sur les entreprises implantées dans la zone industrielle concernée, n'était pas, au moment de la résiliation, dépourvu de cause.

*CE, 27 février 2015, Commune de Béziers,
req. n°357028, AJDA 2015 p. 423.*

ENVIRONNEMENT

ICPE

ICPE – autorisation d'exploitation – Permis de construire – indépendance des législations – régularisation de procédure

Par un arrêt du 16 juillet 2014 assouplissant sa jurisprudence antérieure, le Conseil d'État admet que le pétitionnaire d'un projet nécessitant à la fois un permis de construire et une autorisation d'exploiter une ICPE puisse régulariser sa situation a posteriori en cas de rejet de la première demande de permis de construire accompagnant la demande d'autorisation ICPE.

En effet, le Conseil d'État avait jusqu'ici considéré que le dépôt d'une deuxième demande de permis de construire pouvait intervenir au cours de l'instruction de la demande d'autorisation ICPE, mais à condition que le péti-

tionnaire justifie de ce second dépôt avant la délivrance de l'autorisation d'exploitation (CE, 31 mars 2008, « Société normande du nettoyage », n°285690). Le Conseil d'État renonce à cette exigence et admet désormais que la régularisation peut intervenir même après la délivrance de l'autorisation ICPE, pour peu que le juge du plein contentieux puisse constater « à la date à laquelle il statue, que de telles irrégularités ont été régularisées, sous réserve qu'elles n'aient pas eu pour effet de nuire à l'information complète de la population ».

CE, 16 juillet 2014, n°367889, Revue mensuelle de Juris-classeur Environnement novembre 2014, p. 41

PRÉVENTION DES RISQUES

Demande de permis de construire – habitation – concentration de risques naturels et technologiques

Un maire est tout à fait fondé à refuser de délivrer un permis de construire ayant pour objet d'implanter des maisons d'habitation dans une zone exposée à des risques naturels et technologiques qui, pris individuellement, ne seraient pas de nature à justifier ce refus, mais qui présentent en l'espèce une concentration exceptionnelle.

Le Conseil d'État précise ainsi qu'« eu égard à l'objet et à la portée des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, pour apprécier si les atteintes à la salubrité ou à la sécurité publique sont de nature à justifier un refus du permis de construire, l'autorité compétente doit tenir compte, le cas échéant, de l'effet cumulé des différents risques et nuisances auxquels serait exposée la construction projetée, même s'ils ne sont pas directement liés entre eux ; que cette exigence s'impose particulièrement dans le cas où la construction est destinée à l'habitation ; que cette autorité est fondée à refuser le permis sollicité dès lors que l'addition de ces risques ou nuisances serait de nature à compromettre gravement les conditions et le cadre de vie des futurs occupants quand bien même aucun d'entre eux ne serait de nature, à lui seul, à justifier ce refus ».

CE, 16 juillet 2014, n°356643, Revue mensuelle de Juris-classeur Environnement octobre 2014, p. 74



SITES ET SOLS POLLUÉS

Vente immobilière – obligation de délivrance conforme – responsabilité contractuelle

Par deux arrêts concomitants, la Cour de cassation sanctionne une fois de plus le défaut de conformité affectant la vente de terrains pollués. Elle confirme ainsi, par une décision du 12 novembre 2014, l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence qui avait condamné Réseau ferré de France à indemniser la SEM Marseille Aménagement sur ce fondement (CA Aix-en-Provence 16 mai 2013, Bulletin Cheuvreux n°73/2013). Constatant ainsi que « le terrain vendu était affecté d'une pollution aux métaux lourds » et relevant « sans dénaturer l'acte authentique de vente, que l'absence de pollution importante était entrée dans le champ

contractuel et que le vendeur connaissait la destination à usage d'équipements publics des parcelles », la Cour estime « qu'il existait une différence substantielle entre la chose livrée et ce qui avait été contractuellement prévu et que Réseau ferré de France avait manqué à son obligation de délivrance des parcelles conforme à la convention des parties ». Un second litige, opposant une commune à une société immobilière, permet à la Cour de cassation d'appliquer cette même solution à la découverte de déchets enfouis sur le terrain cédé. Dans une décision du 22 octobre 2014, la Cour juge ainsi : « qu'ayant relevé que la commune avait souscrit un engagement spécifique, au titre de la réglementation de l'environnement, garantissant qu'il n'avait jamais été déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain de déchets

ou substances quelconques, directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement et souverainement retenu, sans dénaturation, qu'il ressortait du rapport d'expertise et du diagnostic de pollution des sols que les déchets présents sur une partie des terrains vendus étaient de ceux dont l'absence était garantie, la cour d'appel, [...] a pu en déduire que la venderesse n'avait pas délivré un terrain conforme à la garantie spécifique et que la vente devait être résolue à ses torts ».

