



ÉDITO p 3

ACTUALITÉ p 4

**LE CONTRAT D'ASSURANCE-VIE :  
UN OUTIL PATRIMONIAL  
À MANIPULER AVEC PRÉCAUTION**

L'AVIS DES DOMAINES ET  
LA JURISPRUDENCE « DANTHONY » p 7

FICHE PRATIQUE p 9

**LES TRAVAUX RÉALISÉS  
PAR UN COPROPRIÉTAIRE**

THÉMA : LA FAMILLE p 11

**QUELLES NOUVEAUTÉS  
POUR LE DROIT  
DE LA FAMILLE ?  
À PROPOS DE L'ORDONNANCE  
N° 2015-1288 DU 15 OCTOBRE 2015**

FICHE PRATIQUE p 15

**L'ADOPTION : MODE D'EMPLOI**

DOSSIER p 20

**SITES ET SOLS  
POLLUÉS :  
LES DÉCRETS D'APPLICATION  
DE LA LOI ALUR**

FLASH FISCAL p 31

DU CÔTÉ DE L'ENTREPRENEUR p 32

DU CÔTÉ DU GRAND PARIS p 33

DU CÔTÉ DU PARLEMENT p 33

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

**DROIT PUBLIC IMMOBILIER** p 36

**DROIT IMMOBILIER** p 42

**CONSEIL** p 46

**DROIT PATRIMONIAL** p 48

IMMOBILIER PARISIEN p 54

INDICES & CONJONCTURE p 55

DU CÔTÉ DE L'ÉTUDE p 56





CARTE BLANCHE à  
BERTIEN VAN MANEN

« Let's sit down before we go »

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



## L'ACTUALITÉ JURIDIQUE DES PERSONNES PUBLIQUES PASSÉE EN REVUE PAR CHEUVREUX ET JURIDIM

Le 10 décembre dernier l'Étude a organisé sa conférence-débat annuelle autour de deux tables rondes consacrées à l'actualité des contrats de vente des personnes publiques.

Le premier thème portait sur les conséquences de la réforme du droit des contrats (Code civil) sur les clauses spécifiques des contrats de vente immobilières des personnes publiques. Les actes de vente des personnes publiques ou para-publiques comportent beaucoup de clauses destinées à garantir à plus ou moins long terme les intérêts publics, clauses que l'on ne retrouve pas dans les contrats entre personnes privées : clauses d'intéressement, clauses d'affectation, clauses anti-spéculatives... Pour des raisons politiques, ces clauses sont très importantes. Les collectivités publiques doivent en effet pouvoir justifier un prix, imposer un projet d'aménagement urbain, éviter la spéculation... Le projet d'ordonnance portant réforme

du droit des obligations introduit un nouvel article au Code civil ouvrant la possibilité au cocontractant de demander la suppression de toutes clauses abusives, ce qui pourrait menacer la validité des dites-clauses.

Le deuxième thème concernait la possibilité, pour les personnes publiques, d'acheter des biens en l'état futur d'achèvement. Les personnes publiques recourent de plus en plus au VEFA pour acheter des biens (équipements publics, bureaux). Les cas rencontrés sont multiples. Les règles juridiques à appliquer complexes à comprendre et à combiner : loi MOP, droit de la commande publique, droit communautaire... La discussion a notamment abordé l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative au marché public qui supprime l'obligation de maîtrise d'ouvrage en droit interne des marchés.

Ces deux tables rondes feront l'objet d'une retranscription dans une édition spéciale du bulletin.

Churchill, l'homme des moments difficiles comme ceux que nous traversons actuellement, disait « *Pour s'améliorer il faut changer. Donc, pour être parfait, il faut avoir changé souvent* ». A l'Étude, c'est ce que nous nous attachons à faire chaque jour pour améliorer le service au client, la gestion de l'entreprise, notre management, les solutions juridiques que nous proposons. En revanche, ce sur quoi nous ne changerons pas, ce sont nos valeurs : la loyauté, la confiance, l'humanité, l'amour du droit, la responsabilité, l'énergie, la rigueur, l'honnêteté et le travail.

Il nous semble fondamental de concilier dans chaque moment de sa vie personnelle, professionnelle et de citoyen ces deux éléments.

Très belle année 2016 à tous. Qu'elle soit placée sous le signe de la paix et de la sérénité mais également du mouvement et de l'innovation.

LES NOTAIRES

## CARTE BLANCHE

Pour ce dernier bulletin autour du thème de la famille, nous avons choisi de présenter le travail de la photographe Bertien Van Manen. Son travail s'inscrit dans la filiation de la photographie humaniste qui réunit des photographes ayant en commun un intérêt pour l'être humain dans sa vie quotidienne.

Néerlandaise d'origine, elle est d'abord traductrice, puis commence dans les années 1970 à photographier ses enfants. Son travail est rapidement repéré, inspiré par le livre de Robert Frank « *les Américains* », elle part à New York et devient photographe. Aujourd'hui, ses

photographies font parties des plus grandes collections, comme Neuflyze Vie, le musée d'art moderne de New York, le Metropolitan, le MOMA de San Francisco, Stedelijk Museum d'Amsterdam, le CNAP à Paris... Elle est représentée par plusieurs galeries prestigieuses comme Yancey Richardson Gallery à New York ou encore Robert Morat à Berlin.

Les images présentées ici sont extraites de sa série « *Let's sit down before we go* », expression russe à l'origine, et qui, traduite en anglais, souligne la nécessité avant de faire un long voyage de s'asseoir quelques instants pour réfléchir et

faire le point. L'image qui fait la couverture du bulletin rappelle par la lumière et la posture des corps, l'Angélu de Millet. Une grande douceur s'en dégage. Ce moment simple est sacralisé par la lumière et invite à la contemplation. Le temps semble s'être arrêté. En contrepoint, le bulletin se clôt sur une famille les pieds nus dans la neige. Ces pieds nus dans la neige, c'est un instant, ça ne dure pas. Il y a beaucoup de vie dans cette image qui présente une famille à travers ses trois générations. Ce qui fait la magie du travail de Bertien Van Manen c'est cette façon singulière de saisir la grâce dans le quotidien.

# REPRÉSENTATION SOUSCRIPTEUR ASSURANCE-VIE CLAUSE BÉNÉFICIAIRE ARTICLE 1328



PAR  
STÉPHANIE OLLIVIER  
GROUPE PATRIMOINE

DROIT PATRIMONIAL



ACTUALITÉ

## LE CONTRAT D'ASSURANCE-VIE : UN OUTIL PATRIMONIAL À MANIPULER AVEC PRÉCAUTION À PROPOS DE TROIS ARRÊTS RÉCENTS DE LA COUR DE CASSATION

Depuis plusieurs années déjà, l'assurance-vie conforte son statut de placement préféré des Français, au détriment d'autres placements financiers. Pour faire face à cet engouement, toutes les banques ont désormais leurs produits d'assurance-vie et parfois même leurs propres compagnies d'assurance. Il semble donc simple de souscrire un contrat d'assurance-vie.

La jurisprudence de ces derniers mois a cependant rappelé que la clause bénéficiaire du contrat d'assurance-vie reste une source possible de pièges, tant pour les souscripteurs que pour les bénéficiaires.

Nous étudierons les points d'attention à avoir au travers de trois arrêts, qui ont particulièrement retenu notre attention.

### 1 – CONSÉQUENCES CIVILES ET FISCALES DE L'ABSENCE DE REPRÉSENTATION EN MATIÈRE DE CLAUSE BÉNÉFICIAIRE

La Cour de cassation, dans un arrêt du 10 septembre 2015<sup>1</sup> a ainsi rappelé que le prédécès du bénéficiaire acceptant rend sa désignation caduque en l'absence de clause expresse de représentation, et ne permet pas le transfert du bénéfice du contrat à ses propres héritiers<sup>2</sup>.

“

Depuis plusieurs années déjà,  
l'assurance-vie conforte son statut  
de placement préféré des Français.

”

Les faits étaient les suivants : Madame X. a souscrit plusieurs contrats d'assurance-vie et désigné comme bénéficiaire son frère, qui en a accepté le bénéfice par lettre recommandée. Celui-ci décède en 2005. Postérieurement, Madame X. modifie les bénéficiaires de

ses contrats par avenant et désigne son neveu et sa nièce. À son décès, elle laisse pour lui succéder ces mêmes personnes, à savoir son neveu et sa nièce, chacun d'eux étant l'enfant unique des deux frères prédécédés de la défunte.

La fille du premier bénéficiaire (nièce de la défunte) demande aux juges de prononcer la nullité de ces avenants pour insanité d'esprit et la dire comme seule bénéficiaire des contrats, en considérant que le bénéfice des capitaux était entré dans le patrimoine de son père par suite de son acceptation.

Les juges du fonds lui donnent raison, ce que confirme la Cour d'appel.

La Cour de cassation confirme la nullité des avenants pour insanité d'esprit de la défunte, mais rappelle au visa des articles L. 132-9 et L. 132-11 du code des assurances, que si l'attribution à titre gratuit du bénéfice d'une assurance-vie à une personne déterminée devient

1- Civ. 2<sup>ème</sup>, 10 septembre 2015, n° de pourvoi : 14-20017.

2- Bull. Cridon Paris du 15 septembre 2015 n°18, page 16 / Flash Defrénois n° 38 du 28 septembre 2015 – article 130j3 / JCP N. page 7 n° 915.

irrévocable par l'acceptation du bénéficiaire, cette attribution est présumée faite sous la condition de l'existence du bénéficiaire à l'époque de l'exigibilité du capital, à moins que le contraire ne résulte des termes d'une clause de représentation. En l'absence d'une telle clause, la désignation du bénéficiaire prédécédé devient caduque et les capitaux d'assurance-vie font alors partie de la succession du souscripteur, faute de bénéficiaire désigné.

Au-delà du fait que les volontés du souscripteur ne sont pas respectées, cette situation s'avère alors désastreuse d'un point de vue fiscal, car les héritiers légaux de la défunte vont être taxés tant pour les biens existants au décès, que pour les capitaux d'assurance-vie, aux droits de succession. En l'occurrence, le lien de parenté avec la défunte entraîne une fiscalité sévère, au taux de 35 % jusqu'à 24 430 euros et de 45 % au-delà<sup>3</sup>.

Si une clause de représentation avait été prévue, ou si un second bénéficiaire avait été envisagé dès la rédaction de la première clause bénéficiaire, cette situation aurait pu être évitée. La fiscalité spécifique des contrats d'assurance-vie se serait alors appliquée, les abattements et les taux particuliers étant plus avantageux que ceux des droits de mutation à titre gratuit<sup>4</sup>.

## 2 – L'ADJONCTION D'UN SOUSCRIPTEUR N'EMPORTE PAS NOVATION DU CONTRAT D'ASSURANCE-VIE

Civilement, la solution n'est pas étonnante, mais les conséquences fiscales qui en découlent ne doivent pas laisser envisager des opportunités fiscales trop florissantes.

La décision du 19 mars dernier<sup>5</sup> concernait la souscription en 1988 d'un contrat d'assurance sur la vie par Monsieur X. seul. En 1995, son épouse y adhère conjointe-

ment. Après le décès de Monsieur X., son épouse désigne comme bénéficiaires ses petits neveux et nièces et procède à un versement complémentaire. Au décès de celle-ci, les bénéficiaires reçoivent leur quote-part de capital et l'administration fiscale leur réclame alors le paiement de droits de mutation. Après règlement de ces sommes, les bénéficiaires assignent le directeur général des finances publiques afin d'obtenir l'annulation de l'imposition contestée et le remboursement des sommes versées.

La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel, estimant qu'au rapport d'obligation contracté entre l'assureur et Monsieur X. en 1988, ne s'était pas substitué un nouveau rapport d'obligation, mais s'était ajouté un rapport d'obligation complémentaire en 1995, lors de la souscription conjointe de l'épouse. Ce rapport d'obligation entre l'assureur et l'épouse n'avait pas emporté novation du contrat, qui conservait ainsi son antériorité fiscale.

Une telle solution n'est bien évidemment pas neutre, étant donné la fiscalité particulière des contrats d'assurance-vie, ce que les auteurs n'ont pas manqué de souligner en commentant largement cet arrêt<sup>6</sup>. Cette absence de novation civile permet aux bénéficiaires du contrat d'assurance-vie de revendiquer l'absence de modification de l'économie fiscale du contrat et, en l'espèce, de bénéficier du régime applicable aux contrats souscrits avant le 20 novembre 1991 : soit une exonération totale de droits de mutation sur les capitaux d'assurance-vie dans le meilleur des cas ou, à défaut, un prélevement forfaitaire de 20 % pour les primes versées après le 13 octobre 1998 et ce, après un abattement de 152 500 € (sans aucune prise en compte de l'âge du souscripteur au moment du versement des primes)<sup>7</sup>.

L'intérêt du maintien de l'antériorité du contrat d'assurance-vie apparaît alors

essentiellement fiscal. La solution donnée en l'espèce par la Cour de cassation doit donc être analysée avec beaucoup de prudence et ne pas être prise pour une généralité, car il ne faut pas oublier que le droit fiscal conserve toujours une large autonomie par rapport aux autres droits.

La fiscalité d'un contrat d'assurance-vie dépendant notamment de sa date de souscription (le second critère étant celui de la date de versement des primes), il ne serait pas étonnant que l'Administration fiscale réagisse prochainement à cet arrêt en modifiant la loi fiscale.

## 3 – LE CONTRAT D'ASSURANCE-VIE, UN CONTRAT SOUS SEING PRIVÉ ÉCHAPPANT À L'ARTICLE 1328 DU CODE CIVIL<sup>8</sup>

Par un arrêt du 26 mars 2015<sup>9</sup>, la Cour suprême énonce très clairement « *que l'article 1328 du code civil (...) n'est pas applicable aux contrats d'assurance et à leurs actes modificatifs* ».

L'affaire tranchée opposait l'épouse survivante et les enfants du souscripteur décédé<sup>10</sup>. Monsieur X. a souscrit en 1999 un contrat d'assurance sur la vie et désigné son épouse, Madame Y., en qualité de bénéficiaire. Par courrier du 5 juillet 2000, reçu le 20 juillet 2000 par la compagnie d'assurance, Monsieur X. a désigné ses enfants en qualité de bénéficiaires de ce contrat, en lieu et place de Madame Y. Par courrier du 10 juillet 2000, Madame Y. avait de son côté accepté le bénéfice du contrat. Au décès de Monsieur X., Madame Y. demande le versement du capital, en se prévalant de son acceptation préalable.

À l'appui de sa demande, Madame Y. estime que les actes sous seing privé n'ont de date certaine contre les tiers que du jour où ils ont été enregistrés ou du jour de la mort de celui ou de l'un de ceux qui les ont souscrits. L'acte unilatéral par

3- En l'espèce, le neveu et la nièce viennent chacun en représentation de leurs propres pères prédécédés (frères de la défunte) et bénéficient ainsi de la fiscalité des frères et sœurs et non des neveux et nièces – Articles 734 et 752-2 du Code civil et Articles 777 et suivants du Code général des impôts.

4- Articles 757 B et 990 I du Code général des impôts.

5- Civ. 1<sup>ère</sup>, 19 mars 2015, n° de pourvoi : 13-28776.

6- La Revue fiscale du patrimoine n° 7-8 de juillet-août 2015 – article N° 155 / Flash Defrénois n° 20 du 26 mai 2015 – article 128s7 / Defrénois n° 13-14 du 15-30 juillet 2015 – article 120e9.

7- Article 990 I du Code général des impôts.

8- Article 1328 du Code civil : Les actes sous seing privé n'ont de date certaine contre les tiers que du jour où ils ont été enregistrés, du jour de la mort de celui ou de l'un de ceux qui les ont souscrits, ou du jour où leur substance est constatée dans les actes dressés par des officiers publics, tels que procès-verbaux de scellé ou d'inventaire.

9- Civ. 2<sup>ème</sup>, 26 mars 2015, n° de pourvoi : 14-11206.

10- La Revue fiscale du patrimoine n° 7-8 de juillet-août 2015 – article N° 12 / Solution Notaires n° 6 – Juin 2015 article n° 123.

lequel le souscripteur d'un contrat d'assurance vie modifie son bénéficiaire est ainsi soumis aux dispositions de l'article 1328 du Code civil à l'égard des tiers non signataires dudit acte.

La Cour d'appel rejette sa demande sur le fondement de l'article L. 132-9 du code des assurances, considérant que Monsieur X. avait valablement révoqué la clause bénéficiaire le 5 juillet 2000, donc préalablement à l'acceptation de l'épouse. Les juges estiment par ailleurs que Madame Y. n'est pas un tiers au sens de l'article 1328 du Code civil, car elle avait accepté la clause bénéficiaire.

La Cour de cassation confirme cette décision mais en retenant un autre fondement. Elle opère une substitution de motif de pur droit et énonce que l'article 1328 du Code civil n'est pas applicable aux contrats d'assurance et à leurs actes modificatifs.

Il est à noter que cet arrêt a été rendu sous l'empire des textes applicables antérieurement à la réforme du 17 décembre 2007<sup>11</sup> ayant modifié les conditions d'acceptation du bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie<sup>12</sup>. Avant cette réforme, la révocation comme l'acceptation d'une

clause bénéficiaire ne subissaient aucun formalisme et étaient opposables de plein droit à la compagnie d'assurance en vertu de leur date.

La solution donnée par cet arrêt devrait ne concerner que des cas de plus en plus rares de clauses bénéficiaires acceptées antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 17 décembre 2007. En effet,

“  
La rédaction d'une clause bénéficiaire ne doit pas être prise à la légère.  
”

l'actuelle rédaction de l'article L. 132-9 du Code général des impôts impose un accord passé entre souscripteur et bénéficiaire du contrat d'assurance-vie, matérialisé par un écrit signé d'eux et dans lequel l'étendu des droits de chacun peut être adapté (faculté de rachat, faculté de nantissement du contrat, ...). Il peut s'agir d'un avenant au contrat signé chez l'assureur, comme d'un acte séparé (authentique ou sous seing privé) qui sera alors notifié à l'assureur.

L'arrêt du 26 mars 2015 permet de déduire certainement que l'acte sous seing privé à notifier à l'assureur échappe ainsi à l'application de l'article 1328 du Code civil. L'enregistrement de cet acte, qui n'est pas nécessaire à l'opposabilité de l'acceptation, peut cependant conserver sa fonction de sécurisation juridique, notamment pour résoudre un conflit

d'antériorité entre deux acceptations notifiées pour le même contrat par un souscripteur versatile... problématique qui ne se rencontrera pas avec un avenant signé devant l'assureur ou avec une acceptation faite par acte authentique.

\*\*\*

Ces trois arrêts, sélectionnés parmi une jurisprudence de plus en plus dense en la matière, rappellent que l'assurance-vie est un placement financier dont tous les aspects doivent être mûrement réfléchis, en raison de ses spécificités tant civiles que fiscales.

La rédaction d'une clause bénéficiaire ne doit pas être prise à la légère et la clause type prévue par les compagnies d'assurances n'est pas toujours adaptée à toutes les situations patrimoniales.

Il est donc important que le souscripteur consulte un professionnel (notaire ou assureur) lors de la rédaction, de la modification ou encore de l'acceptation de la clause bénéficiaire de son contrat<sup>13</sup>.

11- Loi n° 2007-1775 du 17 décembre 2007 permettant la recherche des bénéficiaires des contrats d'assurance sur la vie non réclamés et garantissant les droits des assurés, entrée en vigueur le 19 décembre 2007.

12- Article L. 132-9 du Code général des impôts modifié par l'article 81 de la loi n° 2007-1775 du 17 décembre 2007.

13- Le Bulletin Cheuvreux a déjà consacré un dossier sur la rédaction des clauses bénéficiaires des contrats d'assurance-vie (voir dossier « Assurance-vie : comment la maintenir hors succession ? », Bulletin Cheuvreux n° 77 - Juillet 2014 - 19<sup>ème</sup> année).