Cass. 3^{ème} civ., 22 octobre 2014, n°13-22305 - JCP N n°45-46 du 7 novembre 2014 - Cass. 3^{ème} civ., 12 novembre 2014, n°13-25079 - Solution Notaires n°1, janvier 2015

DROIT PATRIMONIAL

DROIT DES PERSONNES ET DE LA FAMILLE

CURATELLE

Majeur protégé – acte d'administration – requête auprès du juge des tutelles – qualité à agir

Dans cette affaire, une femme vivant en concubinage souscrit deux contrats d'assurance-vie et désigne son compagnon comme bénéficiaire. Après une dispute, elle établit un testament instituant des enfants d'amis comme légataires universels et bénéficiaires des contrats. La femme est placée sous sauvegarde de justice le même mois et un mandataire neutre est désigné. Madame modifie ses dispositions testamentaires en instituant son compagnon légataire et bénéficiaire sans modifier le contrat d'assurance-vie. Elle est ensuite placée sous curatelle puis tutelle. Le compagnon présente par la suite une requête au juge par laquelle il lui demandait d'autoriser le tuteur à intervenir auprès des assureurs afin de modifier à son profit la clause des contrats. Les cours d'appel et de cassation rejettent sa demande, en rappelant que seul le tuteur a qualité pour représenter la personne protégée dans la gestion

de son patrimoine et à cette fin pour solliciter les autorisations du juge des tutelles.

Cass. 1^{ère} civ. 19 mars 2014, n°13-12.016 - JCP N n°50 du 12 décembre 2014 p.35

DIVORCE

Associé commun en biens – valeur des parts

Un couple est en instance de divorce. Des difficultés apparaissent lors de la liquidation de leur actif de communauté comprenant notamment des parts sociales dont l'épouse était titulaire dans une société. Un expert les avait évaluées à 75 210 € mais l'épouse les revend pour 4 000 € pendant la période d'indivision post-communautaire. Lors des opérations de liquidation-partage, les juges du fond décidèrent de retenir la valeur proposée par l'expert et non la valeur de la cession, ce que valide la Cour de cassation. Par cet arrêt, la Cour confirme d'abord la distinction classique entre la qualité d'associé qui est attachée à l'époux, et la valeur des parts, qui doit être portée à l'actif de communauté. De cette distinction, il s'en suit que l'associé divorcé peut valablement céder seul les parts sociales. Lors des opérations de liquidation et de partage, ces parts

seront bien portées à l'actif de communauté pour leur valeur au jour partage, quand bien même elles ont été cédées antérieurement. D'un point de vue pratique, deux points sont à retenir : d'abord, une fois le divorce prononcé, une cession de parts sociales consentie sans l'accord de l'ex-conjoint commun en biens est valable. Ensuite, lorsque des parts sociales acquises pendant la communauté ont été vendues en période d'indivision post-communautaire, il convient de ne pas nécessairement se référer au prix de cession mais d'obtenir l'accord des parties sur la valeur à réintégrer dans les opérations de partage, ou à défaut, de recourir à un expert.

Cass. 1^{ère} civ., 22 octobre 2014, n°12-29265 - Défrénois n°1- 15 janvier 2015 - Revue juridique Personnes & Famille, numéro 1, janvier 2015.

Forme de la prestation compensatoire – conditions d'attribution d'un bien

Aux termes d'une procédure de divorce, le mari doit verser à son ex-épouse une prestation compensatoire se composant d'une partie en capital, prenant la forme de l'abandon de sa quote-part dans l'immeuble commun, et pour partie d'une rente viagère. Le mari conteste le versement de la prestation compensatoire pour sa partie sous forme



d'abandon d'un bien. La Cour de cassation fait droit à sa demande et affirme que l'abandon d'un bien en propriété constitue une modalité subsidiaire d'exécution de la prestation compensatoire. Ainsi les juges du fond ne peuvent octroyer une prestation compensatoire sous cette forme qu'après avoir vérifié qu'aucune autre modalité de versement prévue par l'article 274 1° n'est possible.

Cass. 1^{ère} civ., 5 novembre 2014, n°13-22740 - Revue juridique Personnes & Famille, numéro 1, janvier 2015.