# VIREMENT PAIEMENT NOTAIRE

## INFO NOTARIAT

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

# IRRÉGULARITÉ DE PROCÉDURE AVIS DES DOMAINES DANTHONY BEA



PAR  
RAPHAËL LEONETTI  
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

DROIT PUBLIC IMMOBILIER



ACTUALITÉ

## L'AVIS DES DOMAINES ET LA JURISPRUDENCE « DANTHONY » À PROPOS DE L'ARRÊT DU CONSEIL D'ÉTAT N°369113 DU 23 OCTOBRE 2015

La méconnaissance de la consultation des domaines prévue à l'article L. 2241-1 du CGCT n'est susceptible d'entraîner l'annulation de la délibération attaquée que si cette méconnaissance a eu une incidence sur le sens de ladite délibération.

*Conseil d'État, Sect. 23 octobre 2015  
n°369113, Société CFA Méditerranée*

Par cet arrêt de Section, le Conseil d'État juge que la consultation des domaines prévue à l'article L. 2241-1 du CGCT préalablement à la délibération du conseil municipal portant sur la cession d'un immeuble ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants ne présente pas le caractère d'une garantie au sens de la jurisprudence « Danthony », et qu'il appartient donc au juge, saisi d'une délibération prise en méconnaissance de l'obligation de consultation en cause, de rechercher si cette méconnaissance a une incidence sur le sens de la délibération attaquée.

Traditionnellement, le Conseil d'État jugeait que la consultation du service des domaines préalablement aux déli-

bérations relatives aux opérations immobilières des collectivités territoriales constituait une formalité substantielle dont la méconnaissance entraînait l'illégalité des délibérations en cause (v. par exemple : CE, 22 février 1995, Cne de Ville-la-Grand, n°122395).

### 1 - L'IRRÉGULARITÉ DES DÉLIBÉRATIONS PRISES EN MÉCONNAISSANCE DE CETTE PROCÉDURE OBLIGATOIRE A CONNU DEUX ASSOULISSEMENTS RÉCENTS

■ Le premier de ces assouplissements date d'un arrêt du 8 juin 2011, **Divonneles-Bains (n°327515)**, dans lequel le Conseil d'État a considéré « *qu'à la suite de l'annulation, par le juge de l'excès de pouvoir, de l'acte détachable de la passation d'un contrat, il appartient à la personne publique de déterminer, sous le contrôle du juge, les conséquences à tirer de cette annulation, compte tenu de la nature de l'illégalité affectant cet acte ; que, s'il s'agit notamment d'un vice de forme ou de procédure propre à l'acte détachable et affectant les modalités selon lesquelles la personne publique a donné son consentement, celle-ci peut*

*procéder à sa régularisation, indépendamment des conséquences de l'annulation sur le contrat lui-même ; qu'elle peut ainsi, eu égard au motif d'annulation, adopter un nouvel acte d'approbation avec effet rétroactif, dépourvu du vice ayant entaché l'acte annulé* ».

Dans l'affaire ayant donné lieu à cette décision, l'avis du service des domaines sur lequel la délibération d'un conseil municipal s'était appuyée pour vendre des terrains, ne portait pas sur l'une des parcelles objet de la cession. Pour régulariser cette situation, l'autorité municipale avait de nouveau saisi les domaines qui ont confirmé que la vente s'était faite dans des conditions financières satisfaisantes. Le Conseil Municipal a alors adopté une nouvelle délibération, plus de deux ans après, pour approuver rétroactivement la promesse de vente qui avait été signée et confirmer les termes de la première délibération. Au vu de ces faits, on comprend bien que le vice que la commune a voulu régulariser rétroactivement était bien « propre à l'acte » et n'entachait pas le consentement des conseillers municipaux. Dans ces conditions, comme le remarquait le rapporteur public, il aurait été excessif

de tirer du principe de non rétroactivité des actes administratifs une interdiction de réitérer une telle décision alors que la commune aurait pu, eu égard à la nature du vice qui l'entache, prendre une nouvelle décision « pour l'avenir » et conclure un contrat avec une portée rétroactive (Conclusions Bertrand Dacosta, BJCP n°78, p. 381).

Le Conseil d'État a donc jugé que « *compte tenu du motif sur lequel reposait l'annulation de la délibération [...] autorisant la vente [...], le conseil municipal [...] a pu valablement, par la délibération attaquée [...], régulariser le vice de légalité externe qui entachait la première délibération et approuver rétroactivement la promesse de vente dont elle autorisait la conclusion, dès lors que le nouvel avis du service des domaines recueilli entre temps, s'il a porté cette fois sur l'ensemble des parcelles cédées, a confirmé la précédente estimation du service mentionnée dans la délibération [initiale] et qu'ainsi, le consentement que la collectivité avait donné par cette délibération a été régulièrement réitéré* ».

■ **Le second assouplissement est dû à la jurisprudence « Danthony »**, rendue en Assemblée le 23 décembre 2011 (n°335033), dans laquelle le Conseil a posé « *le principe selon lequel, si les actes administratifs doivent être pris selon les formes et conformément aux procédures prévues par les lois et règlements, un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, suivie à titre obligatoire ou facultatif, n'est de nature à entacher d'illégalité la décision prise que s'il ressort des pièces du dossier qu'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ou qu'il a privé les intéressés d'une garantie ; que l'application de ce principe n'est pas exclue en cas d'omission d'une procédure obligatoire, à condition qu'une telle omission n'ait pas pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte* ».

Par cette décision, le Conseil d'État a ainsi fortement limité les cas dans lesquels un vice de procédure est de nature à entraîner l'annulation contentieuse d'un acte administratif, en abandonnant

la distinction traditionnelle sans doute trop manichéenne entre les irrégularités substantielles ou non substantielles.

L'arrêt rendu en Section le 23 octobre dernier fait une application de cette nouvelle démarche, plus finaliste, du juge. En l'espèce, le Conseil d'État était saisi d'une demande d'annulation d'un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille en date du 6 mai 2013 (n°10MA03447), qui confirmait l'annulation prononcée par le tribunal administratif de Marseille d'une délibération d'un conseil municipal autorisant une cession de droits réels résultant du bail emphytéotique administratif alors que l'avis des domaines sollicité sur cette opération a été donné plus de trois mois après et qu'aucune pièce du dossier ne permettait de démontrer que le conseil municipal aurait été informé de la teneur dudit avis.

Le Conseil d'État casse l'arrêt d'appel pour erreur de droit et décide ainsi de « Danthonyser » (pour reprendre la formule consacrée par la doctrine) la procédure de consultation du service des domaines en considérant que ladite consultation « *prévue au 3<sup>e</sup> alinéa précité de l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales préalablement à la délibération du conseil municipal portant sur la cession d'un immeuble ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants ne présente pas le caractère d'une garantie ; qu'il appartient en revanche au juge saisi d'une délibération prise en méconnaissance de cette obligation de rechercher si cette méconnaissance a eu une incidence sur le sens de la délibération attaquée* ».

## 2 – LA PORTÉE DE CETTE SOLUTION DOIT CEPENDANT ÊTRE PRÉCISÉE À DEUX ÉGARDS

■ D'abord, le Conseil ne juge pas que l'absence de consultation des domaines préalablement aux opérations visées à l'article L. 2241-1 du CGCT n'est pas

susceptible d'avoir une incidence sur la légalité de la délibération prise en méconnaissance de cette disposition. Il considère simplement que cette consultation n'a pas le caractère d'une garantie au sens de la jurisprudence « Danthony » mais, pour autant, il appartient toujours au juge de vérifier si le vice affectant le déroulement de cette procédure de consultation obligatoire du service des domaines est susceptible d'exercer, dans chaque cas d'espèce, une influence sur la décision prise.

“

Le Conseil d'État décide ainsi de « Danthonyser » la procédure de consultation du service des domaines.

”

■ Ensuite, il semblerait que cette décision du Conseil d'État ne s'applique qu'à la procédure prévue à l'article L. 2241-1 du CGCT. À tout le moins, s'agissant de la consultation des

domaines prévue à l'article R. 213-21 du code de l'urbanisme préalablement à l'exercice du droit de préemption. En effet, dans un arrêt du 23 décembre 2014, postérieur à la jurisprudence « Danthony » (dont l'arrêt en question rappelle d'ailleurs le considérant de principe), le Conseil d'État a considéré que « *la consultation du service des domaines préalablement à l'exercice du droit de préemption par le titulaire de ce droit constitue une garantie tant pour ce dernier que pour l'auteur de la déclaration d'intention d'aliéner* ».

\*\*\*

**La solution de l'arrêt du 23 octobre 2015 doit donc être précisément circonscrite et il conviendra d'attendre les suites de cette jurisprudence pour savoir si d'autres hypothèses de consultation des domaines, en dehors de celles visées à l'article L. 2241-1 du CGCT, seront « Danthonysées ».**



# COPROPRIÉTÉ AUTORISATION TRAVAUX COPROPRIÉTAIRE PARTIES COMMUNES



PAR  
MARIANIK DOREL  
GROUPE DROIT IMMOBILIER

DROIT IMMOBILIER



## FICHES PRATIQUES

### LES TRAVAUX RÉALISÉS PAR UN COPROPRIÉTAIRE (ARTICLE 25 B DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Un copropriétaire qui souhaite réaliser, à ses frais et pour son compte, des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, doit d'abord obtenir l'accord de l'assemblée générale (article 25-b de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).

Par « travaux affectant les parties communes », il faut entendre des travaux effectués dans les parties privatives mais qui comportent des incidences sur les parties communes, qu'elles affectent dans leur consistance matérielle ou les modalités de leur usage, sans toutefois s'analyser en une véritable appropriation.

Il s'agit par exemple des travaux de percement d'un mur commun pour créer un nouvel accès aux parties communes ou faire communiquer deux appartements, des travaux impliquant le passage de conduits ou canalisations sur ou à travers des parties communes, des travaux de percement ou d'agrandissement de fenêtre ou d'ouverture dans les murs, des travaux affectant la façade, tels que la pose de plaques professionnelles, d'enseignes ou encore de panneaux pu-

blicitaires....

L'autorisation de réaliser ces travaux ne peut être donnée que par l'assemblée générale qui a une compétence exclusive à cet effet. La décision est prise à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965, soit à la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires, qu'ils soient ou non présents ou représentés.

Ni le syndic, ni le conseil syndical, ni même une disposition du règlement de copropriété ne peuvent donner à un copropriétaire l'autorisation de réaliser des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble à la place de l'assemblée générale.

#### 1 - QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DU COPROPRIÉTAIRE CONCERNÉ ?

Le copropriétaire doit demander au syndic d'inscrire son projet de travaux à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Dans ce but, il doit communiquer au syndic :

- Le projet de résolution à soumettre au vote du syndicat des copropriétaires,

lequel doit être suffisamment précis et contenir les indications relatives à la nature des travaux et aux modalités techniques de la réalisation pour permettre une délibération, en pleine connaissance de cause, sur les incidences de l'autorisation.

- Un plan et un descriptif des travaux afin que le syndic les annexe aux convocations à l'assemblée générale qui seront envoyées aux copropriétaires.

Le copropriétaire doit également obtenir les éventuelles autorisations administratives nécessaires pour la réalisation des travaux envisagés. Bien que ces deux autorisations n'interfèrent pas entre elles, l'Administration peut exiger la justification préalable de l'autorisation syndicale.

L'assemblée générale peut subordonner son autorisation à des conditions particulières, telles que la consultation de l'architecte de l'immeuble, la surveillance des travaux par un architecte, la souscription d'assurances (dommages ouvrages, dommages aux existants, responsabilité civile).

Ces conditions particulières ne peuvent concerner que les modalités d'exécution

des travaux de nature à sauvegarder les droits du syndicat et des autres copropriétaires. En effet, ni le syndicat, ni l'assemblée générale n'ont compétence pour choisir les locateurs d'ouvrage, ni le mode de financement, car la qualité de maître d'ouvrage n'appartient pas au syndicat, mais au copropriétaire bénéficiaire.

## 2 – QUE RISQUE UN COPROPRIÉTAIRE QUI AGIT SANS AUTORISATION ?

La jurisprudence considère que les travaux exécutés sans autorisation de l'assemblée générale et en l'absence de toute régularisation, sont irréguliers et constitutifs d'une voie de fait.

Le syndic, par la voie de l'action syndicale, peut demander l'interruption des travaux ou obtenir la démolition de ceux qui ont été exécutés indûment, sans avoir à établir l'existence d'un préjudice qui résulte de la violation d'une obligation de la part du copropriétaire qui en est l'auteur.

Le caractère de voie de fait ou l'existence d'un trouble manifestement illicite, en raison de travaux irrégulièrement entrepris, a pour conséquence de donner compétence au juge des référés à l'effet de prescrire la démolition des travaux irréguliers et le rétablissement des lieux dans leur état antérieur, au besoin sous astreinte, et ce, même si l'atteinte aux parties communes est peu importante.

Un copropriétaire ayant réalisé des travaux supplémentaires par rapport au projet approuvé en assemblée générale peut aussi être sanctionné.

L'assemblée peut accepter de renoncer à une remise en état moyennant des contreparties ou des travaux confortatifs.

Le copropriétaire ne peut pas, pour sa part, invoquer pour sa défense que cette situation est tolérée par le syndicat depuis de nombreuses années, sauf à faire valoir la prescription acquisitive ou la

prescription de l'action du syndicat.

À cet égard, l'action du syndicat se prescrit par dix ans. Toutefois, le délai de prescription est porté à trente ans lorsque les travaux effectués se traduisent par une appropriation des parties communes. Ce délai court du jour où a été commise l'infraction, c'est-à-dire en fait du début des travaux.

Enfin, la question de savoir si le propriétaire a obtenu ou pas un permis de construire est indifférente, le problème devant être réglé uniquement par application de la loi du 10 juillet 1965 et des dispositions du règlement.

## 3 – DE QUELS RECOURS DISPOSE UN COPROPRIÉTAIRE EN CAS DE REFUS D'AUTORISATION ?

Lorsque l'assemblée refuse de donner l'autorisation prévue par l'article 25 b, le copropriétaire peut engager la responsabilité du syndicat à raison du préjudice que lui cause ce refus. Mais il doit préalablement contester la décision de l'assemblée dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée générale.

Le refus peut éventuellement constituer un abus de majorité : ainsi en va-t-il lorsque l'assemblée refuse à un commerçant d'installer une climatisation en façade alors qu'il en existe déjà (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 16 juin 2009, n°08-16069).

Le copropriétaire concerné peut aussi choisir de s'adresser à la justice dans les conditions prévues à l'article 30, alinéa 4 de la loi pour obtenir une autorisation judiciaire d'effectuer les travaux à ses frais.

Le tribunal de grande instance peut alors accorder l'autorisation refusée par l'as-

semblée générale après avoir vérifié que les travaux envisagés ne portent pas atteinte ni à la destination de l'immeuble, ni aux droits d'autres copropriétaires et qu'ils constituent une amélioration pour la copropriété ou pour le copropriétaire lui-même.

Il est bien établi en jurisprudence que cette autorisation judiciaire ne peut pas être donnée alors que les travaux ont déjà été effectués.

À noter que par un arrêt de principe en date du 16 décembre 2009 (Civ. 3<sup>ème</sup>, 16 décembre 2009, n° 09-12654), la Cour de cassation a jugé que « l'action, introduite non pas pour contester la décision d'une assemblée générale mais pour obtenir une autorisation judiciaire d'exécuter les travaux projetés malgré le refus opposé, n'est pas soumis au délai de deux mois de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 ».

Il s'en déduit, à défaut d'autres délais, que celui de dix ans (à compter de la décision) prévu par l'article 42, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi de 1965, s'applique à cette action.

“  
Le refus peut éventuellement constituer un abus de majorité.  
”

“  
La question de savoir si le propriétaire a obtenu un permis de construire est indifférente.  
”



PAR  
DOROTHÉE DELPEYROUX  
EMILIE GIANIEL FINOT  
GROUPE PATRIMOINE



## THÉMA : LA FAMILLE

### QUELLES NOUVEAUTÉS POUR LE DROIT DE LA FAMILLE ?

À PROPOS DE L'ORDONNANCE N° 2015-1288 DU 15 OCTOBRE 2015

L'ordonnance n° 2015-1288 du 15 octobre 2015 a pour objectif de simplifier et de moderniser le droit et les procédures dans le domaine du droit de la famille en vue de faciliter la vie des particuliers. Cette ordonnance qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016 concerne trois domaines en particulier qui intéressera grandement la pratique notariale, savoir :

- La protection des majeurs
- L'administration légale des enfants mineurs
- Et enfin Le divorce

#### 1 - LA PROTECTION DES MAJEURS PAR LA CRÉATION D'UN RÉGIME D'HABILITATION FAMILIALE

L'ordonnance du 15 octobre 2015 institue un nouveau régime spécifique de protection des majeurs permettant aux familles de représenter un de leur proche qui ne serait pas en mesure de manifester sa volonté, que ce soit physiquement ou mentalement. Ce nouveau régime d'habilitation en faveur d'un majeur a pour but de simplifier les procédures et les formalismes qui existent actuellement pour les régimes de curatelles et de tutelles. L'idée est de se faire habili-

ter par le juge à passer certains actes au nom du majeur.

#### 1-1. COMMENT EST EFFECTUÉE LA DEMANDE AU JUGE DES TUTELLES ?

La demande au juge des tutelles aux fins d'habilitation est présentée par un proche et plus précisément par l'une des personnes mentionnées à l'article 494-1 du Code civil (ascendant, descendant, frères et sœur, partenaire d'un pacs ou concubins mais non le conjoint).

Le juge statue :

- au vu des intérêts patrimoniaux et personnels de l'intéressé,

- au vu d'un certificat médical circonstancié établi par un médecin inscrit.

- Et doit appeler ou auditionner la majeur (sauf décision contraire motivée du juge et sur avis médical ou si la personne est hors d'état de s'exprimer). Le juge s'assure de l'adhésion ou à défaut de l'absence d'opposition légitime à la mesure d'habilitation et au choix de la personne habilitée.

L'habilitation familiale obéit au principe de nécessité et de subsidiarité ; autrement dit, elle ne peut être ordonnée par le juge qu'en cas de nécessité et lorsqu'il ne peut être pourvu aux intérêts de la personne par l'application des règles de droit commun de représentation et au mandat de protection future.

#### 1-2. QUELLE EST LA PORTÉE DE L'HABILITATION ?

Le juge peut décider que l'habilitation puisse porter sur un ou plusieurs actes d'administration ou de disposition ou encore des actes relatifs à la personne.

“

L'ordonnance du 15 octobre 2015 institue un nouveau régime spécifique de protection des majeurs.

”

Le juge peut délivrer une habilitation pour un seul acte ou, si l'intérêt de la personne l'implique, une habilitation générale permettant ainsi à la personne habilitée d'accomplir

l'ensemble des actes relatifs aux biens ou à la personne.

La personne habilitée dans le cadre d'une habilitation générale ne peut accomplir un acte pour lequel elle serait en opposition d'intérêt avec la personne

protégée sauf si, à titre exceptionnel, le juge l'autorise au regard des intérêts de la personne protégée. Aucun compte de gestion n'est à rendre par la personne habilitée, ce qui constitue une différence majeure avec la tutelle.

Le juge fixe la durée de l'habilitation générale à dix ans maximum (Article 494-6 du Code civil) et peut la renouveler pour la même durée (dans les mêmes conditions énoncées ci-dessus).

Lorsque l'altération des facultés mentales est irrémédiable, la mesure peut être renouvelée pour une durée plus longue qui ne peut toutefois excéder vingt ans.

### 1-3. QUELS SONT LES CONSÉQUENCES SUR LES POUVOIRS DE LA PERSONNE PROTÉGÉE ?

Le « majeur protégé » conserve l'exercice de ses droits non visés par la mesure d'habilitation. Toutefois, en cas d'habilitation générale, il ne peut conclure un mandat de protection future.

S'il passe seul un acte qui a été confié par le juge à la personne habilitée, l'acte est nul de plein droit.

Les jugements accordant l'habilitation générale font l'objet d'une mention en marge de l'acte de naissance.

### 1-4. COMMENT RÉSOUDRE LES DIFFICULTÉS ÉVENTUELLES DE MISE EN ŒUVRE ?

Le juge peut statuer sur les difficultés éventuelles de mise en œuvre de l'habilitation familiale. Il peut modifier l'éten due de l'habilitation ou y mettre fin à tout moment.

### 1-5. COMMENT L'HABILITATION FAMILIALE PREND-ELLE FIN ?

L'habilitation familiale prend fin :

- Par le décès du majeur protégé ;
- Par le placement de l'intéressé sous un régime de sauvegarde de justice, sous curatelle, ou sous tutelle ;
- En cas de jugement de mainlevée passé en force de chose jugée prononcée par le juge lorsqu'il s'avère que les conditions du régime d'habilitation familiale ne sont plus réunies ou qu'elle porte atteinte aux intérêts de la personne protégée ;
- De plein droit en l'absence de renouvellement à l'expiration du délai fixé ;
- Après l'accomplissement des actes pour lesquels l'habilitation a été délivrée.

## 2 – L'ADMINISTRATION LÉGALE DES ENFANTS MINEURS

L'ordonnance a pour objet la refonte totale des règles relatives à l'administration légale et la création d'un régime spécifique autonome de l'administration légale sans lien désormais avec le régime de la tutelle.

Les deux objectifs de cette refonte sont, d'une part, d'assurer une égalité de traitement entre les différents modes d'organisation de la famille par l'alignement de la situation des familles monoparentales sur les familles avec deux parents, et, d'autre part, de favoriser la présomption de bonne gestion des biens du mineur par ses représentants légaux et ainsi limiter le contrôle du juge aux seuls actes qui pourraient affecter de manière grave le patrimoine du mineur.

Concrètement, cela se traduit par des modifications de trois ordres :

### 2-1. LA CRÉATION D'UN RÉGIME UNIQUE D'ADMINISTRATION LÉGALE (C. CIV., ART. 382 À 388-1-2 DU CODE CIVIL)

Les régimes d'administration légale sous contrôle judiciaire et d'administration légale pure et simple fusionnent en une administration légale unique.

#### 2-1.1. QUELS SONT LES REPRÉSENTANTS DU MINEUR ?

L'administrateur légal est par principe celui qui dispose de l'autorité parentale : les deux parents quand ils l'exercent conjointement ou le seul parent qui l'exerce dans les autres cas (C. civ., art. 382).

Par exception, un administrateur ad hoc peut être substitué à l'administrateur légal, savoir :

- lorsque les intérêts du mineur se trouvent en opposition avec ceux de son ou ses administrateur(s) légal(aux), (C. civ., art. 383) ;
- lorsqu'un tiers administrateur aux biens donnés ou légués a été nommé par le disposant, cette disposition étant complétée par la faculté pour le juge, dans certains hypothèses de défaillance, de remplacer l'administrateur désigné pour gérer lesdits biens par un administrateur ad hoc (C. civ., art. 384).

### 2-1.2. QUELS SONT LES POUVOIRS DE L'ADMINISTRATEUR LÉgal ?

#### ■ Quant aux actes de la vie civile

L'administrateur légal représente le mineur dans tous les actes de la vie civile sauf les cas dans lesquels la loi ou l'usage autorise les mineurs à agir eux-mêmes (C. civ., art. 388-1-1).

En particulier, un mineur de 16 ans révo lus peut être autorisé par son administrateur légal à accomplir seul les actes d'administration nécessaires à la création et à la gestion d'une EIRL ou d'une société unipersonnelle. Les actes de disposition ne peuvent être effectués que par l'administrateur légal. Ladite autorisation revêt la forme d'un acte sous seing privé ou d'un acte notarié comportant la liste des actes d'administration pouvant être accompli par le mineur (C. civ., art. 388-1-2).

#### ■ Quant aux actes d'administration

Il a le pouvoir de faire seul les actes d'administration portant sur les biens du mineur tels que définis à l'article 496 du Code civil.

#### ■ Quant aux actes interdits à l'administrateur légal

L'article 387-2 établit la liste des actes interdits à l'administrateur légal, même avec une autorisation « 1° Aliéner gratuitement les biens ou les droits du mineur ; 2° Acquérir d'un tiers un droit ou une créance contre le mineur ; 3° Exercer le commerce ou une profession libérale au nom du mineur ; 4° Transférer dans un patrimoine fiduciaire les biens ou les droits du mineur.

### 2-1.3. QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DE L'ADMINISTRATEUR LÉgal ?

L'administrateur légal est tenu d'apporter dans la gestion des biens du mineur des soins prudents et diligents (C. civ., art. 385) et est également tenu responsable pour faute en cas de préjudice causé par sa gestion aux intérêts du mineur (C. civ., art. 386).

### 2-2. L'AMÉNAGEMENT DE LA JOUIS SANCE LÉgalE (C. CIV., ART. 386-1 À 386-4)

Les dispositions relatives à la jouissance légale de l'administrateur légal sont conservées sous réserve de deux

aménagement, savoir :

- L'abrogation de la disposition actuelle prévoyant que la jouissance légale n'a pas lieu au profit de l'époux survivant qui a omis de faire inventaire puisque ne pèse plus sur les administrateurs légaux d'obligation systématique d'inventaire, ces derniers restant garant de la bonne gestion des biens de leurs enfants mineurs,
- L'ajout d'une exception aux biens exclus du champ de la jouissance légale : les sommes reçues par un mineur en réparation d'un préjudice extrapatrimonial ne seront pas soumises à la jouissance légale dès lors que les fonds réparent les seuls préjudices non économiques et personnels du mineur.

### 2-3. L'INTERVENTION DU JUGE DES TUTELLES

L'ordonnance redéfinit l'intervention et les pouvoirs du juge des tutelles dans le régime de l'administration légale pour les actes qui pourraient affecter de manière grave le patrimoine du mineur.

#### 2-3.1. ACTES OBLIGATOIREMENT SOUMIS À L'AUTORISATION DU JUGE DES TUTELLES

L'article 387-1 reprend pour l'essentiel la liste des actes soumis obligatoirement à l'autorisation du juge des tutelles :

- Vendre de gré à gré un immeuble ou un fonds de commerce appartenant au mineur ;
- Apporter en société un immeuble ou un fonds de commerce appartenant au mineur ;

- Contracter un emprunt au nom du mineur ;
  - Renoncer pour le mineur à un droit, transiger ou compromettre en son nom ;
- Et ajoute, aux fins de clarification :
- Accepter purement et simplement une succession revenant au mineur ;
  - Acheter les biens du mineur, les prendre à bail ; pour la conclusion de l'acte, l'administrateur légal est réputé être en opposition d'intérêts avec le mineur ;
  - Constituer gratuitement une sûreté au nom du mineur pour garantir la dette d'un tiers ;
  - Procéder à la réalisation d'un acte portant sur des valeurs mobilières ou instruments financiers si celui-ci engage le patrimoine du mineur par une modification importante de son contenu, une dépréciation significative de sa valeur en capital ou une altération durable des prérogatives du mineur.

#### 2-3.2. CONTRÔLE CIBLÉ DU JUGE DES TUTELLES

S'inscrivant dans la logique d'un « contrôle ciblé », le juge des tutelles intervient, dans les cas suivants :

■ Dès que les administrateurs légaux sont en désaccord sur une décision à prendre quant aux biens de leur enfant (C. civ., art.387),

■ À l'occasion de l'examen des actes soumis à son autorisation, savoir :

- Afin de soumettre certains actes à son contrôle, estimant que l'intérêt du mi-

neur le justifie en raison de la composition du patrimoine du mineur ou de sa situation familiale, (C. civ., art. 387-3),

- Afin de solliciter de l'administrateur légal,

\* la réalisation d'un inventaire, (C. civ., art. 387-4),

\* et/ou la remise de compte de gestion annuel, (C. civ., art. 387-5),

■ Lorsqu'il est saisi dans le cadre du nouveau « dispositif d'alerte » par un parent, un tiers ou le ministère public dès lors qu'ils ont connaissance d'une situation à risques pour les intérêts patrimoniaux du mineur ou d'un acte ou une omission portant une atteinte grave à ses intérêts (C. civ., art. 387-3).

### 3 - DIVORCE

L'ordonnance a pour objet de modifier l'article 267 du code civil qui fixe les pouvoirs du juge du divorce (JAF) quant à la liquidation et au partage des intérêts patrimoniaux des époux, au moment du prononcé du divorce lorsque ces derniers, engagés dans une procédure de divorce autre que par consentement mutuel, n'ont pu parvenir à un accord global et exhaustif sur la liquidation de leur régime matrimonial, avant le prononcé du divorce.

L'objectif est d'étendre la compétence liquidative du JAF au moment du prononcé du divorce.

ARTICLE 267 DU CODE CIVIL (ISSU DE LA LOI N°2004-439 DU 26 MAI 2004)	ARTICLE 267 DU CODE CIVIL MODIFIÉ PAR L'ORDONNANCE N° 2015-1288 DU 15 OCTOBRE 2015 EN VIGUEUR DEPUIS LE 1 <sup>ER</sup> JANVIER 2016
TEXTE	
<p>A défaut d'un règlement conventionnel par les époux, le juge, en prononçant le divorce, ordonne la liquidation et le partage de leurs intérêts patrimoniaux.</p> <p>Il statue sur les demandes de maintien dans l'indivision ou d'attribution préférentielle. Il peut aussi accorder à l'un des époux ou aux deux une avance sur sa part de communauté ou de biens indivis.</p> <p>Si le projet de liquidation du régime matrimonial établi par le notaire désigné sur le fondement du 10° de l'article 255 contient des informations suffisantes, le juge, à la demande de l'un ou l'autre des époux, statue sur les désaccords persistants entre eux.</p>	<p>À défaut d'un règlement conventionnel par les époux, le juge statue sur leurs demandes de maintien dans l'indivision, d'attribution préférentielle et d'avance sur part de communauté ou de biens indivis.</p> <p>Il statue sur les demandes de liquidation et de partage des intérêts patrimoniaux, dans les conditions fixées aux articles 1361 à 1378 du code de procédure civile, s'il est justifié par tous moyens des désaccords subsistants entre les parties, notamment en produisant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- une déclaration commune d'acceptation d'un partage judiciaire, indiquant les points de désaccord entre les époux ;</li><li>- le projet établi par le notaire désigné sur le fondement du 10° de l'article 255.</li></ul> <p>Il peut même, d'office, statuer sur la détermination du régime matrimonial applicable aux époux.</p>

RÉGIME JURIDIQUE DU DISPOSITIF

- Par principe (article 247 alinéa 1), le juge du divorce (JAF) a des pouvoirs restreints en matière de liquidation et partage lorsqu'il prononce le divorce. Sa compétence se borne à « ordonner » dans son jugement, la liquidation et le partage des intérêts patrimoniaux des époux et déléguer à la chambre des notaires la désignation d'un notaire pour liquider.

- À titre exceptionnel (267 alinéa 4), le juge du divorce (JAF) est juge de la liquidation en cas de désaccords persistants entre les époux au sujet de la liquidation et du partage de leurs intérêts patrimoniaux à la double condition qu'un notaire ait été désigné sur le fondement de l'article 255-10° du Code civil pour établir un projet de liquidation en qualité de notaire expert (produit sous la forme d'un rapport exhaustif). Et que ce projet contienne des informations suffisantes.

- Parallèlement, le juge du divorce dispose de compétences ponctuelles (article 267 du code civil alinéas 2 et 3) en matière de liquidation et de partage pour statuer sur les points suivants :

- \* de demande de maintien de l'indivision,
- \* d'attribution préférentielle,
- \* d'avance de part de communauté ou de biens indivis.

- Par principe, les pouvoirs du juge pour le prononcé du divorce et pour le partage sont dissociés.

- Toutefois, le JAF se trouve investi de pouvoirs liquidatifs élargis : il peut statuer, à la demande des époux, sur l'ensemble de la liquidation et du partage des intérêts des époux lors du prononcé du divorce.

Cette compétence liquidative est conditionnée au fait que les époux soient en mesure de justifier par tous moyens des désaccords subsistant entre elles, notamment en produisant :  
\* une déclaration commune d'acceptation d'un partage judiciaire indiquant les points de désaccords entre eux,  
\* d'un projet établi par le notaire dans les conditions du 10° de l'article 255 du code civil.

- À côté de cette compétence liquidative élargie, les cas d'interventions ponctuelles du juge aux affaires familiales (JAF) en matière de liquidation et partage sont maintenus (article 267 modifié alinéa 1).

- Enfin, il est expressément donné pouvoir au juge du divorce de statuer même d'office sur la détermination du régime matrimonial applicable aux époux pour mieux apprécier le bien-fondé d'une prestation compensatoire (alinéa 3)

PORTÉE PRATIQUE

- Actuellement, le juge ne peut statuer d'office sur la liquidation et le partage des intérêts patrimoniaux des époux.

- Il ne peut statuer sur des désaccords persistants entre les époux d'informations transcrites dans un projet établi par le notaire nommé en cours de procédure sur 255-10° du Code civil.

- Sa compétence liquidative, en dehors des cas ponctuels, est conditionnée à la désignation d'un notaire expert sur le fondement de 255-10° du Code civil.

- L'ordonnance crée une procédure alternative pour permettre au juge de statuer sur des points liquidatifs en dehors exclusivement de la désignation d'un notaire expert sur le fondement de 255-10° du Code civil.

Ainsi, le juge (JAF) pourra désigner un notaire dans le cadre d'un partage judiciaire toutes les fois où les époux apporteront les éléments justifiant des désaccords persistants entre eux.

Cette nouvelle procédure alternative semble viser les époux ayant tenté de liquider leurs intérêts patrimoniaux avant le divorce, soit dans le cadre d'un divorce par consentement mutuel qui n'aurait pas abouti, soit lors d'une tentative d'établissement d'une convention sur le fondement des articles 265-2 ou 268 du Code civil.

- Ce nouveau dispositif est un moyen procédural incitatif à l'anticipation, dans le cadre des divorces contentieux pour lesquels un accord global des époux est exclu, des difficultés liquidatives afin d'être tranchées par le JAF au moment du prononcé du divorce et obtenir corrélativement, un éclairage sur les demandes de prestation compensatoire.

- Il s'inscrit également dans la logique d'accélération du règlement des conséquences patrimoniales du divorce pour éviter les atermoiements et allers et retours pour les époux de nature à ralentir les délais de liquidation de leur régime matrimonial après le prononcé du divorce.



PAR  
**HANNA SELLAM**  
 GROUPE DROIT IMMOBILIER



## FICHES PRATIQUES

### L'ADOPTION : MODE D'EMPLOI

Les personnes souhaitant engager une procédure d'adoption peuvent se tourner vers l'adoption nationale ou vers l'adoption internationale. Avant de présenter les dispositions relatives à l'adoption, nous rappelons quelques chiffres clés. L'adoption internationale connaît un recul de 21 % en 2014, le nombre d'enfants adoptés à l'étranger passant de 1343 à 1069. En France, au 31 décembre 2013, 2363 enfants ont le statut de pupille de l'État et quatre enfants sur dix sont placés dans une famille en vue de leur adoption. Ces chiffres sont à mettre en perspective avec les 19 000 foyers français titulaires d'un agrément pour adopter<sup>1</sup>.

Enfin, il est important de rappeler que le délai d'attente moyen après délivrance de l'agrément est de quatre ans pour les adoptions internationales, de quatre à cinq ans voire davantage pour les adoptions nationales.

En France, deux types d'adoption coexistent, l'adoption simple et l'adoption plénière. L'adoption simple crée un lien de filiation juridique avec l'adopté tout en maintenant le lien de filiation de l'adopté avec sa famille d'origine.

“  
 En France deux types d'adoption coexistent, l'adoption simple et l'adoption plénière.  
 ”

L'adoption plénière crée un lien de filiation juridique avec l'adopté et rompt tout lien de filiation avec sa famille d'origine.

Parce que les effets de l'adoption diffèrent selon le type d'adoption choisi, les conditions relatives aux adoptants, à l'adopté, au consentement à l'adoption d'un mineur même émancipé, à la procédure à suivre ne sont pas identiques. Les différentes étapes de l'adoption sont présentées ci-après en distinguant pour certaines règles particulières selon qu'il s'agit d'une adoption simple ou d'une adoption plénière.

#### ■ Qui peut adopter selon la loi française ?

Pour qu'une personne puisse adopter,

elle doit remplir les conditions cumulatives énoncées ci-après.

#### LES CONDITIONS RELATIVES AU STATUT ET À L'ÂGE DU FUTUR ADOPTANT

Le futur adoptant peut être<sup>2</sup> :

- deux époux non séparés de corps, mariés depuis plus de deux ans ou âgés l'un et l'autre de plus de 28 ans.

- toute personne âgée de plus de 28 ans. Il est précisé que lorsque cette personne est mariée et non séparée de corps, le consentement de son conjoint doit être obtenu lorsque celui-ci n'envisage pas lui-même d'adopter l'enfant.

Le futur adoptant doit avoir une différence d'âge avec l'adopté d'au moins 15 ans. Toutefois, lorsqu'il existe de justes motifs, le tribunal peut prononcer l'adoption même si la différence d'âge est inférieure<sup>3</sup>.

#### L'OBTENTION D'UN AGRÉMENT POUR ENGAGER UNE PROCÉDURE D'ADOPTION

Toute personne engageant une procédure d'adoption doit être titulaire d'un agrément pour adopter un enfant pupille de l'État, un enfant remis à un

1- Rapport 2014 de l'ONED.  
 2- Article 343-1 du Code civil.  
 3- Article 344 du Code civil.

Organisme Autorisé pour l'Adoption (O.A.A.) ou un enfant étranger qui n'est pas l'enfant du conjoint de l'adoptant<sup>4-5</sup>. La délivrance de l'agrément relève de la compétence du Président du Conseil Départemental du lieu de résidence du candidat (français ou étranger en situation régulière). Lorsque le futur adoptant est expatrié dans un pays ayant ratifié la Convention de la Haye<sup>6</sup>, l'évaluation de la capacité à adopter est de la compétence du pays de résidence<sup>7</sup>. Des exceptions sont toutefois prévues à l'article R225-1 du Code de l'action sociale et des familles permettant ainsi au futur adoptant de demander l'agrément auprès du Président du Conseil Départemental de son dernier lieu de résidence en France ou auprès du Président du Conseil Départemental du Département dans lequel il a conservé des attaches.

## LE CAS PARTICULIER DE L'ADOPTION DE L'ENFANT DU CONJOINT

### 1- DANS LE CADRE D'UNE ADOPTION PLÉNIÈRE

L'adoption de l'enfant du conjoint est possible dans les cas prévus à l'article 345-1 du Code civil, savoir :

- lorsque l'enfant a une filiation établie seulement à l'égard du conjoint de l'adoptant,
- lorsque l'autre parent s'est vu totalement retiré l'autorité parentale,
- lorsque l'autre parent de l'enfant est décédé sans ascendants ou ceux-ci se sont désintéressés de lui.

Dans l'un de ces trois cas, il n'existe plus de condition d'âge pour adopter et la différence d'âge requise entre l'adoptant et l'adopté est ramené à dix ans<sup>8</sup>. En cas d'adoption de l'enfant de son conjoint, l'agrément n'est pas requis (lecture a contrario de l'article 353-1 du Code civil). L'adoption de l'enfant du conjoint a pour effet de laisser subsister la filiation à l'égard du conjoint de l'adoptant et produit les effets d'une adoption plénière par deux époux.

### 2- DANS LE CADRE D'UNE ADOPTION SIMPLE

L'adoption simple de l'enfant du conjoint est soumise aux mêmes conditions que pour l'adoption plénière.

#### ■ Quels sont les enfants pouvant être adoptés ?

##### La situation des enfants pouvant être adoptés

- les enfants pour lesquels les père et mère ou le conseil de famille ont valablement consenti à l'adoption,
- les pupilles de l'État<sup>9</sup>,
- les enfants déclarés abandonnés dans les conditions prévues à l'article 350 du Code civil.