Indivision – acte conservatoire – indemnité d'occupation

Un couple divorce, l'ordonnance de non conciliation accorde à l'épouse la jouissance gratuite de l'appartement indivis. Suite au prononcé du divorce et à la liquidation des intérêts patrimoniaux, cette dernière intente une action en expulsion et en paiement d'une indemnité d'occupation à l'encontre de ses enfants, occupants du bien indivis. Sa demande a été acceptée en première instance. Les enfants, ayant quitté le bien, interjettent alors appel de la décision. La cour d'appel déclare irrecevable la demande en paiement d'une indemnité d'occupation au motif qu'il s'agissait d'un acte d'administration nécessitant le consentement du co-indivisaire. La Cour de cassation a cassé cet arrêt au visa de l'article 815-2 du Code civil, « l'action tendant au paiement d'une indemnité d'occupation entre dans la catégorie des actes conservatoires que tout indivisaire peut accomplir seul. » Un arrêt de la première chambre civile en date du 4 juillet 2012, avait déjà admis qu'un indivisaire pouvait agir seul pour demander l'expulsion et le paiement d'une indemnité d'occupation pour un bien indivis. La Haute juridiction, en l'espèce, adopte la même solution alors que les lieux ont été libérés par les occupants. Elle adopte donc ici une conception extensive de l'acte conservatoire, puisque les lieux étant libérés, l'action visait uniquement à compenser une perte financière et non à éviter un péril.

Cass. 1^{ère} civ., 16 septembre 2014 – n°13-20.079 - Personnes & Famille, numéro 11, novembre 2014

SUCCESSIONS

Reconnaissance de dettes – pacte sur succession future (non)

M. X. est décédé, laissant pour lui succéder

ASSURANCE-VIE

Contrat souscrit au nom des époux – conditions de modification de la clause bénéficiaire – nécessité de l'accord des deux (oui)

M. et Mme X. ont adopté le régime de la communauté universelle. M. X. souscrit un contrat d'assurance-vie établi au nom des deux époux. La clause bénéficiaire du contrat est modifiée à plusieurs reprises par voie d'avenants et la dernière rédaction désigne comme bénéficiaire des capitaux, son conjoint et à défaut cinq personnes par parts égales. Puis M. et Mme X. rédigent chacun un testament olographe en termes similaires, indiquant que « concernant les assurances-vie que j'ai souscrites sans l'intervention et la signature de mon conjoint, je dénonce les bénéficiaires concernés, entendant que notre communauté universelle s'applique pleinement en droit ». Mme X. décède en premier. Au décès de M. X., les cinq bénéficiaires demandent le versement des capitaux, tandis que les héritiers de M. X. s'y opposent au motif que le testa-

ment a révoqué la clause bénéficiaire du contrat d'assurance-vie souscrit par M. X. Le tribunal donne tort aux héritiers de M. X., estimant que le testament n'a pas pu modifier la clause bénéficiaire du contrat. Alors même que la modification par testament d'une clause bénéficiaire est toujours possible. Dans le cas d'espèce, une telle modification n'était pas possible sans que les époux modifient ensemble la clause bénéficiaire chez l'assureur. Le fait que l'épouse n'ait pas signé le bulletin d'adhésion initial ne rend pas le contrat d'assurance-vie personnel à M. X. Ainsi, le testament de M. X. ne pouvait dénoncer que les bénéficiaires des assurances-vie qu'il avait souscrites seul et non le contrat d'assurance-vie pour lequel il était co-adhérent avec son épouse. La Cour d'appel de Paris valide cette interprétation et rejette la demande des héritiers légaux de M. X..

CA Paris, 1^{er} octobre 2014, n°13/19413, pôle 3 chambre 1, Solution Notaires n° 12 – Décembre 2014 article n° 257

son fils, M. B. et sa concubine, Mme Y.. M. B. conteste la validité de la reconnaissance de dettes, rédigée par son père en faveur de Mme Y., comme constituant un pacte sur succession future prohibé ayant pour objet d'attribuer, en dehors des cas limitativement énumérés par la loi, un droit privatif éventuel sur tout ou partie d'une succession non ouverte. En effet, la reconnaissance de dette mentionne : « Ces deux sommes, si elles ne sont pas remboursées à mon décès, le seront par mes héritiers et seront indexées sur l'indice du coût de la vie depuis la date de départ des dits prêts » : cette mention aurait pour objet de conférer à Mme Y. un droit éventuel à remboursement sur une partie de la succession non ouverte. La Cour de cassation rejette le pourvoi en énonçant que ne constitue pas un pacte sur succession future prohibé la convention qui fait naître au profit de son bénéficiaire un droit actuel de créance qui s'exercera contre la succession du débiteur : cette convention avait conféré à Mme Y. non un droit éventuel, mais un droit actuel de créance, seule son exécution pouvant être différée au décès de M. X.

Cass. 1^{ère} civ., 22 octobre 2014, n°13-23657, Droit & Patrimoine L'Hebdo n° 986 du 10 novembre 2014 – Page 1

Legs de bien indivis avec charges – interprétation du testament

Mme X. est décédée en 1994 et son mari, M. X..., en 2009, laissant à sa succession leurs cinq enfants, sans que la communauté matrimoniale et la succession de son épouse aient été liquidées. Par deux testaments, il avait légué à son fils M. Jean-Claude X... des immeubles et la quotité disponible. Des difficultés se sont élevées lors des opérations de liquidation de ces successions. Au visa de l'article 1021 du Code civil, la Cour de cassation rappelle que ce texte n'étant pas d'ordre public, il est loisible au testateur d'imposer à ses héritiers la charge de procurer à un légataire la propriété entière du bien légué lorsque le testateur n'a, sur celui-ci, qu'un droit de propriété indivis. M. Jean-Claude X. ne pouvait donc pas être condamné à payer à la succession de sa mère une indemnité d'occupation pour sa jouissance privative des immeubles légués par son père, mais dépendant initialement de la communauté et donc de la succession de sa mère. Au visa de l'article 1134 du code civil, la Cour de cassation énonce que les juges du fond auraient dû rechercher comme il le lui était demandé si, dans l'esprit du testateur, et compte tenu de la situation des lieux, le cellier n'était pas inclus dans l'immeuble objet du legs. En se bornant à énoncer que le legs se limitait au « logement » du rez-de-chaussée et ne visait pas expressément le cellier, alors que ce local pouvait se rattacher au logement du point de vue de l'administration



fiscale, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Cass. 1^{ère} civ. , 8 octobre 2014, n°13-19399, JCP N. n° 43 du 24 octobre 2014 – Article n° 1103

Recel successoral – donation d'une somme d'argent réinvestie

Mme X. est décédée le 16 février 1999, laissant pour lui succéder ses trois enfants. Estimant que l'un d'eux avait commis un recel successoral, ses co-héritiers l'ont assigné à la suite de l'établissement d'un acte de partage, aux fins de voir ordonner un partage complémentaire, outre la déchéance de ses droits sur les biens prétendument recelés, au rang desquels figureraient vingt-cinq actions détenues par lui dans la société X., ainsi que les dividendes et avoirs fiscaux liés à ces dividendes. Les juges du fond rejettent leur demande, ce que confirme la Cour de cassation après avoir constaté que la donation consentie par la défunte à son fils avait porté sur une somme d'argent et non sur les actions que les deniers avaient permis d'acquérir. Les consorts Y. ne pouvaient prétendre, au titre d'un recel successoral, à la restitution des actions et dividendes. Le receleur ne doit restituer que le montant recelé et non une somme égale à la valeur, au jour de la restitution, des biens acquis en emploi.

Civ. 1^{ère}, 8 octobre 2014, n°13-10074, JCP N. n° 43 du 24 octobre 2014 – Article n° 1102 - Solution Notaires n° 12 – Décembre 2014 article n° 256

Recel successoral – restitution en valeur – dette de valeur – intérêts au jour de sa détermination

M. et Mme X. sont décédés en laissant quatre enfants pour leur succéder. L'un d'eux assigne son frère en application de la sanction du recel, pour avoir diverti un meuble successoral. Le recel est avéré et le receleur est condamné à restituer à la succession 2 000 000 € avec intérêts à compter de sa liquidation, c'est-à-dire à compter du jour où elle est déterminée. Un pourvoi est formé contre l'arrêt d'appel. La Cour de cassation rejette la demande, estimant que la cour d'appel avait justement déduit que le receleur devait restituer à la succession la valeur actuelle de ce bien et que, s'agissant d'une dette de valeur, les intérêts n'étaient dus qu'à compter du jour où elle était déterminée.

Cass. 1^{ère} civ. , 19 novembre 2014, n°13-24.644 - Droit & Patrimoine L'Hebdo n° 989 du 1^{er} décembre 2014 Page 1

Héritier réservataire et légataire universel – propriété dès le décès

Mme X. est décédée, laissant pour lui succéder ses trois enfants. Par testament, elle avait légué la quotité disponible de ses biens à deux de ses enfants, M. A. et Mme F. et leur a attribué à chacun un immeuble. Leur sœur a sollicité l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de la succession. Les juges du fond estiment que M. A. est redevable envers la succession, depuis le décès de sa mère jusqu'au jour du partage, d'une indemnité d'occupation pour l'immeuble légué, au motif que le testament n'institue pas en sa faveur un legs particulier et que sa mère ne pouvait lui donner l'immeuble d'Amiens dès lors que cette dernière n'en avait pas la pleine propriété, mais jouissait seulement de la moitié en pleine propriété et d'un usufruit sur le reste, cet immeuble dépendant de la communauté ayant existé entre les époux Y.-X. : M. A. n'en aura la pleine propriété qu'au jour du partage. Au visa des articles 724, 1005 et 815-9 du code civil, la Cour de cassation casse l'arrêt d'appel, car l'héritier à réserve, légataire universel, en possession complète de l'hérédité, en vertu de la saisine légale, est habile à prétendre à la jouissance du bien légué à compter du jour du décès, et que cette jouissance est exclusive de toute indemnité au profit de l'indivision pour l'occupation du bien légué.