##### L'âge de l'adopté

Les conditions relatives à l'âge de l'adopté diffèrent selon que le futur adoptant a engagé une procédure d'adoption simple ou plénière.

### 1- L'ÂGE DE L'ADOPTÉ EN CAS D'ADOPTION SIMPLE

L'adoption simple est possible quel que soit l'âge de l'adopté. Cette liberté quant à l'âge de l'enfant adopté s'explique en raison des effets de l'adoption et de son caractère révocable.

### 2- L'ÂGE DE L'ADOPTÉ EN CAS D'ADOPTION PLÉNIÈRE

Pour être adoptable, l'enfant doit avoir moins de 15 ans et être accueilli au foyer de l'adoptant depuis au moins 6 mois. Il est toutefois possible de demander l'adoption plénière de l'enfant accueilli avant l'âge de 15 ans jusqu'à ses 20 ans lorsque le demandeur ne remplissait pas les conditions légales pour adopter au moment du dépôt de sa demande ou que l'enfant a fait l'objet d'une adoption simple.

## LE PLACEMENT PRÉALABLE DE L'ENFANT À ADOPTER ET SES EFFETS

### 1- DANS LE CADRE D'UNE PROCÉDURE D'ADOPTION PLÉNIÈRE

L'enfant est remis aux adoptants lorsque le consentement valable et définitif à l'adoption a été donné, lorsque l'enfant est pupille de l'État ou lorsque l'enfant est déclaré abandonné par décision judiciaire<sup>10</sup>.

Le placement produit des effets : il interdit toute restitution aux parents d'origine. Il fait échec à toute déclaration de filiation et à toute reconnaissance. Il est toutefois prévu que si le placement en vue d'adoption cesse ou si le tribunal a refusé

de prononcer l'adoption, les effets de ce placement seront résolus rétroactivement<sup>11</sup>.

### 2- DANS LE CADRE D'UNE PROCÉDURE D'ADOPTION SIMPLE

Aucune disposition particulière n'est prévue dans le cadre d'une adoption simple.

## LES ENFANTS NE POUVANT ÊTRE ADOPTÉS

Le cas le plus remarquable d'impossibilité d'adoption d'un enfant est lorsque la loi nationale de l'enfant mineur étranger prohibe l'institution de l'adoption (par exemple l'Algérie ou le Maroc).

## LE CONSENTEMENT DE L'ADOPTÉ

Le consentement de l'adopté sera requis dès ses 13 ans révolus. Ce consentement peut être donné devant un notaire, des agents diplomatiques ou consulaires français. Il peut être également recueilli par l'Aide Sociale à l'Enfance si l'enfant a été remis à ce service<sup>12</sup>. Ce consentement peut être révoqué à tout moment avant le prononcé de l'adoption<sup>13</sup>.

“  
L'adoption simple de l'enfant du conjoint est soumise aux mêmes conditions que pour l'adoption plénière.  
”

4- Article 353-1 du Code civil. L'alinéa 2 de cet article prévoit une exception à l'exigence de présentation de l'agrément dont les termes sont littéralement reproduits, « si l'agrément a été refusé ou s'il n'a pas été délivré dans le délai légal, le tribunal peut prononcer l'adoption s'il estime que les requérants sont aptes à accueillir l'enfant et que celle-ci est conforme à son intérêt. »

5- Les exceptions à l'exigence d'obtention de l'agrément sont : lorsque l'enfant adopté a été confié à la famille par l'ASE, lorsqu'il s'agit de l'enfant du conjoint ou d'un membre de la famille lorsque celui-ci est français et, enfin dans le cas où l'adopté est majeur.

6- Convention du 29 mai 1993 sur la protection des enfants et la coopération en matière d'adoption internationale.

7- Article 5 de la Convention de la Haye.

8- Article 344 du Code civil.

9- Les circonstances dans lesquelles les enfants peuvent être reconnus pupille de l'État sont visées à l'article L. 224-4 du Code de l'action sociale et des familles.

10- Article 351 du Code civil.

11- Article 352 du Code civil.

12- Article 348-3 du Code civil alinéa 1.

13- Article 345 du Code civil.



## ■ Qui doit consentir à l'adoption de l'enfant mineur même émancipé ?

Le consentement à l'adoption est délivré par des personnes ayant qualité à agir selon la situation du mineur. Ce consentement est empreint d'un formalisme particulier et se voit appliquer un délai de rétractation. Les différents éléments recouvrant la procédure de consentement à adoption sont détaillés ci-après.

### 1- LES PERSONNES ET ORGANES AYANT QUALITÉ POUR CONSENTIR À L'ADOPTION D'UN ENFANT MINEUR, MÊME ÉMANCIPÉ

Les personnes ayant qualité pour consentir à l'adoption de l'enfant mineur diffèrent selon la situation de l'enfant.

Il peut s'agir du consentement :

- des père et mère, lorsque la filiation est établie à leur égard,
- d'un seul parent, lorsque l'un des parents est dans l'incapacité de manifester sa volonté ou a perdu ses droits d'autorité parentale,
- du parent à l'égard duquel la filiation est établie,

- du conseil de famille pour les enfants dont les parents sont décédés, dans l'impossibilité de manifester leur volonté, ont perdu leurs droits d'autorité parentale ou pour les enfants

dont la filiation n'est pas établie. Ce consentement sera donné par le conseil de famille après avis de la personne qui en prend soin<sup>14</sup>,

- du conseil de famille des pupilles pour les pupilles de l'État<sup>15</sup> et les parents invités à consentir lors de la remise de l'enfant lorsque la filiation est établie à leur égard.

Le tribunal a la faculté de passer outre le refus de consentir à l'adoption de l'enfant lorsque le refus des parents de l'enfant ou de l'un d'eux est jugé abusif

(en cas de désintérêt à l'égard de l'enfant au risque de compromettre sa santé ou la moralité de l'enfant). Le tribunal peut également passer outre le refus du conseil de famille lorsque celui-ci paraît abusif (article 348-6 alinéa 2 du Code civil).

### 2- LE FORMALISME DU CONSENTEMENT À L'ADOPTION

Le consentement doit être donné devant un notaire français ou étranger, des agents diplomatiques ou consulaires français. Il peut être également reçu par le service d'Aide Sociale à l'Enfance qui a recueilli l'enfant<sup>17</sup>.

### 3- LE DÉLAI DE RÉTRACTATION ASSOCIÉ AU CONSENTEMENT À L'ADOPTION EN CAS D'ADOPTION SIMPLE OU D'ADOPTION PLÉNIÈRE

Les personnes ayant consenti à l'adoption bénéficient d'un droit de rétractation pendant un délai de deux mois à compter de la délivrance dudit consentement. Cette rétractation doit être formulée par lettre recommandée avec accusé de réception. L'enfant peut également être repris immédiatement et sans aucune formalité par celui de ses père ou mère qui l'avait confié au Service d'aide sociale à l'enfance. Ce délai

est porté à six mois pour celui des père ou mère qui n'a pas confié l'enfant au service<sup>18</sup>.

À l'issue de ces délais, ce consentement peut être retiré tant que l'enfant n'a pas fait l'objet d'une mesure de placement. Le tuteur, avec l'accord du conseil de famille, a toutefois la faculté d'accepter ou de refuser la restitution de l'enfant. Dans ce dernier cas, les demandeurs pourront saisir le tribunal de grande instance<sup>19</sup> pour contester cette décision.

### 4- LE CONSENTEMENT DU CONJOINT DE L'ADOPTÉ

Le consentement du conjoint de l'adoptant est requis lorsque l'adoptant engage une procédure d'adoption en tant que personne seule alors qu'il est marié et non séparé de corps<sup>20</sup>. Le formalisme du consentement à l'adoption par le conjoint de l'adopté n'est pas mentionné.

## ■ Quelle est la procédure pour le prononcé du jugement d'adoption ?

Le jugement d'adoption finalise le processus d'adoption une fois l'enfant mineur confié à l'adoptant et établit judiciairement le lien de filiation entre l'adoptant et l'adopté.

### LA DÉTERMINATION DU TRIBUNAL TERRITORIALEMENT COMPÉTENT

#### 1- DANS LE CADRE D'UNE ADOPTION NATIONALE

Le tribunal compétent est le Tribunal de Grande Instance du domicile de l'adoptant. Si l'adoptant réside à l'étranger, le Tribunal de Grande Instance compétent sera celui du lieu où demeure l'adopté. Si l'adoptant et l'adopté demeurent à l'étranger, le Tribunal de Grande Instance territorialement compétent sera celui choisi par l'adoptant<sup>21</sup>.

#### 2- DANS LE CADRE D'UNE ADOPTION INTERNATIONALE

Le tribunal territorialement compétent sera celui spécialisé en adoption internationale. L'article 2 de la Convention de la Haye considère que nous sommes dans le cadre d'une adoption internationale dès lors qu'il y a déplacement de l'adopté de son pays d'origine (État contractant) vers un pays d'accueil (État contractant) la France.

### LE DÉPÔT DE LA REQUÊTE ET LE MINISTÈRE D'AVOCAT

Pour chacune des procédures d'adoption existantes en France, le requérant devra préciser dans sa requête le type d'adoption qu'il souhaite que le Tribunal prononce.

14- Article 348-2 du Code civil.

15- Article L 224-1 du Code civil envoyant au droit commun.

16- Article 348-6 alinéa 1 du Code civil.

17- Article 343-1 alinéa 1 du Code civil.

18- Article L224-4° du Code de l'action sociale et des familles.

19- Article L 224-6 du Code de l'action sociale et des familles. Cette décision est susceptible de recours devant le Tribunal de Grande Instance

20- Article 343-1 du Code civil

21- Conformément aux dispositions de l'article 1167 du Code civil, l'action aux fins d'adoption relève de la matière gracieuse

## 1- DANS LE CADRE D'UNE ADOPTION SIMPLE

La requête est déposée par le requérant lui-même lorsque l'enfant pour lequel l'adoption a été demandée a été accueilli dans le foyer du requérant avant l'âge de 15 ans. Cette requête est déposée devant le procureur de la République, lequel devra la transmettre au tribunal<sup>22</sup>. En revanche, lorsque le requérant dépose une requête en adoption pour un enfant accueilli dans le foyer à compter de ses 15 ans, elle devra obligatoirement être déposée au greffe du Tribunal de Grande Instance par avocat.

## 2- DANS LE CADRE D'UNE ADOPTION PLÉNIÈRE

La requête est adressée par le requérant au procureur de la République. Le recours à un avocat n'existe pas pour ce type d'adoption, l'adoption plénière ne pouvant intervenir que pour un enfant mineur de moins de 15 ans.

### LE RÔLE DU MINISTÈRE PUBLIC ET L'INSTRUCTION DE LA REQUÊTE DANS LE CADRE DE L'ADOPTION SIMPLE ET DE L'ADOPTION PLÉNIÈRE

La requête déposée devant le procureur de la République est directement transmise au tribunal<sup>23</sup>. La requête fera l'objet d'une instruction et de débats après avis du ministère public sur la requête en adoption déposée<sup>24</sup>. L'instruction et les débats se déroulent en chambre du conseil<sup>25</sup>. Il est possible au tribunal de diligenter toute enquête et de recueillir des informations relativement au pupille selon les modalités prévues aux articles L 221-7 et 221-8 du Code de l'action sociale et des familles.

Une fois la phase d'instruction et de débats finalisée, le jugement est rendu en audience publique et les effets du jugement d'adoption rétroagissent au jour de la requête. Lors de l'instruction de la requête, le tribunal apprécie si l'adop-

tion est conforme à l'intérêt de l'adopté. Dans le cas où l'adoptant a des descendants, le tribunal vérifie que l'adoption ne risque pas de compromettre la vie familiale.

Enfin, il est précisé que le tribunal dispose d'un délai de six mois pour statuer à compter de la saisine<sup>26</sup>.

### LES RECOURS CONTRE LE JUGEMENT D'ADOPTION DANS LE CADRE D'UNE ADOPTION SIMPLE ET D'UNE ADOPTION PLÉNIÈRE

Le jugement rendu par le tribunal peut faire l'objet d'un appel ouvert au ministère public et aux parties dans un délai de 15 jours à compter de la notification du jugement. Il est également possible qu'une tierce opposition intervienne (recours des personnes non parties à la procédure d'adoption) en cas de dol<sup>27</sup> ou de fraudes imputables aux adoptants<sup>28</sup>.

#### ■ Quels sont les effets principaux de l'adoption ?

L'adoption touche principalement le lien de filiation avec la famille d'origine, l'état civil de l'adopté, sa nationalité et ses droits successoraux.

### LE DEVENIR DU LIEN DE FILIATION AVEC LA FAMILLE D'ORIGINE

#### 1- DANS LE CADRE D'UNE ADOPTION SIMPLE

L'adopté ne rompt pas le lien de filiation existant avec la famille d'origine et y conserve ses droits notamment ses droits héréditaires. En raison du maintien du lien de filiation avec la famille d'origine, les prohibitions à mariage prévues aux articles 161 et 164 du Code civil s'appliquent entre l'adopté et la famille

d'origine.

Un lien de filiation juridique s'ajoute au lien de filiation naturelle.

Par ce lien créé, l'adopté bénéficie des mêmes droits et obligations que des enfants biologiques dans la famille adoptive<sup>29</sup> et est soumis aux règles de droit commun relativement aux interdictions à mariage.

#### 2- DANS LE CADRE D'UNE ADOPTION PLÉNIÈRE

La filiation adoptive se substitue à la filiation d'origine, il y a une rupture avec la famille par le sang<sup>30</sup>. Dans le cas de l'adoption plénière de l'enfant du conjoint, le lien de filiation avec le conjoint et sa famille est maintenu. L'adopté a en conséquence les mêmes droits et obligations qu'un enfant biologique à l'égard de l'adoptant et de sa famille.

### L'ÉTAT CIVIL DE L'ENFANT ADOPTÉ

#### 1- DANS LE CADRE D'UNE ADOPTION SIMPLE

L'adopté conserve son nom d'origine auquel est ajouté celui de l'adoptant (article 363 du Code civil). Les possibilités de choix sont ainsi plus restreintes, il existe toutefois la possibilité pour l'adoptant de requérir la substitution par son nom du nom d'origine de l'adopté. Cette demande peut être formulée dans le cadre de la requête en adoption déposée par l'adoptant. Elle peut également être formulée postérieurement à l'adoption. Dans cadre d'une adoption internationale, il y a application de la loi française et ainsi adjonction du nom de l'adoptant au nom d'origine de l'adopté. Il sera ensuite possible pour l'adoptant de formuler une demande de substitution (article 363 du Code civil).

“  
L'adoption touche principalement le lien de filiation avec la famille d'origine, l'état civil de l'adopté, sa nationalité et ses droits successoraux.  
”

22- Article 1168 du Code de procédure civile.

23- Le procureur ne dispose pas d'un pouvoir d'appréciation et ce même si au moment du dépôt il constate que la requête déposée est manifestement irrecevable.

24- L'article 1170 du Code de procédure civile.

25- Audience non publique.

26- Article 1171 1er alinéa du Code de procédure civile.

27- La notion de dol est définie à l'article 353-2 alinéa 2 du Code civil.

28- Article 353-2 du Code civil.

29- Article 358 du Code civil.

30- Article 354 du Code civil.

## 2- DANS LE CADRE D'UNE ADOPTION PLÉNIÈRE

L'adopté prend le nom de l'adoptant (article 357 du Code civil). En cas d'adoption par deux époux. Si l'adopté est né à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, les époux adoptants bénéficient de l'application des dispositions de l'article 311-21 du Code civil.

Dans le cadre d'une adoption internationale, le dispositif de choix du nom s'applique lors de la transcription du jugement d'adoption ou de la demande d'exequatur<sup>31</sup>.\*

### LA NATIONALITÉ DE L'ENFANT ADOPTÉ

#### 1- EN CAS D'ADOPTION SIMPLE

L'adoption simple ne produit aucun effet de plein droit sur la nationalité de l'adopté. Il est possible à l'adopté d'acquérir la nationalité française par déclaration devant le greffier en chef du tribunal d'instance pendant la minorité de l'adopté si celui réside alors en France et que l'adoptant est français<sup>32</sup> (article 21-12 du Code de la nationalité française).

#### 2- EN CAS D'ADOPTION PLÉNIÈRE

La nationalité française est acquise de plein droit si l'adoptant (ou l'un d'eux) est français<sup>33</sup>.

### L'EXERCICE DE L'AUTORITÉ PARENTALE

#### 1- DANS LE CADRE D'UNE ADOPTION SIMPLE

L'adoptant est seul investi de tous les

droits d'autorité parentale (article 365 du Code civil). L'exercice de l'autorité parentale est concurrent en cas d'adoption de l'enfant du conjoint, le parent biologique en conservant l'exercice. Il est toutefois possible de formuler une déclaration conjointe d'exercice de l'autorité parentale devant le greffier en chef du Tribunal de Grande Instance.

#### 2- DANS LE CADRE D'UNE ADOPTION PLÉNIÈRE

L'adoptant est titulaire de tous les droits de l'autorité parentale par application des règles de droit commun concernant l'attribution de l'autorité parentale.

### LES DROITS SUCCESSORAUx DE L'ADOPTÉ

#### 1- DANS LE CADRE D'UNE ADOPTION SIMPLE

L'adopté bénéficie des mêmes droits successoraux dans la famille de l'adoptant que des enfants biologiques. Par ailleurs, l'adopté conserve ses droits successoraux dans la famille d'origine<sup>34</sup>. Sur le

plan fiscal, pour la perception des droits de mutation à titre gratuit, il n'est pas tenu compte du lien de parenté résultant de l'adoption simple à l'exception des cas prévus à l'alinéa 2 de l'article 786 du Code général des impôts.

#### 2- DANS LE CADRE D'UNE ADOPTION PLÉNIÈRE

L'adopté bénéficie des mêmes droits suc-

cessoraux dans la famille de l'adoptant que les enfants « biologiques ». L'adopté bénéficie par ailleurs sur le plan fiscal des mêmes abattements et droits de mutation que pour les enfants « biologiques ».

### ■ Un droit éventuel à révocation de l'adoption ?

Dans le cadre d'une adoption plénière, l'adoption prononcée judiciairement est irrévocable. Dans le cadre d'une adoption simple, l'adoption est révocable pour des motifs graves à la demande de l'adoptant ou de l'adopté, ou, lorsque l'enfant est mineur, à la demande du ministère public. La demande de l'adoptant ne sera toutefois recevable que lorsque l'adopté est âgé de plus de 15 ans. Les père et mère de sang ou un membre de la famille d'origine jusqu'au degré de cousin germain inclus peuvent enfin demander la révocation de l'adoption lorsque l'enfant est mineur.

“ Dans le cadre d'une adoption plénière, l'adoption prononcée judiciairement est irrévocable. ”

31- Article 357-1 du Code civil.

32- Dans le cadre d'une adoption internationale, la décision doit préalablement avoir été exequaturée si le jugement d'adoption a été rendu dans un pays non signataire de la Convention de la Haye.

33- Article 20 alinéa 2 du Code de la nationalité française.

34- Article 364 du Code civil.



# SITES ET SOLS POLLUÉS : LES DÉCRETS D'APPLICATION DE LA LOI ALUR

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

INFORMATIONS  
SITE POLLUÉ  
VENTE ALUR  
TIERS DEMANDEUR



PAR  
**CAROLE LVOVSCHI-BLANC**  
AVOCATE ASSOCIÉE  
AU SEIN DE GINKGO AVOCATS  
**MARIE DE CHAUDENAY**  
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

**A**fin de répondre à la pénurie de foncier en agglomération, un des objectifs de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi « ALUR ») adoptée le 24 mars 2014<sup>1</sup> est de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace. À titre d'exemple, ont été renforcées dans les documents d'urbanisme, les obligations en matière de consommation d'espaces naturels ou agricoles édictées dans les PLU et les SCOT.

À ce jour, la France compte plus de 300 000 sites potentiellement pollués et plus de 4 000 présentant une pollution connue susceptible d'engendrer des risques sanitaires importants. La réglementation actuelle paralyse les acteurs du secteur ne disposant pas des outils de gestion des sites pollués adaptés. C'est ainsi que, pour permettre à la fois une reconversion plus sécurisée des anciennes zones industrielles situées en périphérie urbaine et répondre aux besoins immobiliers urgents liés, un volet concernant les sites et sols pollués a été introduit dans la loi ALUR<sup>2</sup>. Les dispositions relatives aux sites et sols pollués

sont énoncées à l'article 173 de la loi. Elles ont pour objet :

- d'améliorer l'information des populations sur la pollution des sols et de prévenir ainsi l'apparition des risques sanitaires qui y sont liés (création des secteurs d'information sur les sols, nouvelle obligation d'information de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, renforcement de l'obligation d'information de l'article L. 514-20 du même code, contrôle de l'usage des sols lors de la réalisation de projets de construction ou d'aménagement dans ces secteurs) ;
- d'encourager l'engagement des acteurs publics et privés dans le redéploiement des friches industrielles vers un usage résidentiel (création du statut du tiers intéressé, contrôle du changement d'usage des sols lors des projets de construction et d'aménagement, allègement dans la suppression des servitudes d'utilités publiques)<sup>3</sup> ;
- d'opérer une clarification des responsabilités des acteurs et d'établir un cadre sécurisé propice à la réhabilitation des friches (hiérarchisation des responsables et police administrative).

Ces dispositions, à l'exception de celles concernant les servitudes d'utilités

1- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.  
2- « L'outsider de la loi ALUR : Le volet sites et sols pollués », Bulletin CHEUVREUX Notaires – Édition spéciale – Juillet 2014 – p. 51 à 54.  
3- Modification de l'article L. 515-12 du Code de l'environnement.

publique et l'obligation d'information issue de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, nécessitaient l'adoption de décrets en Conseil d'État pour fixer leur modalités d'application.

Trois décrets étaient attendus. À ce jour, seuls deux d'entre eux ont été adoptés :

- Le décret n°2015-1004 du 18 août 2015 portant application de l'article L. 512-21 du code de l'environnement, publié au Journal officiel du 20 août 2015 ;

- Le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'informations sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers, publié au Journal officiel du 28 octobre 2015.

Le troisième décret doit porter sur les modalités d'application de l'article L. 556-3<sup>4</sup> du Code de l'environnement. Ces dispositions concernent d'une part, la définition du propriétaire ayant fait preuve de négligence ou comme n'étant pas étranger à la pollution et, d'autre part, la désignation de l'autorité de police compétente en cette matière. En ce qui concerne ce second point, le décret du 26 octobre relatif aux secteurs d'information des sols (SIS) y a répondu en introduisant à l'article R. 556-4 du Code de l'environnement<sup>5</sup> les dispositions suivantes : « *Lorsque la pollution ou le risque de pollution mentionné à l'article L. 556-3 est causé par une installation soumise aux dispositions du titre I<sup>er</sup> du livre V, l'autorité de police compétente pour mettre en œuvre les mesures prévues à cet article est l'autorité administrative chargée du contrôle de cette installation. Dans les autres cas, l'autorité de police est le maire* ». En revanche, concernant la définition du propriétaire négligent ou non étranger à la pollution, la rédaction soulève plus de difficultés. Un projet de décret est en cours d'étude. Toutefois, le Ministère de l'écologie, du

développement durable et de l'énergie réfléchit à l'opportunité de l'adoption de ce décret. Si le projet de décret était abandonné, il conviendrait alors, pour déterminer la responsabilité du propriétaire négligent ou non étranger à la pollution, de se référer à la hiérarchie des responsables énoncées à l'article L. 556-3 du code précité et de s'appuyer en cas de difficultés de mise en œuvre, sur la jurisprudence existante en la matière<sup>6</sup>.

Nous avons choisi d'examiner au sein de ce dossier les dispositions apportées par les deux décrets d'application déjà publiés :

- le premier, décrit la procédure de substitution du tiers demandeur au moment de la cessation d'activité d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) et les modalités de constitution, d'appel et de levée des garanties financières que le tiers doit constituer,

- le second, vient notamment décrire la procédure d'élaboration des secteurs d'information des sols (SIS) et préciser le contenu de l'étude de sols requise, notamment lors de projets de construction ou d'aménagement situés en SIS.

\*\*\*

## A. FOCUS SUR LE TIERS DEMANDEUR<sup>7</sup>

(Décret du 18 août 2015 portant application de l'article L. 512-21 du Code de l'environnement)

Le décret du 18 août 2015 relatif à la procédure du tiers demandeur, entré en vigueur le lendemain de sa publication, soit le 21 août 2015, doit être prochainement commenté dans une circulaire, prévue pour le premier trimestre 2016. Il a également été complété par un arrêté du 29 août 2015 contenant les modèles d'attestation de garanties.

Pour comprendre l'enjeu de cette réforme et avant de détailler la procédure de substitution du tiers demandeur décrite par le décret (2) et de préciser les capacités techniques et les garanties qu'il doit apporter (3), il convient de rappeler l'état du droit et la pratique qui en découlait (1).

## 1 – RAPPEL DE L'ÉTAT DU DROIT ET DE LA PRATIQUE AVANT LA LOI ALUR

Antérieurement à la loi ALUR, le droit des ICPE désignait expressément et exclusivement le dernier exploitant de l'installation comme le débiteur de l'obligation de remise en état<sup>8</sup>. Certaines cours administratives d'appel<sup>9</sup> avaient tenté d'élargir cette obligation au propriétaire du terrain mais le Conseil d'État<sup>10</sup> maintient et réaffirme son principe : seul le dernier exploitant est le débiteur de l'obligation de remise en état. L'obligation légale de remise en état n'est pas transmissible d'un point de vue administratif<sup>11</sup> : elle est d'ordre public et concerne exclusivement les rapports entre le dernier exploitant et l'administration.

Dès lors, cette situation constituait un frein à la reconversion des friches industrielles. En effet, dans le cadre d'une opération immobilière, le dernier exploitant ne pouvait pas transférer, à un aménageur, à un promoteur ou tout autre acteur, les obligations administratives de remise en état qui lui incombait.

En pratique, la prise en charge matérielle et financière par un tiers de l'obligation de remise en état incombant à l'exploitant ICPE s'était développée ces dernières années par les opérateurs immobiliers. À titre d'exemple, dans le cadre d'une cession d'un terrain, le dernier exploitant d'une ICPE restait le débiteur administra-

4- Article L. 556-3 du code de l'environnement : « I. - En cas de pollution des sols ou de risques de pollution des sols présentant des risques pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques et l'environnement au regard de l'usage pris en compte, l'autorité titulaire du pouvoir de police peut, après mise en demeure, assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable. L'exécution des travaux ordonnés d'office peut être confiée par le ministre chargé de l'environnement et par le ministre chargé de l'urbanisme à un établissement public foncier ou, en l'absence d'un tel établissement, à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie. L'autorité titulaire du pouvoir de police peut également obliger le responsable à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Les sommes consignées peuvent, le cas échéant, être utilisées pour régler les dépenses entraînées par l'exécution d'office. Lorsqu'un établissement public foncier ou l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie intervient pour exécuter des travaux ordonnés d'office, les sommes consignées lui sont réservées à sa demande. (...)»

III. - Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. Il définit notamment l'autorité de police chargée de l'application du présent article ».

5- C'est à l'origine le décret n°2013-5 du 2 janvier 2013 relatif à la prévention et au traitement de la pollution des sols qui avait introduit à l'ancien article R. 556-1 le principe selon lequel : « en cas de pollution par une ICPE, le préfet est désigné comme l'autorité de police compétente pour assurer d'office, après mise en demeure, l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable ».

6- Conseil d'État, n°328651, 26 juillet 2011, « Commune de Palais-sur-Vienne » ; Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 11 juillet 2012, n°11-10478 ; Conseil d'État, n°354188, 1<sup>er</sup> mars 2013, « Sté Naticorédimurs » ; Conseil d'État, n°358923, 25 septembre 2013, « Société Wattelez » ; Conseil d'État, 24 octobre 2014, n°361231, « Unibaill Rodamco ».

7- On constate l'utilisation de deux terminologies différentes : la partie législative à l'article L. 512-21 I vise le « tiers intéressé » alors que le décret d'application utilise le terme de « tiers demandeur ». Aucune différence ne doit être faite dans l'utilisation de ces deux termes.

8- En outre, lorsque plusieurs exploitants se succèdent pour exercer des activités différentes sur un même site, chacun demeure responsable de la pollution générée par sa propre activité. Le cas d'un exploitant succédant à un autre pour exercer une activité identique sur un même site est la seule hypothèse dans laquelle un exploitant peut hériter de l'obligation de remise en état de son prédécesseur (CE, 11 avril 1986, « Ministre de l'Environnement contre Société des produits chimiques Ugine-Kuhlman », n°62234 ; CE 20 mars 1991, SARL Rodanet, req. n°83.776) mais la jurisprudence a pris soin de préciser que l'exonération de la responsabilité de l'ancien exploitant ne trouve à s'appliquer que si le nouvel exploitant s'est « régulièrement » substitué à lui (CE, 8 septembre 1997, Serachrom, n° 121904).

9- CAA Lyon, n°95LY01435 et 96LY02017, 2 juin 1997, « Zoegger ».

10- CE, 21 février 1997, n° 160250, « SCI Les Peupliers » ; CE 21 février 1997, n°160787 « Wattelez ».

11- CE, 24 mars 1978, « Société le Quinolène ».

tif de la remise en état du site prescrite par les dispositions du code de l'environnement et un tiers, souvent l'acquéreur, s'engageait contractuellement à réaliser pour son compte les travaux de remise en état. Cette pratique était inopposable à l'administration qui ne connaissait que le statut du dernier exploitant de l'ICPE<sup>12</sup>. Ce dernier demeurant l'unique interlocuteur de la préfecture.

Ce dispositif contractuel mis en place par la pratique présente quelques inconvénients : le dernier exploitant d'ICPE demeure l'intermédiaire entre la préfecture qui instruit la remise en état du site et le tiers qui réalise les travaux, relayant systématiquement les informations, pièces ou prescriptions fournies. Par ailleurs, en cas de changement d'usage, la préfecture n'opérait plus de contrôle sur les travaux de réhabilitation. Son intervention était limitée à la remise en état à la charge du dernier exploitant, soit très souvent pour un usage comparable. L'absence d'intervention de l'autorité compétente dans le cadre du contrôle du changement d'usage constituait un frein à la sécurité juridique de l'opération et à la reconversion du site dans des délais rapides.

Les nouvelles dispositions de l'article L. 512-21 du Code de l'environnement entrées en vigueur depuis le 21 août dernier ont ainsi définitivement légalisé cette pratique en introduisant l'administration comme chef d'orchestre de cette procédure. Le statut du tiers demandeur a été officiellement créé. Il est codifié aux articles R. 512-76 à R. 512-81 du Code de l'environnement<sup>13</sup>.

## 2 – LA PROCÉDURE DE SUBSTITUTION DU DERNIER EXPLOITANT PAR LE TIERS DEMANDEUR

Le premier paragraphe de l'article L. 512-21 du Code de l'environnement issu de la loi ALUR précise que « *lors de la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée pour la protection de l'environnement ou postérieurement à cette dernière, un tiers intéressé peut demander au repré-*

*sentant de l'État dans le département de se substituer à l'exploitant, avec son accord, pour réaliser les travaux de réhabilitation en fonction de l'usage que ce tiers envisage pour le terrain concerné (...)* ».

Ainsi, pour la première fois, le législateur a consacré un nouveau débiteur de l'obligation de remise en état en matière de sites et sols pollués. En effet, l'administration peut désormais s'adresser à un tiers demandeur lorsque ce dernier s'est substitué dans les droits et obligations du dernier exploitant.

Le décret n°2015-1004 a placé le préfet au centre du dispositif. Dès lors, il a la possibilité de prescrire à un tiers qui en fait la demande les travaux de réhabilitation d'une ICPE, en substitution du dernier exploitant. Pour cela, ce tiers doit disposer des capacités techniques suffisantes et des garanties financières couvrant la réalisation des travaux de réhabilitation. En cas de défaillance du tiers demandeur et d'impossibilité de faire appel aux garanties financières, le dernier exploitant reste redevable de la remise en état, conformément aux dispositions du code de l'environnement. Cette nouvelle procédure a pour intérêt de permettre de gérer en une seule phase les travaux de dépollution et de reconstruction afin d'accélérer le réaménagement de friches industrielles par des acteurs qui ont la volonté de porter un projet qui engendre des travaux de réhabilitation plus importants que ceux qui auraient été réalisés dans le cadre d'une remise en état pour un « usage comparable »<sup>14</sup>.

Le décret envisage les deux situations suivantes :

- la substitution par le tiers intéressé en présence du dernier exploitant existant (voir schéma hypothèse n°1 en p. 24). Deux cas sont alors à prévoir : soit le tiers demandeur projette de développer un usage futur identique à celui retenu par le dernier exploitant dans le cadre de sa cessation d'activité, soit il souhaite développer un usage futur différent de celui retenu par le dernier exploitant dans le

cadre de la cessation d'activité.

- la substitution par le tiers intéressé alors que le dernier exploitant de l'ICPE a disparu (voir schéma hypothèse n°2 en p. 25).

La première situation, décrite à l'article R. 512-76 du Code de l'environnement, concerne la procédure diligentée par le tiers intéressé lorsque l'exploitant de l'ICPE est connu. Cette procédure est articulée entre les principaux acteurs que sont le Préfet, le tiers demandeur et le dernier exploitant et avec, le cas échéant, la participation du propriétaire ainsi que celle du maire (ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme).

La seconde situation, lorsque le dernier exploitant est inconnu, est détaillée à l'article R. 512-79 du Code de l'environnement.

Il convient de préciser que le gouvernement a prévu la possibilité que la substitution ait lieu sur tout ou partie du terrain servant d'assiette à l'ICPE mise à l'arrêt. Cette modalité énoncée à l'article R. 512-77 du Code de l'environnement, prévoit que, dans l'hypothèse où le tiers demandeur ne se substitue que sur une partie du terrain, le dernier exploitant assure la remise en état sur la partie restante pour l'usage défini lors de la cessation d'activité de l'installation.

## 3 – LES CONDITIONS TECHNIQUES ET FINANCIÈRES

Le tiers souhaitant se substituer au dernier exploitant « *doit disposer de capacités techniques suffisantes et de garanties financières couvrant la réalisation des travaux de réhabilitation (...) pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage défini. Ces garanties sont exigibles à la première demande* »<sup>15</sup>.

Pour se faire, et une fois les accords préables obtenus par les différents acteurs, conformément à l'article R. 512-76 du Code de l'environnement, le tiers demandeur doit remettre au préfet un dos-

12- Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> ch. civ., 16 mars 2005, n°03-17875, « Société Hydro Agri France ».

13- Ces dispositions sont insérées dans un paragraphe 10 sur les dispositions générales communes aux trois catégories d'installation : « Réhabilitation d'un site par un tiers ».

14- Articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 ou L. 512-12-1 du Code de l'environnement : « (...) lorsque l'installation est mise à l'arrêt définitif, son exploitant place son site dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et qu'il permette un usage futur du site comparable à celui de la dernière période d'exploitation de l'installation mise à l'arrêt (...) ».

15- Article L. 512-21 V du Code de l'environnement.

sier dont le contenu est énoncé à l'article R. 512-78. Ce dossier doit comprendre un mémoire de réhabilitation, une estimation du montant des travaux de réhabilitation, un document présentant ses capacités techniques et financières, un document présentant (le cas échéant) les mesures de surveillance et de gestion des pollutions dues à l'installation classée hors du site et un calendrier de réalisation de chaque tranche lorsque le projet comprend plusieurs tranches de travaux (voir encadré ci-contre).

En ce qui concerne les conditions financières, le tiers devra disposer des garanties financières couvrant la réalisation des travaux de réhabilitation pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage défini. Les dispositions concernant les types de garanties financières exigées sont détaillées aux articles R. 512-80 et R. 512-81 du Code de l'environnement.

Les garanties financières résultent au choix du tiers demandeur :

1. de l'engagement écrit de garanties à première demande d'un établissement de crédit, d'une société de financement, d'une entreprise d'assurance ou d'une société de caution mutuelle ;
2. d'une consignation entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations ;
3. de l'engagement écrit, portant garantie autonome à première demande au sens de l'article 2321 du Code civil, de la personne physique, où que soit son domicile, ou de la personne morale, où que se situe son siège social, qui possède plus de la moitié du capital du tiers demandeur ou qui contrôle le tiers demandeur au regard des critères énoncés à l'article L. 233-3 du code de commerce. Dans ce cas, le garant doit lui-même être bénéficiaire d'un engagement écrit d'un établissement de crédit, d'une entreprise d'assurance, d'une société de caution mutuelle, ou avoir procédé à une consignation entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations ;
4. pour les établissements sous tutelle de l'État ou d'une collectivité, respectivement de l'engagement de leur ministère

## DOSSIER DE DEMANDE À REMETTRE PAR LE TIERS DEMANDEUR AU PRÉFET

« Le tiers demandeur transmet au préfet, en deux exemplaires, un dossier comprenant :

1° Un mémoire présentant l'état des sols et des eaux souterraines et les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et des eaux souterraines et le ou les usages futurs. Ces mesures comportent notamment :

a) Les mesures de maîtrise des risques et les travaux de réhabilitation liés aux sols éventuellement nécessaires ;

b) Les mesures de maîtrise des risques et les travaux de réhabilitation liés aux eaux souterraines ou superficielles éventuellement polluées, selon leur usage actuel ou celui défini dans les documents de planification en vigueur ;

c) Le cas échéant, la surveillance à exercer ;

d) Les limitations ou interdictions concernant l'aménagement ou l'utilisation du sol ou du sous-sol, accompagnées, le cas échéant, des dispositions proposées par le tiers demandeur pour mettre en œuvre des servitudes ou des restrictions d'usage ;

2° Une estimation du montant des travaux de réhabilitation ;

3° Une estimation de la durée des travaux de réhabilitation ;

4° Un document présentant ses capacités techniques et financières ;

5° Un document présentant la façon selon laquelle le dernier exploitant et le tiers demandeur entendent se répartir, si elles sont nécessaires pour préserver les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1, les mesures de surveillance et de gestion des pollutions dues à l'installation classée hors du site ;

6° Lorsque le projet comprend plusieurs tranches de travaux, un calendrier de réalisation de chaque tranche. Les différentes tranches correspondent à la réhabilitation complète des parcelles concernées. »

(Article R. 512-78. I du code de l'environnement).

ou de leur collectivité de tutelle.

Le tiers devra adresser, avant le démarrage des travaux, au préfet une attestation de constitution des garanties financières. Les modèles de ces attestations sont prévus par l'arrêté du 18 août 2015<sup>16</sup>.

En vertu de l'article R. 512-80 VI du Code de l'environnement, le préfet appelle et met en œuvre les garanties financières dans trois situations :

- soit en cas de non-exécution par le tiers demandeur des opérations prévues ;
- soit en cas d'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre du tiers demandeur ;
- soit en cas de disparition du tiers demandeur personne morale par suite de sa liquidation amiable ou judiciaire ou du décès du tiers demandeur personne physique.

Et ce n'est qu'en cas de défaillance de ce tiers demandeur et de l'impossibilité de faire appel aux garanties financières éta-

blies que le dernier exploitant sera alors redevable de sa remise en état, conformément aux dispositions du Code de l'environnement. Dans l'hypothèse où le dernier exploitant serait inconnu et qu'il ne sera donc pas possible de se retourner contre lui, rien n'a été prévu dans les textes pour organiser la remise en état du site, on pourrait dès lors se demander si la réhabilitation entrerait dans le champ d'intervention de l'Ademe.