Civ. 1^{ère}, 24 septembre 2014, n°12-26486, Flash Defrénois n°41 du 20 octobre 2014 – Article n° 125n2

Droit de retour – donation-partage – héritiers renonçant à la succession du donataire – assimilation au précédés (oui)

Mme X. consent à ses deux filles une donation-partage avec stipulation d'un droit de retour conventionnel en cas de précédés du donataire et de ses descendants.

L'une des co-donataires est décédée, en laissant son mari, donataire de la pleine propriété de ses biens, et leurs deux enfants, lesquels ont renoncé à la succession de leur mère. La donatrice décide alors d'exercer son droit de retour conventionnel sur les biens donnés. Les enfants renonçant font grief à l'arrêt d'accueillir la demande de Mme X. alors que la renonciation des descendants du donataire à la succession de ce dernier ne peut être assimilée à leur décès. La Cour de cassation rappelle que « les descendants ayant perdu leur qualités d'héritiers, il devait être considéré que la donataire n'avait laissé

aucune postérité pour lui succéder. »

Cet arrêt confirme une solution déjà adoptée en matière de donation simple et l'étend en l'espèce aux donations-partages. La Cour de cassation assimile la renonciation des descendants du donataire à leurs précédés.

Cass. 1^{ère} civ. 16 septembre 2014 – n° 13-16.164 - Personnes & Famille, numéro 11, novembre 2014 -Lamy Patrimoine n°82, Novembre 2014 – Article n° 690-240 page 9

FISCALITÉ PATRIMONIALE

Évaluation d'un bien omis d'une déclaration de succession – valeur apparente établie par l'Administration fiscale – contestation possible

Mme X. est décédée le 4 janvier 2005 après avoir, en 1984, vendu à M. et Mme Y. la nue-propriété d'un immeuble d'habitation et désigné Mme Y. comme légataire universelle. L'administration fiscale a notifié à M. et Mme Y. une proposition de rectification des droits de succession, en réintégrant dans l'actif successoral, en application de l'article 751 du code général des impôts, l'immeuble vendu. La valeur était estimée par comparaison avec celle de quatre maisons vendues en 2003. M. et Mme Y... ont, chacun, saisi le tribunal de grande instance afin d'être déchargés de ces impositions.

Les juges du fond accueillent leur demande en retenant que l'administration ne peut déterminer la valeur apparente de l'immeuble, en se bornant à citer des biens situés géographiquement dans la même commune, sans connaître les caractéristiques particulières du bien.

Au visa des articles L. 17 et L. 57 du livre des procédures fiscales, la Cour de cassation rappelle qu'il revient à l'Administration fiscale d'établir l'imposition d'un bien omis dans la déclaration de succession à partir de sa valeur apparente, sauf à réviser son évaluation eu égard aux observations en réponse du contribuable, lequel, s'il conteste la valeur du bien ainsi fixée, doit établir que sa valeur réelle lui est inférieure.

Cass. Com., 4 novembre 2014, n°13-23767 et 13-23769, Flash Defrénois n°47 du 1^{er} décembre 2014 – Article n° 126d0



CARTE BLANCHE à
ALAIN LABOILE

« Le pré », 24 novembre 2013

L'IMMOBILIER PARISIEN

CONJONCTURE

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

4 ^{ème} TRIMESTRE 2014	VARIATION ANNUELLE	VARIATION SUR 3 MOIS
123	↘ -2,1 %	↗ +1,6 %

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	1	15 615 €	4
10 ^e	1	10 805 €	9
11	7	11 643 €	22
12 ^e	3	10 833 €	13
13 ^e	7	10 462 €	74
14 ^e	8	10 710 €	78
15 ^e	7	12 794 €	91
16 ^e	2	16 988 €	9
17 ^e	5	11 230 €	84
18 ^e	1	13 461 €	3
19 ^e	9	8 678 €	64
20 ^e	9	8 638 €	64
TOTAL			515

Programmes neufs répertoriés dans Paris par arrondissement. Source : www.explorimmobilier.com - 26/01/2015 - Nota : cette liste n'est pas exhaustive, elle ne prend pas notamment en compte les pré-commercialisations / les pré-lancements des programmes.

QUELQUES PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUFS DANS PARIS

Paris 13 ^e	→ Style	→ SOPIC
Paris 14 ^e	→ Villa Montbrun	→ OGIC
Paris 14 ^e	→ Villa Alecia	→ VPS IMMO
Paris 14 ^e	→ Galerie 14	→ NEXITY
Paris 15 ^e	→ Esprit 15	→ BNP PARIS BAS IMMOBILIER
Paris 15 ^e	→ Le New Art	→ CIBEX
Paris 19 ^e	→ Résidence Chaumont	→ VPS IMMO

CONSTRUCTION

INDICE NATIONAL BÂTIMENT TOUS CORPS D'ÉTAT (BT01)