\*

À notre sens, ce décret a vocation à renforcer la sécurité de ces opérations vis-à-vis de l'« Environnement » pour plusieurs raisons. D'une part, le dispositif impose au tiers la constitution de garanties financières d'un montant égal au coût des travaux et, d'autre part, le principe pollueur-payeur reste en vigueur puisque le dernier exploitant reste le cas échéant redevable de son obligation de remise en état. Cette « double sécurité » pré-

16- Arrêté du 18 août 2015 relatif à l'attestation de garanties financières requises par l'article L. 512-21 du code de l'environnement (NOR : DEVP1510220A, JO du 29 août 2015 page 15326 texte n° 7). Cet arrêté comporte en annexe cinq modèles de garanties à première demande et cautionnement solidaire.

serve ainsi en tout état de cause les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement<sup>17</sup>.

Toutefois, on peut se demander si ces dispositions, qui sécurisent l'environnement, sont vraiment suffisantes pour encourager les acteurs concernés à les mettre en œuvre. Bien que cette procédure soit de nature à faciliter le réaménagement des friches industrielles et à encourager la construction sur des zones anciennement polluées dans des délais plus rapides, les professionnels de l'immobilier semblent être frileux pour actionner ce dispositif.

Ces derniers vont-ils réellement vouloir devenir les interlocuteurs directs de l'ad-

ministration, et par voie de conséquence les débiteurs de l'obligation de remise en état ? Souhaitent-ils se soumettre à la lourdeur de la procédure administrative développée par le décret du 18 août dernier, et prendre le risque des recours potentiels qui pourront être formés à l'encontre de l'arrêté préfectoral de substitution ? De la même manière, le dernier exploitant qui, in fine, pourra voir sa responsabilité recherchée, n'aurait-il pas intérêt à procéder lui-même à sa remise en état ?

Une question supplémentaire peut être soulevée : comment seront contractualisés les rapports de droit privé entre le dernier exploitant et le tiers deman-

deur ? Ces accords reprendront les prescriptions émises par le préfet au titre de la législation des ICPE, mais devront-ils couvrir un champ plus large et prévoir des dispositions spécifiques concernant la police des déchets ou encore la police de l'eau en cas de défaillance du tiers demandeur ?

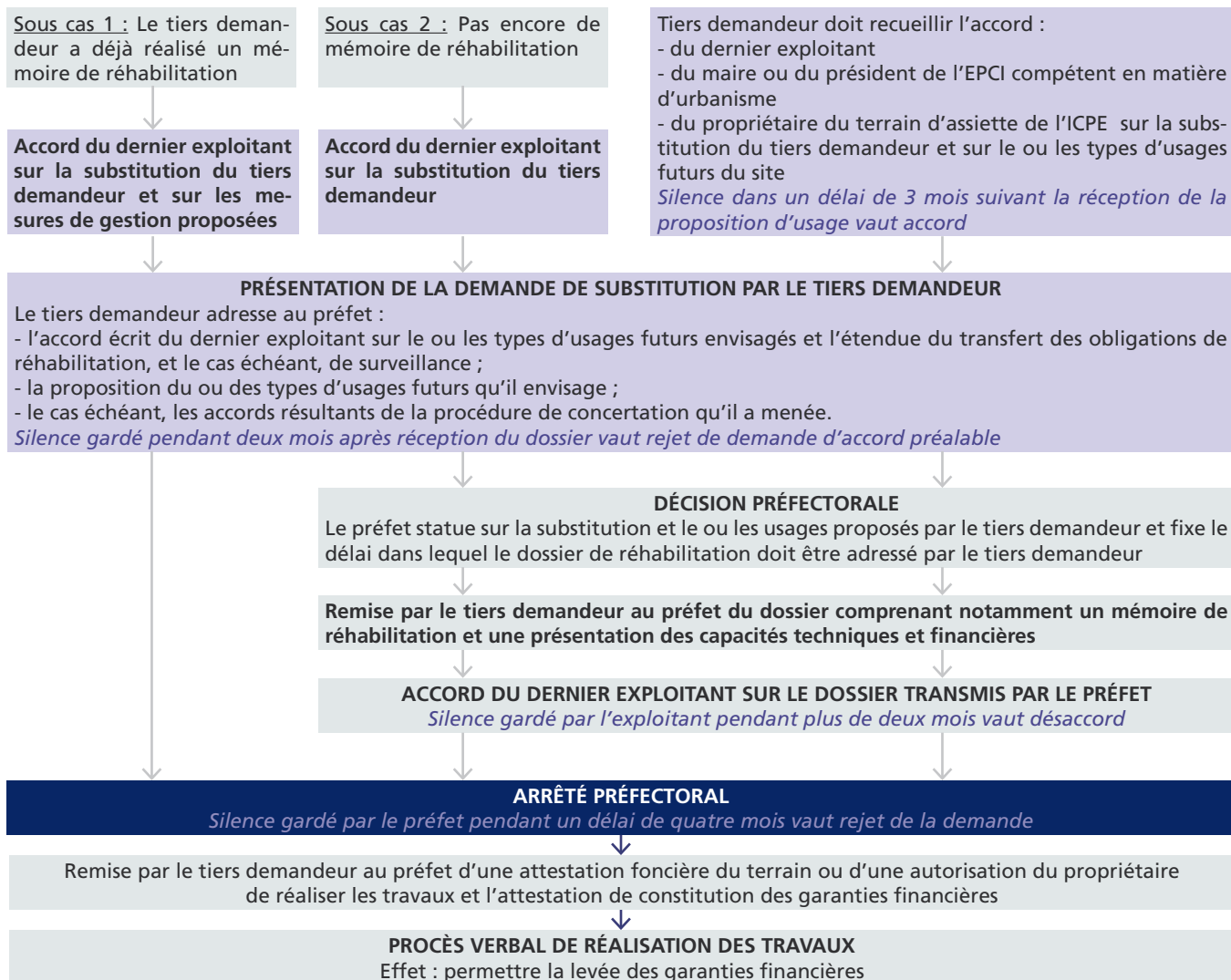
17- Article L. 511-1 du Code de l'environnement : « Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. (...) ».

## HYPOTHÈSE 1 - DERNIER EXPLOITANT EXISTANT (ART. R. 512-76 À R. 512-78 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

**Cas 1 : Le tiers demandeur projette de développer un usage futur identique à celui retenu par le dernier exploitant dans le cadre de sa cessation d'activité**

**Cas 2 : Le tiers demandeur projette de développer un usage futur différent de celui retenu par le dernier exploitant dans le cadre de sa cessation d'activité**

### PROCÉDURE DE CONCERTATION





Tiers demandeur doit recueillir l'accord :

- du maire
  - du président de l'EPCI
  - du propriétaire du terrain sur la proposition par le tiers demandeur du ou des usages qu'il envisage sur le terrain
- Silence dans un délai de 3 mois suivant la réception de la proposition d'usage vaut accord*

**Présentation de la demande de substitution par le tiers demandeur**

Le tiers demandeur adresse au préfet :

- la proposition du ou des types d'usages futurs qu'il envisage ;
- les accords résultants de la procédure de concertation qu'il a menée,
- le dossier comprenant le **mémoire de réhabilitation** et la présentation des **capacités techniques et financière**

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL**

*Silence gardé par le préfet pendant un délai de quatre mois vaut refus de l'usage proposé par le tiers demandeur*

Remise par le tiers demandeur au préfet d'une attestation foncière du terrain ou d'une autorisation du propriétaire de réaliser les travaux et de l'attestation de constitution des garanties financières

**Procès verbal de réalisation des travaux**  
Effet : permettre la levée des garanties financières

**B. FOCUS SUR LES SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS**

(Décret du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information<sup>18</sup>)

Le décret du 26 octobre 2015 relatif aux SIS, publié au Journal officiel du 28 octobre 2015, doit être prochainement commenté dans une circulaire (publication courant premier trimestre 2016). Il sera également complété par deux arrêtés, l'un concernant la typologie des mesures de gestion de la pollution à mettre en place pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site et un second relatif aux modèles d'attestation. Ces modèles d'attestation sont établis en prenant en compte la norme de service NF X31-620<sup>19</sup> qui est actuellement en cours de révision. Cette norme concerne le processus de certification des services et des opérateurs de dépollution. Dans l'attente de sa mise à jour, la rédaction de cet arrêté est aujourd'hui interrompue.

En outre, deux guides méthodologiques sur les SIS seront établis, l'un à l'attention des DREAL et acteurs concernés et un second à l'attention des maires et des administrés.

Sur l'entrée en vigueur des dispositions du décret, nous vous renvoyons au schéma présenté à la fin de l'article.

Outre la mesure phare introduisant le tiers demandeur comme nouvel acteur de la réhabilitation des sites et sols pollués, la loi ALUR a contribué à renforcer l'arsenal législatif existant en matière d'information environnementale en créant à partir de la future cartographie des SIS des obligations spécifiques lors de la vente ou de la location d'un terrain.

Le législateur va plus loin et sort du cadre traditionnel de l'obligation d'information en matière immobilière. Désormais, les projets de construction ou de lotissement prévus dans les SIS devront faire l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols. Les articles L. 125-6 III et R. 125-46 alinéa 2 du Code de l'environnement énoncent que « les secteurs d'information sur les sols sont annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale ».

Ainsi, on constate un important rapprochement entre le droit de l'urbanisme

et le droit des sites et sols pollués tant au stade de la planification urbaine que celui de l'autorisation d'occuper les sols. Le risque pollution est introduit dans les documents d'urbanisme<sup>20</sup> puisque les SIS devront être intégrés à la liste des annexes des plans locaux d'urbanisme (article R. 123-13 du Code de l'urbanisme<sup>21</sup>), des cartes communales<sup>22</sup> ou encore des plans de sauvegarde et de mise en valeur (article R. 313-6 du Code de l'urbanisme).

De plus, le décret du 26 octobre dernier complète les mentions que doivent comporter les certificats d'urbanisme en précisant au nouvel article R. 410-15-1 du Code de l'urbanisme que :

- « le certificat d'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site répertorié sur la carte des anciens sites industriels et activités de services mentionnée à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement ou dans un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur a connaissance ».

- « le certificat d'urbanisme indique si le terrain est situé sur un secteur d'information sur les sols prévu à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement »<sup>23</sup>.

18- Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du Code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers.

19- Norme intitulée « Qualité du sol. - Prestations de services relatives aux sites et sols pollués (études, ingénierie, réhabilitation de sites pollués et travaux de dépollution) ».

20- Les actuels articles L. 121-1 et R. 123-11 du Code de l'urbanisme visent de manière indirecte les risques de pollution des sols en imposant que soit intégré au document d'urbanisme la protection contre les nuisances et la préservation des sols et sous-sols.

21- L'article 4 du décret modifie les articles R. 123-13 (dans le cadre du projet de décret relatif à la partie réglementaire du livre I du Code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme, cet article sera recodifié à l'article R.151-63) et R. 313-6 du Code de l'urbanisme.

22- On note que l'article 4 du décret ne mentionne pas les textes réglementaires concernant la carte communale, contrairement aux textes sur les PLU et les PSMV qui sont visés.

23- Cette mention ne figurait pas dans le projet de décret mis en consultation.

En l'espèce, intégrer cette information dans le certificat d'urbanisme délivré par l'autorité compétente en matière d'urbanisme, permet de conserver la mémoire environnementale du terrain et d'informer en amont le maître d'ouvrage, qui pourra, par voie de conséquence, anticiper et planifier les études de sols qu'il aura à réaliser préalablement à son opération de construction, comme nous le verrons ci-après.

Le décret adopté le 26 octobre 2015 décrit la procédure d'élaboration des SIS (1) ainsi que les modalités d'information des acquéreurs et locataires (2). Il complète également le contenu des dossiers de demande de permis de construire et d'aménager pour les projets qui sont situés dans les SIS et précise le contenu de l'étude des sols et de l'attestation réalisée par le bureau d'études (3).

## 1 – LES SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS : PÉRIMÈTRE ET PROCÉDURE

La création de SIS prend place dans la poursuite de ce qui existe déjà pour les risques naturels, technologiques et miniers, à savoir une cartographie des risques. La loi ALUR a créé deux nouveaux outils d'information et de gestion des sites et sols pollués : les secteurs d'informations (SIS) et la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS)<sup>24</sup>.

La principale source d'information pour l'élaboration des SIS est l'inventaire BASOL<sup>25</sup> qui concerne les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. La CASIAS, sera, quant à elle, alimentée à partir de l'actuelle banque de données BASIAS<sup>26</sup> qui recense les anciens sites industriels et les activités de service.

L'article L. 125-6 du Code de l'environnement précise que les SIS comprennent « les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie (...), la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement ».

Conformément au nouvel article R. 125-43 du Code de l'environnement sont exclus du champ d'application des SIS les terrains :

- d'emprise des ICPE,
- d'emprise des installations nucléaires de base en exploitation,
- où sont instituées des servitudes d'utilité publique,
- concernés par la pollution pyrotechnique<sup>27</sup>.

L'article R. 125-41 du Code de l'environnement impose que les SIS soient établis sur la base des données dont l'État a connaissance entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Les préfets ont donc trois ans pour élaborer cette cartographie et établir une liste par commune qui précise s'il existe un ou plusieurs SIS. Ces secteurs auront vocation à évoluer annuellement. La procédure d'élaboration et d'évolution de ce zonage est relatée dans le schéma présenté en fin d'article.

## 2 – LES SIS SONT INTÉGRÉS À L'ÉTAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES

Jusqu'ici les seules obligations d'information spécifiques en matière d'environnement étaient énoncées aux articles L. 514-20<sup>28</sup> et L. 125-5 du Code de l'environnement<sup>29</sup>.

L'article L. 514-20 du Code de l'environnement, en vigueur depuis 1992, impose

au vendeur d'un terrain sur lequel une installation autorisée ou enregistrée a été exploitée des obligations d'information particulières. Cette obligation ne concerne que le propriétaire du site qui a décidé de procéder à la vente de son terrain et non au bailleur.

L'article L. 125-5, quant à lui, met à la charge du vendeur ou du bailleur de biens immobiliers, d'informer son acquéreur ou locataire de l'existence de risques technologiques, naturels, miniers ou sismiques. Cet état des risques est relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, il est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral.

À ces deux obligations s'ajoute désormais l'obligation d'information créée à l'article L. 125-7 par la loi Grenelle mais restée à l'époque sans effet en l'absence de décret d'application.

Cet article, modifié par la loi ALUR, énonce désormais que « lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité ».

L'article R. 125-23 du Code de l'environnement modifié par le décret relatif aux SIS précise que :

« l'obligation d'information prévue à l'article L. 125-7 s'applique, dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le préfet, pour les terrains répertoriés en secteurs d'information sur les sols prévus à l'article L. 125-6 ».

24- Concernant la publication de la carte des anciens sites industriels et d'activités de services (appelée CASIAS), l'État reporte dans un système d'information géographique les sites répertoriés au titre de l'arrêté du 10 décembre 1998. Il est envisagé que le système d'information géographique soit reporté sur le site « Géorisques » édité par le ministère du Développement durable. Cet outil, lancé le 10 juillet 2014, regroupe sous la forme d'un portail unique les informations cartographiques sur les différents risques, auparavant réparties dans une trentaine de sites.

25- <http://basol.developpement-durable.gouv.fr>

26- <http://basias.brgm.fr/>

27- On peut noter concernant les terrains concernés par la pollution pyrotechnique qu'ils ont été rajoutés à la liste des exonérations, ces derniers ne figuraient pas dans le projet de décret mis à la consultation.

28- L'article L. 514-20 du Code de l'environnement énonce que : « Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. À défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

29- Article L. 125-5 du Code de l'environnement : « Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'État, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques »

Ainsi, pour remplir cette obligation, le vendeur ou le bailleur doit se référer à la liste des SIS établie pour chaque commune et vérifier si les parcelles concernées ont été classées dans l'un de ces secteurs.

Dans ce cadre, le dernier alinéa de l'article R. 125-26 du Code de l'environnement relatif à l'état des risques a été complété par les dispositions suivantes « *lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur fournit les informations sur les sols à l'acquéreur ou au preneur selon les mêmes modalités* ». Par voie de conséquence, le formulaire « État des risques naturels, miniers et technologiques »<sup>30</sup> sera modifié pour inclure un volet concernant les SIS. On peut noter que cette disposition ne figurait pas dans le projet de décret et qu'elle a été, sans aucun doute, bien évidemment prise dans un souci de clarification afin de disposer d'un document unique relatant l'ensemble des risques sur une parcelle, à savoir les risques naturels, technologiques, miniers et « pollution ».

Il peut également être relevé que le Gouvernement a profité de ce décret pour mettre à jour les dispositions concernant l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers en insérant, dans la partie réglementaire, le terme « risque minier », qui figurait déjà dans le formulaire de l'état des risques.

En attendant les premiers arrêtés de création des SIS dans les communes concernées, le vendeur ou bailleur pour remplir son obligation d'information contractuelle devra continuer de recourir aux outils existants et établir des investigations historiques et documentaires des sols (BASOL, BASIAS, interrogation des DREAL, analyse des anciens titres de propriété, des baux ...).

### 3 – LA GESTION DE LA POLLUTION DES TERRAINS CLASSÉS EN SIS LORS DE LA RÉALISATION D'UNE OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU D'AMÉNAGEMENT

Comme exposé ci-dessus, les acquéreurs (ou locataires) de terrains situés en SIS vont bénéficier du fait de la situation de leur terrain d'une nouvelle obligation d'information de la part du vendeur (ou bailleur). La seconde conséquence de ce classement en SIS est l'obligation pour le maître d'ouvrage de réaliser une étude des sols lors d'un projet de construction ou d'aménagement.

En effet, l'article L. 556-2 du Code de l'environnement issu de la loi ALUR est venu instaurer une nouvelle contrainte au stade de la conception du projet : « *Les projets de construction ou de lotissement prévus dans un secteur d'information sur les sols tel que prévu à l'article L. 125-6 font l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.*

*Pour les projets soumis à permis de construire ou d'aménager, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de*

*demande de permis une attestation garantissant la réalisation de cette étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, (...) Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article ».*

Ainsi, les articles R. 431-16<sup>31</sup> et R. 442-8-1<sup>32</sup> du Code de l'urbanisme relatifs à la constitution des dossiers de demande de permis de construire et de permis d'aménager un lotissement ont été complétés par le décret du 26 octobre dernier. Désormais, lorsque le projet de construction ou le projet de lotissement est situé en SIS, le maître d'ouvrage est obligé de joindre aux dossiers de demande de permis de construire et d'aménager, une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet de construction.

L'article L. 556-2 vient préciser que cette attestation n'est pas requise dans deux hypothèses :

#### LE CONTENU DE L'ÉTUDE DES SOLS EST FIXÉ À L'ARTICLE R. 556-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT :

« *L'étude de sols prévue au premier alinéa de l'article L. 556-2 comprend notamment :*

- *les éléments relatifs à l'étude historique, documentaire et mémorielle du site ;*
- *les éléments relatifs à la vulnérabilité des milieux ;*
- *la liste des parcelles cadastrales concernées ;*
- *un plan délimitant l'emprise du site ;*
- *une cartographie du site localisant les différentes substances utilisées sur le site ;*
- *la présentation des modalités d'échantillonnage ;*
- *le détail des mesures, prélèvements, observations et analyses sur les milieux ;*
- *un plan de gestion qui définit les mesures permettant d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site au regard de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts et des avantages de la réhabilitation au regard des usages considérés ».*

30- Article R. 125-26 du code de l'environnement : « L'état des risques prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 125-5 mentionne les risques dont font état les documents et le dossier mentionnés à l'article R. 125-24 et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la vente ou de la location est exposé. Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus. L'état des risques est établi par le vendeur ou le bailleur conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé de la prévention des risques. Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier auquel il est annexé. »

31- Article R. 431-16 du Code de l'urbanisme : « le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : (...)m) Lorsque le projet est situé dans un secteur d'information sur les sols et dans les cas et conditions prévus par l'article L. 556-2 du Code de l'environnement, une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet de construction ».

32- Article 442-8-1 du Code de l'urbanisme « Lorsque le projet est situé dans un secteur d'information sur les sols et dans les cas et conditions prévus par l'article L. 556-2 du Code de l'environnement, le dossier est complété par une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet de lotissement. » (Section 2 : Contenu de la demande de permis d'aménager un lotissement).

- Lors du dépôt de la demande de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication de la déclaration d'utilité publique ;
- Lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.

Cette nouvelle obligation est valable pour toutes les demandes déposées à compter de la publication de l'arrêté de création du SIS au recueil des actes administratifs du département.

Le contenu de l'attestation devant être réalisée par le bureau d'étude est énoncé à l'article R. 556-3 du Code de l'environnement. L'attestation du bureau d'études a pour objet de garantir « la réalisation d'une étude de sols et la prise en compte des préconisations de cette étude pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site dans la conception du projet de construction ou de lotissement ».

Le ministre chargé de l'environnement doit fixer par arrêté des modèles d'attestation. Le projet de texte prévoit trois modèles d'attestation :

- Une attestation applicable lorsque l'étude des sols et l'attestation ont été réalisées par le même bureau d'étude,
- Une attestation applicable lorsque l'étude des sols a été réalisée par un bureau d'études certifié différent de lui celui qui réalise l'attestation,
- Une attestation applicable lorsque l'étude des sols a été réalisée par un bureau d'études non certifié.

**Remarque :** Le décret précise que cette étude de sols est également exigible pour les projets de construction ou d'aménagement menés sur des terrains ayant accueilli l'exploitation d'ICPE et constitutifs d'un changement d'usage<sup>33</sup>. L'article R. 556-1 du Code de l'environnement modifié par le décret relatif aux SIS, précise que « lorsqu'un maître d'ouvrage est à l'origine d'un changement d'usage dans les conditions définies par l'article L. 556-1, il définit, le cas échéant sur la base d'une étude de sols comprenant les éléments mentionnés à l'article R. 556-2, les éventuelles mesures de gestion de la pollution des sols, y compris les eaux souterraines, qui permettent d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection des intérêts mentionnés au premier alinéa de l'article L. 556-1, au regard du nouvel usage projeté ». Ainsi, lorsqu'un maître d'ouvrage envisage de changer l'usage d'un terrain anciennement ICPE et régulièrement remis en état (et le texte vise toutes les ICPE quel que soit leur degré de nocivité !), il devra, en vertu des nouvelles dispositions des articles R. 431-16<sup>34</sup> et R. 441-8-3<sup>35</sup> relatifs aux demandes de permis de construire et de permis d'aménager, recourir à un bureau d'études qui attestera de la réalisa-

tion d'une étude de sols et la prise en compte des mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain<sup>36</sup>.

Toutefois, à la différence des terrains situés en SIS, cette nouvelle obligation relative au changement d'usage post ICPE est entrée en vigueur dès le lendemain de la publication du décret, soit le 29 octobre dernier.

On peut s'interroger sur les hypothèses de changement d'usage qui sont visées par l'article L. 556-1 et notamment quels seront les différents types d'usage qui devront être pris en compte par les opérateurs et les services instructeurs, ces derniers devront en effet apprécier la complétude du dossier de demande. A titre d'exemple, une attestation sera-t-elle requise lors du changement de destination d'un immeuble de commerce en logement ou encore de bureau en hôtel ? Qu'est-ce qu'un changement d'usage au titre du code de l'environnement et comment ce changement d'usage va s'articuler avec le changement de destination du code de l'urbanisme ? On peut penser et espérer que la circulaire en cours de rédaction permettra de lever le doute sur ces incertitudes, afin de ne pas créer une insécurité juridique sur la complétude des dossiers de demande de permis.

Le schéma reproduit en fin d'article, illustre l'entrée en vigueur successive des différentes obligations issues du décret du 26 octobre 2015.

\*

La première question à se poser serait celle de savoir si la création des SIS pourrait être de nature à inquiéter les acteurs économiques.

En ce qui concerne les propriétaires fonciers : vont-ils voir la valeur vénale de

leur terrain impactée si celui est délimité dans un SIS ? Le fait qu'un terrain soit situé dans un SIS aura-t-il un impact plus fort qu'une référence à une fiche BA-SOL ? On peut penser très certainement que oui. Ainsi, il serait important et opportun pour les propriétaires qui verront leurs terrains délimités dans les projets de SIS de réunir la documentation en leur possession et, le cas échéant, de diligenter une étude environnementale afin de justifier l'état des sols au regard de la pollution. Le propriétaire pourrait-il alors requérir, à l'appui de ces études

33- Article L. 556-1 du Code de l'environnement : « Sans préjudice des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1, sur les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues par ces mêmes articles, lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté. Ces mesures de gestion de la pollution sont définies en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts, des inconvénients et avantages des mesures envisagées. Le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage fait attester de cette mise en œuvre par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent. Le cas échéant, cette attestation est jointe au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager. (...) ».

34- Article R. 431-16 du Code de l'urbanisme : « Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : (...) l) Dans le cas prévu par l'article L. 556-1 du code de l'environnement, un document établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, attestant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet (...) ».

35- Article R. 441-8-3 du Code de l'urbanisme : « Lorsque les travaux projetés sont situés sur un terrain ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif, dans le cas prévu par l'article L. 556-1 du code de l'environnement, la demande de permis d'aménager est complétée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, attestant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain ont été mises en œuvre (...) » (Section 1 : Dossier de demande de permis d'aménager). Une coquille s'est glissée lors de la rédaction du décret, il ne s'agit pas d'une attestation concernant la mise en œuvre des mesures de gestion mais bien de l'attestation concernant la prise en compte de ces mesures dans la conception du projet. Le Ministère va corriger ce point.

36- On peut noter que pour les terrains situés en SIS, l'attestation est requise seulement pour les dossiers de demandes de permis d'aménager des lotissements alors que l'attestation, pour les terrains post ICPE faisant l'objet d'un changement d'usage, concerne tous les dossiers de demande de permis d'aménager et pas seulement les demandes de lotissement. Ce point va très certainement être commenté dans la circulaire.

techniques, la sortie de son terrain du périmètre projeté ? On est toutefois surpris de constater que les propriétaires ne fassent pas partie des personnes consultées au moment de l'élaboration du projet de SIS<sup>37</sup> (ces personnes disposant d'un délai de six mois pour émettre leurs observations) comme cela était annoncé dans le projet de décret. Par voie de conséquence, les propriétaires auront intérêt à réagir rapidement une fois avoir reçu la lettre du préfet<sup>38</sup> et devront faire parvenir leurs observations dans le cadre de la mise à disposition au public du projet de SIS. Une période de vigilance doit être requise par tous les propriétaires pendant ces trois années d'élaboration des SIS.

Du point de vue des promoteurs et plus largement des acteurs de l'immobilier,

ces nouveaux textes pourraient permettre d'homogénéiser la pratique de l'ensemble des pétitionnaires de permis. Ces nouvelles obligations vont garantir en amont des opérations immobilières la prise en compte de l'état des sols et les mesures de gestion de la pollution qui permettent d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site.

Cette gestion de la pollution « anticipée » dans le calendrier du promoteur peut être de nature à accélérer et faciliter les échanges lors des cessions de terrains. Cependant, on peut s'interroger sur les conséquences financières de cette pratique qui, contrairement à l'objectif de la loi ALUR, pourraient être de nature à freiner la construction.

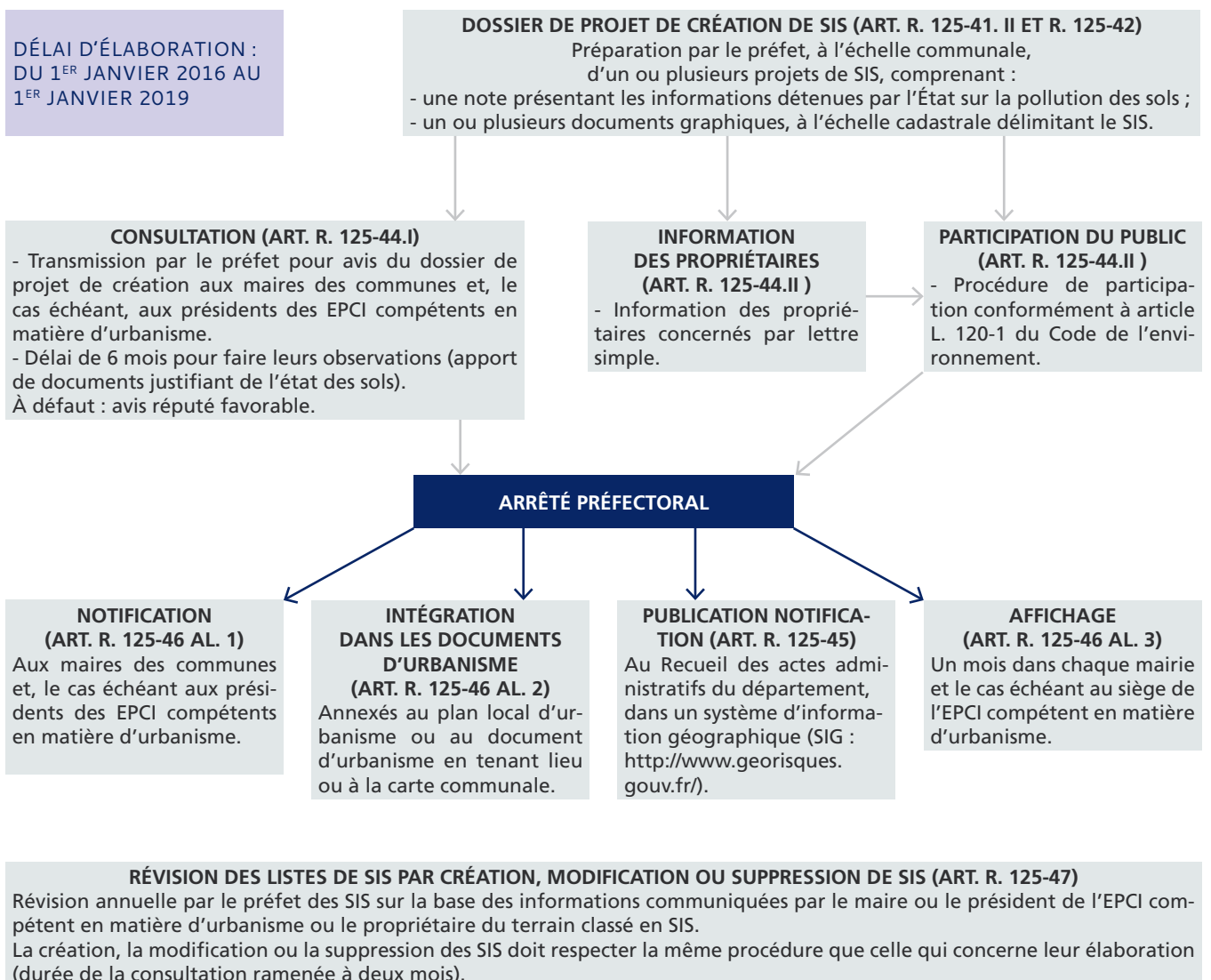
En outre, il faut espérer que la néces-

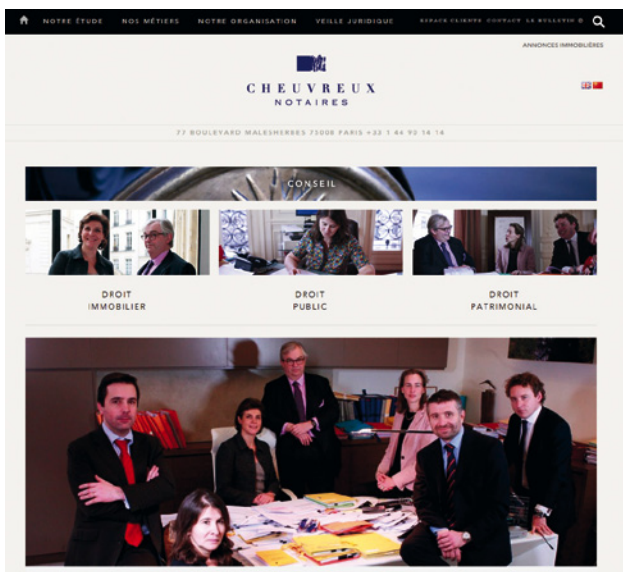
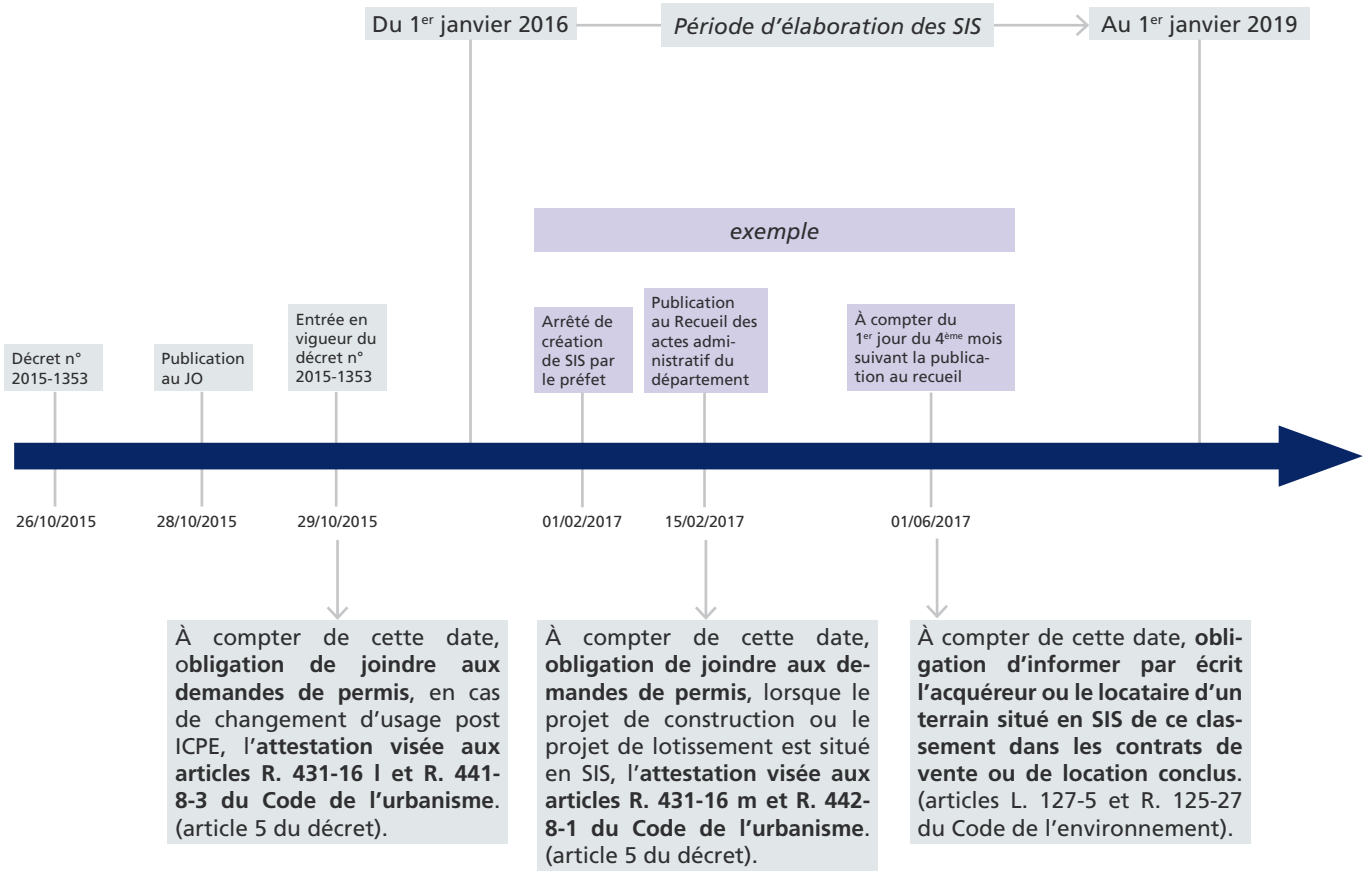
sité de joindre ces attestations dans les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager ne poseront pas de difficultés d'interprétation aux services instructeurs et ne seront pas de nouveaux moyens pour des requérants mal attentionnés de contester les permis devant le juge administratif.

37- Article R. 125-44 I : « Le préfet transmet, pour avis, le dossier de projet de création de secteurs d'information sur les sols et le dossier prévu à l'article R. 125-42 aux maires des communes sur le territoire desquelles sont situés les projets de secteur d'information sur les sols ou, le cas échéant, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale. Les personnes consultées disposent d'un délai de six mois pour faire part de leurs observations. Elles joignent à leur demande de modification du projet de secteur d'information sur les sols tout document justifiant de l'état des sols. Sans réponse dans ce délai, leur avis est réputé favorable. »

38- Article R. 125-44 II : « Le préfet informe par lettre simple les propriétaires des terrains d'assiette sur lesquels sont situés les projets de secteurs d'information sur les sols, en indiquant les modalités envisagées de la participation du public prévue à l'article L. 120-1 ». »

## PROCÉDURE D'ÉLABORATION DES SIS (ARTICLES L. 125-6 ET R. 125-41 À R. 125-47 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)





## VEILLE QUOTIDIENNE ACTUALITÉS COMITÉ SCIENTIFIQUE

### CHEUVREUX Notaires INFO

Ce Bulletin d'information et d'analyse juridique vient compléter la mission de conseil de votre Notaire.

Il est également disponible sur notre site internet : [www.cheuvreux-notaires.fr](http://www.cheuvreux-notaires.fr), où vous retrouverez actualités parlementaires, dossiers de fond, points de vue, jurisprudences, indices et chiffres liés à la pratique de notre métier.

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



PAR  
ADRIEN FOURNIER-MONTGIEUX  
XAVIER BOUTIRON  
GROUPE PATRIMOINE



## FLASH FISCAL

### VERS UNE NOUVELLE DÉFINITION DE LA HOLDING ANIMATRICE ?

Que ce soit en matière de création, de détention ou de transmission d'entreprise, les dispositifs fiscaux destinés à alléger la fiscalité supportée par les créateurs d'entreprises ont été initialement conçus pour garantir la pérennité de sociétés familiales présentant généralement une structure unitaire opérationnelle. Or, les structures sociétaires sont de plus en plus organisées sous la forme de groupes à la tête desquels se trouve une société holding détenant des participations dans ses filiales.

En effet, la société holding constitue aujourd'hui un support de financement et un outil de gouvernance incontournable pour de nombreuses sociétés, de sorte qu'il est apparu essentiel d'étendre le bénéfice des régimes fiscaux de faveur aux associés de telles sociétés.

Toutefois, l'administration fiscale réserve le bénéfice de ces avantages fiscaux aux sociétés holdings animatrices de leur groupe, par comparaison aux sociétés holdings dites « passives » qui ne font qu'exercer les prérogatives usuelles d'un actionnaire, à savoir l'exercice du droit de vote et des droits financiers.

Compte tenu de l'importance des avantages fiscaux attachés à cette qualification, notamment en matière d'impôt de Solidarité sur la Fortune et de transmission à titre gratuit, la notion d'holding animatrice fait l'objet de contestations

de plus en plus fréquentes par l'administration fiscale.

L'administration définit les sociétés holdings animatrices comme celles qui participent activement à la conduite de la politique du groupe ou au contrôle des filiales et rendent, le cas échéant et à titre purement interne au groupe, des services spécifiques administratifs, juri-

“

La notion d'holding animatrice fait l'objet de contestations de plus en plus fréquentes par l'administration fiscale.

”

diques, comptables, financiers ou immobiliers. La distinction entre sociétés holdings passives et animatrices relève donc essentiellement de l'appréciation de situations de fait dans lesquelles le contribuable doit faire état d'éléments concrets de nature à établir l'influence réelle de la société holding sur la politique du groupe, l'activité ou le fonctionnement de ses filiales.