JANVIER 2015	MENSUEL	VARIATION ANNUEL
104,1	↘ -0,38 %	0 %

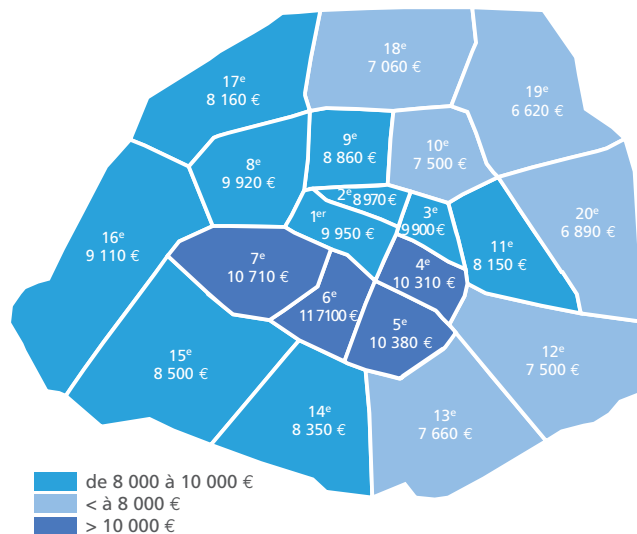
INDICE COÛT DE LA CONSTRUCTION (SOURCE INSEE)

4 ^{ème} TRIM. 2014	SUR 1 AN	VARIATION SUR 3 ANS	SUR 9 ANS
1 625	↗ +0,62 %	↘ -0,80 %	↗ +22 %

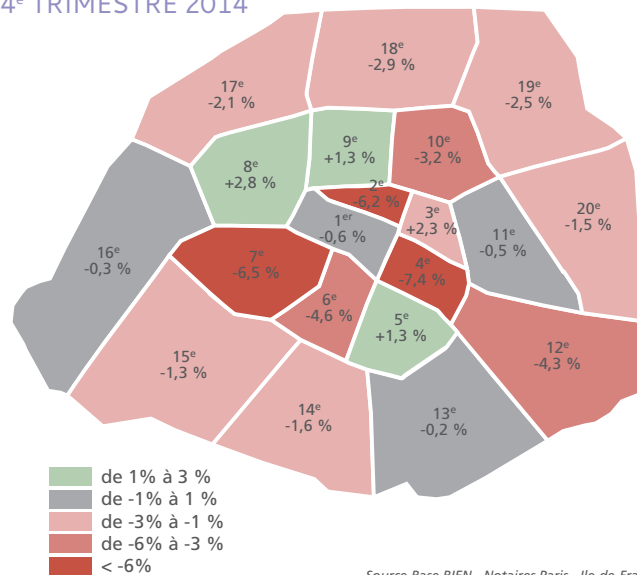
INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

1 ^{er} TRIM. 2015	VARIATION ANNUELLE
125,19	↗ +0,15 %

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT 4^e TRIMESTRE 2014



ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX AU M² MÉDIANS DES APPARTEMENTS ANCIENS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT 4^e TRIMESTRE 2014



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	↘ -1 %	↘ -2 %
DONT		
Appt. anciens libres	↘ -2 %	↘ -1,6 %
Appt. neufs	↘ -1 %	↘ -1,1 %
Maisons anciennes	↘ -10 %	↘ -2,1 %
Maisons neuves	↘ -10 %	↘ -2,3 %

source : Evolution sur un an au 4^{ème} trimestre 2014 - www.paris.notaires.fr

INDICES & CONJONCTURES

LE MOT DE L'EXPERT ACHETER BAS VENDRE HAUT !

C'est la règle d'or de l'investissement.

En matière d'habitation la baisse des prix des logements engagée depuis 2011 est progressive. A Paris par exemple, où le marché est plus résistant aux tendances, les prix se sont réajustés en moyenne de -10% environ.

En matière de bureau les taux de rendement sont très bas pour des actifs sécurisés et ne permettent pas d'espérer de plus-values significatives d'autant que les loyers restent sous une tension globalement baissière.

En commerce la Loi Pinel a redistribué les règles du jeu en rééquilibrant les rapports en faveur des locataires. Les taux étant déjà assez bas pour les meilleurs emplacements l'entrée sur ce marché n'est pas non plus porteuse de plus-values.

Ces trois grands compartiments du marché de l'immobilier ne semblent pas dans la dynamique d'acquisition à des prix attractifs.

Il va donc falloir analyser les marchés immobiliers très finement pour trouver les niches qui permettront d'espérer les plus-values futures. Le logement intermédiaire, les résidences services, le démembrement, la pierre-papier qu'il s'agisse des SCPI ou de l'OPCI sont des espaces à analyser.

A défaut, il faut continuer sur les marchés de l'habitation, du bureau ou du commerce en acceptant de prendre des risques qui peuvent être très élevés. Les gains le seront également.

Ne sommes-nous pas à l'aube d'un retour à un marché immobilier où le couple rendement-risque va redevenir une règle de l'investissement immobilier ?

Très bon week end.

PAR
CLAUDE GALPIN
MRICS REV
VIF EXPERTISE

CONSOMMATION INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION (INSEE)

	MAI 2015	VARIATION MENSUEL ANNUEL	
Ens. des ménages	128,12	↗ + 0,7 %	↘ - 0,1 %
Ens. des ménages Hors tabac	126,70	↗ + 0,7 %	↘ - 0,1 %
Ménages urbains	128,70	↗ + 0,7 %	↘ - 0,1 %
Ménages urbains Hors tabac	126,20	↗ + 0,7 %	↘ - 0,1 %

INDICES BOURSIERS

AU 18/12/2014	VARIATION DEPUIS LE 1/01/15	VARIATION DEPUIS 1 AN
CAC IMMOBILIER : 2040	↗ + 18,31 %	↗ + 28 %
CAC 40 : 5094	↗ + 19,24 %	↗ + 14,28 %

TAUX MONÉTAIRES

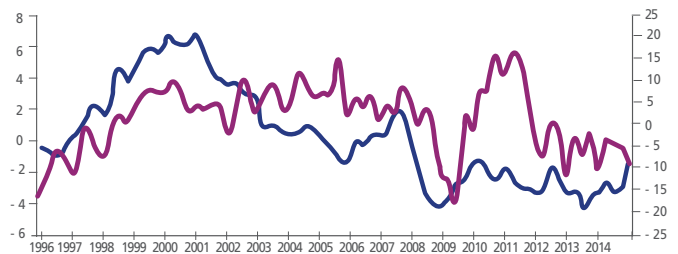
Taux de base bancaire depuis le 15/10/2001 : 6,60 %
Taux d'intérêt légal pour 2015 : créancier particulier : 4,06 %
créancier professionnel : 0,13 %
Argent au jour le jour (T4M) au 08/09/2014 : -0,07510 %

CONJONCTURE CONFIANCE DES MÉNAGES ET ACHAT IMMOBILIER

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

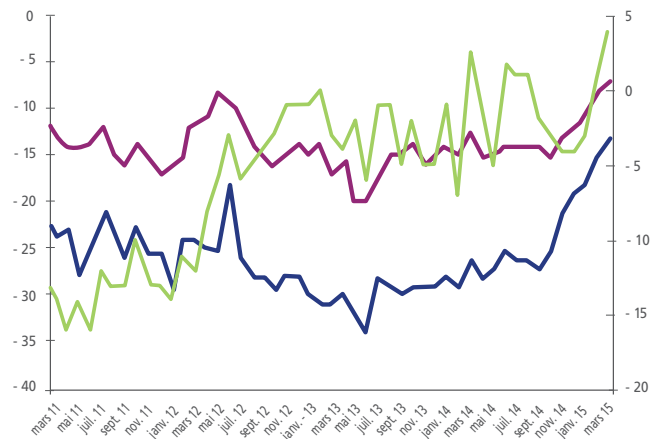
PRIX DES LOGEMENTS PARISIENS ET OPINION DES MÉNAGES (1996 - 4^{ème} TRIMESTRE 2014)

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



CONFIANCE DES MÉNAGES (MARS 2011 - MARS 2015)

■ 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 %

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 ↗ + 0,4%	2014 ↗ + 0,4%



VOUS AVEZ DIT ISO ?



L'Étude vient d'obtenir pour la 4^{ème} fois le renouvellement de sa certification ISO 9001. Depuis 2003 l'Étude est certifiée

et a pris l'engagement de piloter cette démarche de manière rigoureuse et partagée avec l'ensemble des collaborateurs. Sont ainsi entièrement tournés vers la Qualité les process, les méthodes et l'Organisation. Remise en jeu tous les 3 ans, cette certification a été accordée une nouvelle fois par l'AFNOR, à l'issue d'un audit de plusieurs jours mené début avril. Elle vient saluer et reconnaître les efforts et l'attention toute particulière que porte l'Étude au système de management de la qualité.

FORMATION

Malicia Donniou, Raphaël Leonetti et Jérôme Richard de la Tour sont intervenus le 26 mars 2015 lors d'une formation organisée par MPF sur le thème : « concevoir et réussir son projet immobilier public ». Leurs interventions ont porté sur l'acquisition et la cession du foncier, ainsi que sur l'organisation de l'ensemble immobilier (division foncière, volumes et copropriété).

Raphaël Leonetti est intervenu le 13 mars 2015 lors des 1^{ères} rencontres du logement intermédiaire, organisées en partenariat avec le Ministère du logement et de Chambre de Commerce et d'Industries de Paris. Son intervention a porté sur le thème suivant : « Le foncier en zone tendue, constat et défis pour le logement ».

Rémy Nerrière a animé une formation organisée par l'Afac le 27 mars sur le thème de la « Vente par lots et en bloc après la loi ALUR ». Il est également intervenu le 16 avril dernier sur ce même thème pour le compte

de Businessimmo. Il vient d'animer également une formation le 6 mai auprès de cet organisme sur « Les promesses et les ventes immobilières après la loi ALUR, PINEL ET HAMON ».

Sophie Bolela est intervenu jeudi 9 avril lors d'une formation organisée par l'Afac sur le thème des fondamentaux des baux réels et personnels.

Malicia Donniou interviendra le 29 juin 2015 pour le compte de l'organisme EFE lors des journées annuelles consacrées aux divisions foncières (lotissement et autres divisions foncières).

CONFÉRENCE

Xavier Boutiron est intervenu le 3 avril dernier lors de la table ronde du colloque annuel organisé par le master 2 Droit privé général (Université Panthéon-Assas) sur le thème de la réforme du droit des contrats.

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 :

« Comment sont taxés les contrats d'assurance-vie en cas de décès ? » - Le Monde - 13 décembre 2014 - Murielle Gamet

« La prise de risque est généralement bannie de la gestion des placements » - Les Échos - 27 février 2015 - Xavier Boutiron

« Le Brilo, l'arme anti-spéculation » - Les Échos - 12 février 2015 - Raphaël Leonetti

« Quand peut-on différer le paiement des droits de succession ? » - Le Monde - 8 février 2015 - Murielle Gamet

« Quelles précautions prendre lors d'une reconnaissance de dette ? » - Le Monde - 7 mars 2015 - Murielle Gamet

TABLES DES ARTICLES RÉCEMMENT PARUS

DROIT IMMOBILIER

« 10 questions sur la prescription acquiescitive en matière immobilière » - *Le Bulletin n°79 - janvier 2015*

« Les baux commerciaux après la loi Pinel » - *Le Bulletin n°78 - septembre 2014*

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

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

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

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

« L'ordonnance n°2014-1090 relative à la mise en accessibilité et ses décrets d'application » - *Le Bulletin n°79 - janvier 2015*

« Ville de Paris : nouvelles modifications du règlement municipal relatif aux changements d'usage » - *Le Bulletin n°79 - janvier 2015*

« Le chantier de simplification en matière de droit de l'urbanisme » - *Le Bulletin n°78 - septembre 2014*

« Réforme du contentieux des autorisations d'exploitation commerciale » - *Le Bulletin n°78 - septembre 2014*

« Loi Pinel : une réforme inachevée du statut des commerçants sur le domaine public » - *Le Bulletin n°78 - sept. 2014*

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

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

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

DROIT PATRIMONIAL

« Mobilité internationale : de l'intérêt du contrat de mariage » - *Le Bulletin n°79 - janvier 2015*

« Le pacs : 15 ans déjà » - *Le Bulletin n°79 - janvier 2015*

« La loi n°2014-617 du 12 juin 2014 relative aux comptes bancaires inactifs et aux contrats d'assurance-vie en déshérence » - *Le Bulletin n°78 - septembre 2014*

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

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

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

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, Nathalie ATHIMON, Séverine NICQUE-ORSINI, Marie-Anne LE FLOCH, Olivier GLINEUR

Comité éditorial :

Xavier BOUTIRON, Malicia DONNIOU, Sophie DROLLER-BOLELA, Jean-Félix FERRUS-SICURANI, Laetitia GESP, Marie-Anne LE FLOCH, Raphaël LEONETTI, Coralie LEVENEUR, Remy NERRIERE, Michèle RAUNET, Servane WITTE

Comité de rédaction :

Estelle ARAKELIAN, Caroline ARCHAMBAULT ; Isabelle ARNOLD, Mallory BARON, Marine BAYARD, Jean-François BIDAULT, Xavier BOUTIRON, Florian BOUQUET, Lorraine CAPRON, Charline CLÉMENT, Sébastien CRASTE, Ségolène de La RIVIÈRE, Maël De CHAMPSAVIN, Clara DERRIEN, Anne DEMAREST, Malicia DONNIOU, Alix DOREAU, Marianik DOREL, Sophie DROLLER-BOLELA, Baptiste DURAND, Fanny DUGERT, Jean-Félix FERRUS-SICURANI, Claude GALPIN, Murielle GAMET ; Chloé LALLEMANT, Shérazade LECAT, Marie-Anne LEJEUNE, Raphaël LEONETTI, Coralie LEVENEUR, Carole LVOVSKI-BLANC, Tomas MARQUIS, Remy NERRIERE, Stéphanie OLLIVIER, Benjamin ROUCHE, Dorine ROULLON, Arthur SAVARY DE BEAUREGARD, Sonia SELMAN, Hanna SELMAN, Sliman TAHIR, Isabelle TEBOUL, Charlotte VALSON

Crédits photo/dessin : Alain LABOILE, Remy NERRIERE

Carte blanche : Marie PRUNIER

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

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

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

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