Malgré une jurisprudence assez fournie, la notion d'holding animatrice demeure incertaine et différentes initiatives ont récemment été engagées afin de réintroduire cette problématique au cœur des discussions sur le projet de loi de finances pour 2016.

En effet, dans un rapport d'information sur l'investissement productif de long terme, adopté le 16 septembre 2015 par la commission des Finances de l'Assemblée nationale, les députés Olivier CARRÉ et Christophe CARESCHE ont proposé de clarifier la notion d'holding animatrice. Toutefois, l'amendement au projet

de loi de finances pour 2016, proposant une définition de cette notion, a finalement été écarté par la commission des Finances.

Afin de « combattre l'insécurité fiscale qui menace la vie des entreprises », le Conseil supérieur du notariat, le Conseil national des Barreaux et le Conseil supérieur de l'Ordre des experts comptables ont élaboré une définition commune de la holding animatrice :

« La holding animatrice exerce sur le plan fiscal une activité commerciale et utilise ses participations dans ce cadre au sens du présent code. Toutes les dispositions dudit code relatives aux parts ou actions de sociétés ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou agricole, s'appliquent de plein droit dans les mêmes conditions aux holdings animatrices selon les modalités propres à chaque régime.

■ Est holding animatrice de son groupe, le cas échéant dès sa constitution, quel que soient sa forme, sa nationalité et son régime fiscal, toute société qui détient une ou plusieurs filiales, et qui seule ou avec d'autres associés, participe à la conduite de la politique du groupe et au contrôle de tout ou partie des filiales.

■ Une société holding est réputée animatrice dès lors qu'elle se trouve dans l'une au moins des quatre situations suivantes :

a. une convention a été conclue par la holding avec une ou plusieurs de ses filiales stipulant que la holding participe à la conduite de la politique du groupe que la ou les filiales s'engagent à l'appliquer ;

b. la holding exerce une fonction de direction visée à l'article 885-0 bis dans une plusieurs de ses filiales et en détient le contrôle ;

c. au moins un dirigeant de la holding au sens de l'article 885-0 bis exerce dans la ou les filiales une des fonctions de direction visées audit article et la holding détient le contrôle ;

d. la holding détient le contrôle dans une ou plusieurs de ses filiales et leur procure des prestations de services de nature administrative, comptable, financière, juridique, immobilière ou de toute autre nature.

### ■ Une société holding est réputée détenir le contrôle d'une filiale :

a. lorsqu'elle dispose seule, directement ou indirectement, d'une fraction de droits de vote supérieure à celle détenue par chacun des autres associés ;

b. ou lorsqu'elle exerce la majorité des droits de vote soit seule, soit conjointement avec un ou plusieurs autres associés en vertu d'un accord conclu entre eux ».

Par cette initiative commune, les instances professionnelles espèrent interpeller le législateur sur l'importance d'introduire cette problématique dans le débat sur la loi de finances pour 2016.

### PARIS : AUGMENTATION DU TAUX DES DROITS D'ENREGISTREMENT AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2016

Le conseil de Paris a voté une augmentation des droits d'enregistrement qui est applicable aux ventes passées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le taux plein qui était jusqu'alors à 5,09006 % est passé à 5,80665 % comme dans la majorité des autres départements français. Le taux réduit à 0,71498 % n'est pas touché, pas plus que les droits fixes à 125 € en cas d'engagement de construire.



## DU CÔTÉ DE L'ENTREPRENEUR

### L'INSAISSABILITÉ LÉGALE DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DE L'ENTREPRENEUR INDIVIDUEL

**D**epuis la loi du 1<sup>er</sup> août 2003, toute personne physique remplissant certains conditions d'activité, en clair un entrepreneur individuel (professions artisanales, libérales, agricoles...) pouvait déclarer insaisissable sa résidence principale par acte notarié.

La portée de ce dispositif a été élargie, une première fois par la loi du 4 août 2008, à tout bien immobilier appartenant à l'entrepreneur individuel et non affecté à son usage professionnel.

Toutefois, destinée à réduire la prise de risque de l'entrepreneur individuel, en lui permettant d'exclure certains biens immobiliers de l'assiette du droit de gage de ses créanciers professionnels, la déclaration d'insaisissabilité n'a pas rencontré le succès escompté.

Afin de renforcer l'efficacité de ce dispositif, la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « Loi Macron », a créé une insaisissabilité de

droit de la résidence principale de tout entrepreneur individuel à l'égard de ses créanciers professionnels.

Les autres biens immobiliers appartenant à l'entrepreneur restent soumis au régime issu de la loi du 4 août 2008 et doivent faire l'objet d'une déclaration notariée pour être insaisissables.

Désormais, il convient donc de distinguer deux régimes d'insaisissabilité :

- une insaisissabilité d'origine légale portant sur la résidence principale de l'entrepreneur,
- une insaisissabilité facultative portant sur les autres biens immobiliers de l'entrepreneur non affectés à son usage

professionnel.

L'insaisissabilité de droit de la résidence principale bénéficie à tous les entrepreneurs individuels mais n'a d'effet qu'à l'égard des créanciers professionnels dont les droits naissent postérieurement à la publication de la loi Macron, soit après le 7 août 2015. Les déclarations no-

taりées réalisées antérieurement à cette date continuent de produire leurs effets.

Par ailleurs, s'il était déjà admis que l'entrepreneur individuel pouvait à tout moment renoncer à l'insaisissabilité de ses biens au profit d'un ou plusieurs créanciers, l'article L. 526-3 du Code de commerce lui offre désormais la possibilité de révoquer unilatéralement sa renonciation.

Envisagée pour protéger davantage le patrimoine personnel des entrepreneurs individuels, l'insaisissabilité légale mise en place par la loi Macron ne constitue pas un mécanisme pleinement satisfaisant pour ces derniers. En effet, pour satisfaire leur besoin de crédit, les entrepreneurs demeureront souvent contraints de renoncer à l'insaisissabilité de leur résidence principale au profit des établissements financiers. C'est pourquoi le gouvernement continue de réfléchir à un statut unique de l'entrepreneur individuel qui viendrait se substituer à ces différents dispositifs.

PAR  
XAVIER BOUTIRON  
ADRIEN FOURNIER-MONTGIEUX  
GROUPE PATRIMOINE





## DU CÔTÉ DU GRAND PARIS

### ■ PÉRIMÈTRE DU GRAND PARIS

Étape décisive avant sa création au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le périmètre de la future métropole du Grand Paris (MGP) a été fixé par le décret n°2015-1212 du 30 septembre 2015. Son article 1<sup>er</sup> liste de manière exhaustive les 131 communes qui composeront ce nouvel établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Il s'agit non seulement de Paris et des 123 communes des départements de la petite couronne, mais également de la ville d'Argenteuil et des six communes de la communauté d'agglomération « Les portes de l'Essonne » qui ont décidé d'intégrer volontairement la MGP, comme le permet l'article L5219-1 du Code général des collectivités territoriales. Le siège de ce futur établissement public est fixé au 19 rue Lebon à Paris (75015).

### ■ UNE SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE EN TRÉFONDS POUR LE GRAND PARIS

Afin de faciliter la réalisation du réseau de transport du Grand Paris qui sera partiellement souterrain, la loi dite NOTRe du 7 août 2015 prévoit la possibilité de créer une servitude d'utilité publique en tréfonds permettant à son bénéficiaire d'occuper les volumes en sous-sol nécessaires à l'aménagement, l'exploitation et l'entretien d'une infrastructure de transport public ferroviaire ou guidée qui aurait été déclarée d'utilité publique. Le décret n°2015-1572 du 2 décembre 2015 précise que la servitude est établie par arrêté préfectoral après tenue d'une enquête parcellaire réalisée à l'appui d'un plan et d'une notice exposant les motifs rendant nécessaire l'établissement de la servitude. De plus, notons que les propriétaires ont le droit à une indemnité compensatrice.

### ■ MÉTROPOLE DU GRAND PARIS : DÉFINITION DU CADRE FISCAL ET BUDGÉTAIRE

En vue de la création de la Métropole du Grand Paris et des établissements publics territoriaux (EPT) qui couvriront son territoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, le législateur a précisé et complété les règles budgétaires, financières, fiscales et comptables qui leur seront applicables. L'ordonnance n°2015-1630 du 10 décembre 2015 prévoit ainsi des dispositions relatives à la fiscalité directe locale dans le but notamment d'éviter les hausses d'imposition en matière de taxe d'habitation et de taxe foncière, des règles budgétaires et comptables, comme les règles d'allocations compensatrices de fiscalité directe locale, ainsi que des dispositions transitoires s'appliquant jusqu'aux élections des présidents des EPT.



## DU CÔTÉ DU PARLEMENT

### À NOTER AU JOURNAL OFFICIEL

#### BAIL D'HABITATION : LA LISTE DES PIÈCES POUVANT ÊTRE DEMANDÉES AUX CANDIDATS À LA LOCATION EST PARUE

Pris en application du nouvel article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 tel qu'il résulte de la loi ALUR, le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixe, dans ses deux annexes, la liste des pièces pouvant être exigées des candidats à la location ou de leur(s) caution(s), préalablement à l'établissement du bail. Il concerne les logements loués nus ou meublés dans le parc privé et ne s'applique pas aux demandes d'attribution de logements sociaux. Auparavant, la loi du 6 juillet 1989 listait les pièces que le bailleur ne pouvait pas demander au candidat locataire et la réglementation n'encadrait pas les documents concernant la caution. Désormais, le candidat locataire et sa caution doivent

justifier de leur identité, leur domicile, de leur activité professionnelle et de leurs ressources. Ce décret de la loi ALUR contribue à améliorer les rapports entre locataires et propriétaires.

#### COPROPRIÉTÉ ET NOTIFICATIONS PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Avec l'entrée en vigueur du décret n°2015-1325 du 21 octobre, la copropriété entre enfin dans l'ère moderne. Le décret susvisé adapte le droit de la copropriété à l'évolution des moyens de communication en ouvrant la possibilité de procéder à des notifications et mises en demeure par voie électronique, tout en supprimant le recours à la télécopie. Les modalités de mise en œuvre de cette dématérialisation sont précisées aux termes des nouveaux articles 64-1 à 64-4 du décret du

17 mars 1967 qui renvoient notamment aux dispositions de l'article 1369-8 du Code civil et à son décret d'application n° 2011-144 du 2 février 2011, textes qui concernent la lettre recommandée électronique.

À noter que l'acheminement d'une telle lettre recommandée est nécessairement confié à un tiers qui devra informer le destinataire de cet envoi, lequel disposera d'un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, pour accepter ou refuser cette lettre. Il convient toutefois de souligner que cette avancée salutaire vers le numérique est loin d'être automatique, puisque le copropriétaire devra accepter au préalable le principe de cette dématérialisation, soit lors de l'assemblée générale, soit ultérieurement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique au syndic.



## À NOTER AU JOURNAL OFFICIEL

### RECODIFICATION DU CODE DE L'URBANISME

Afin de faciliter l'accès et la compréhension au droit de l'urbanisme, le gouvernement a recodifié le livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme, qui s'intitule désormais : « Réglementation de l'urbanisme ». Cette recodification, issue d'une ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 prise en application de la loi Alur, concerne uniquement le livre 1<sup>er</sup>, c'est-à-dire notamment :

- les dispositions générales du droit de l'urbanisme ;
- les dispositions relatives à l'évaluation environnementale, aux schémas de cohérence territoriales et aux plans locaux d'urbanisme ;
- les dérogations aux règles d'urbanisme.

La plupart de ces dispositions sont recodifiées au sein du livre 1<sup>er</sup>, mais certaines sont déplacées dans d'autres parties du Code. C'est notamment le cas pour les dispositions portant sur le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles (livre II) et celles relatives au sursis à statuer (livre IV). Cette recodification s'est faite à droit constant, sous réserve de certaines modifications jugées nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes, la cohérence rédactionnelle des textes, harmoniser l'état du droit et abroger des dispositions obsolètes ou devenues sans objet. Dans un souci de clarification, l'ordonnance a redécoupé les articles existants dont certains étaient très longs, sur la base du principe « une idée, un article ». En ce sens, l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme fixant le contenu du règlement du PLU a été divisé et réorganisé avec d'autres articles relatifs aux règles qui peuvent être contenues dans un PLU, et il est désormais codifié aux articles L. 151-9 à L. 151-48. L'ordonnance est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et a pour effet de rendre obsolètes toutes les dispositions concernées actuellement en vigueur. Un projet de décret ayant pour objet de recodifier les dispositions réglementaires du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme est actuellement à l'examen devant le Conseil d'État.

### INFORMATION SUR LA POLLUTION DES SOLS

Les conditions d'élaboration des secteurs d'information sur les sols, attendues depuis la loi Alur, ainsi que les modalités d'information des acquéreurs et locataires sont fixées par un décret n° 2015-1353, du 26 octobre 2015. Le contenu de l'étude de sol, requise pour les projets de construction prévus dans ces secteurs, est également défini. Selon le code de l'environnement, l'État doit élaborer, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols (SIS) au plus tard le 31 décembre 2018. L'un des points notables de ces nouvelles mesures est qu'elles créent un lien entre le droit de l'environnement et le droit de l'urbanisme en annexant les SIS aux documents d'urbanisme (PLU, carte communale...), et en intégrant l'information des SIS dans le certificat d'urbanisme. Par ailleurs, l'état des risques fourni dans le cadre des contrats de vente ou de location sera également complété de cette information. *Pour en savoir plus sur ce texte important, lire notre article en p. 20.*

### RÉFORME DES ICPE

Deux décrets récents modernisent le régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Le décret n° 2015-1250 du 7 octobre 2015 améliore les conditions d'exigibilité et de constitution des garanties financières auxquelles sont soumises certaines catégories d'ICPE. Ce régime n'est désormais plus applicable à l'ensemble des installations donnant lieu à des servitudes d'utilité publique, mais aux seules installations classées « Seveso seuil haut ». De plus, le seuil applicable aux installations est rehaussé de 75 000 à 100 000 €. Par ailleurs, un dispositif de mutualisation des garanties financières constituées par un même exploitant pour plusieurs installations est

mis en place, et les modalités d'appel de ces garanties sont modifiées, en permettant leur mobilisation dès l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire. Ces dispositions sont entrées en vigueur le 10 octobre 2015.

Le décret n° 2015-1614 du 9 décembre 2015 simplifie, quant à lui, le régime des ICPE. Le décret procède d'abord à la dématérialisation de la procédure de déclaration des ICPE, mesure de simplification qui doit permettre de faciliter les échanges entre les entreprises et les administrations et réduire les délais de procédure. Ce dispositif est applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Il modifie en second lieu le régime de l'enregistrement des ICPE, afin d'améliorer la participation du public, d'ajouter au contenu du dossier d'enregistrement les éléments exigés par la directive européenne du 16 avril 2014 et de simplifier le format du dossier de demande d'enregistrement (entrée en vigueur le 16 mai 2017).

### LA SIMPLIFICATION DES DISPOSITIONS SUR L'ADMINISTRATION LÉGALE DES BIENS DU MINEUR

Habilité par la loi n° 2015-177 du 16 février 2015, le Gouvernement a adopté, par l'ordonnance n° 2015-1288 du 15 octobre, diverses mesures de simplification et de modernisation du droit de la famille. Elle modifie les dispositions de protection des mineurs et des majeurs : instauration d'un régime unique de l'administration légale, création du régime de l'habilitation familiale à côté de la tutelle et de la curatelle. *Lire notre article sur cette réforme en p.11.*

### UN NOUVEAU CODE CONSACRÉ À LA RELATION ENTRE LE PUBLIC ET L'ADMINISTRATION

Répondant à la promesse du Gouvernement de simplifier les procédures administratives, un nouveau code consacré à la relation entre le public et l'adminis-



tration est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016 (issu d'une ordonnance n°2015-1341 du 23 octobre 2015 et du décret n°2015-1342 du même jour). Ce 70<sup>ème</sup> code résulte de la mise en œuvre de la loi du 12 novembre 2013 qui habilitait le législateur, d'une part, à adopter la partie législative d'un code qui aurait pour objectif de regrouper et organiser les règles générales relatives aux procédures administratives non contentieuses régissant les relations entre le public et les administrations et, d'autre part, à modifier les règles existantes pour simplifier les démarches auprès des administrations et les règles de retrait et d'abrogation des actes administratifs unilatéraux, renforcer la participation du public et la sécurité juridique des situations ou des projets en cours, et assurer la cohérence rédactionnelle des textes.

### COMPÉTENCES DU CONSEIL SUPÉRIEUR DE LA CONSTRUCTION ET DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Suite à la création, par la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique, le décret n°2015-1554 du 27 novembre 2015 définit sa composition, ses compétences et ses modalités de fonctionnement. Cette instance a pour mission de conseiller les pouvoirs publics en formulant des avis sur les textes législatifs ou réglementaires relatifs à la construction qui lui sont soumis, dans un objectif de simplification des normes et d'évaluation des coûts induits pour l'économie de la construction. Le Conseil peut également se saisir de tout sujet relevant du domaine de la construction et formuler des propositions auprès du ministre en charge de la construction.

### ZONES COMMERCIALES LOI MACRON

Le décret n° 2015-1173 du 23 septembre définit les conditions de détermination des zones commerciales, des zones touristiques, des zones touristiques internatio-

nales créées par la loi du 6 août 2015, qui conditionnent les dérogations la règle du repos dominical. Les zones commerciales justifiant la dérogation sont déterminées par arrêté du préfet de région. Elles doivent répondre à une série de critères : constituer un ensemble commercial de plus de 20 000 m<sup>2</sup>, avoir plus de 2 millions de clients ou être situées dans une unité urbaine de plus de 100 000 habitants notamment.

Les zones touristiques internationales (ZTI) sont fixées par arrêtés ministériels en fonction de certains critères (renommée internationale en matière commerciale ou culturelle ou patrimoniale ou de loisirs, être desservie par des infrastructures de transports d'importance, connaître une affluence exceptionnelle de touristes résidant hors de France...). Ce texte a été complété d'une série d'arrêtés du 25 septembre 2015 délimitant les zones touristiques internationales à Paris (Champs-Élysées Montaigne, Haussmann, Le Marais, Les Halles...).

## RÉPONSES MINISTÉRIELLES

### AMÉNAGEMENT URBAIN – ZAC – PROCÉDURES DE MODIFICATIONS DU PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Une réponse ministérielle rappelle que le programme des équipements publics (PEP) d'une ZAC peut être modifié, suite à son approbation, par deux procédures distinctes en fonction de l'ampleur de la modification envisagée.

Ainsi, lorsque la modification est importante, et résulte notamment d'une évolution importante du périmètre et du programme de la ZAC, elle entre dans le champ de la procédure de modification de la ZAC prévue à l'article R.311-12 alinéa 2 du Code de l'urbanisme et doit être autorisées dans les formes prescrites pour la création de la ZAC.

En revanche, si la modification est limitée, sans incidence sur le programme des ouvrages et équipements à réaliser, le financement et la répartition de la maîtrise d'ouvrage de ces équipements et les modalités de leur incorporation dans le patrimoine des personnes publiques concernées, alors une simple délibération de l'autorité compétente est suffisante.

*Rép. Min n°06225 : JO Sénat, 25 juin 2015, p. 1525 - Jurishebd, 13 juillet 2015, p. 6.*

### PLAN LOCAL D'URBANISME – NOTION DE GABARIT – DÉROGATIONS DE CONSTRUIRE EN ZONES TENDUES – DÉFINITION – OUI

L'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logements autorise des dérogations au plan local d'urbanisme (PLU) selon des modalités qu'elle fixe. La question posée concernait l'un de ces cas de dérogations (article 1) permettant de ne pas respecter les « règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ». L'interrogation portait sur la légalité d'une définition de la notion de « gabarit » qui serait donnée par un PLU afin d'apprécier ces dérogations puisque le Code de l'urbanisme n'en donne pas. La réponse est positive puisqu'il est affirmé que « le soin de définir précisément ces notions est laissé aux auteurs du PLU qui peuvent ainsi ajuster plus finement la règle à leur contexte et à leur projet ». Cette réponse ministérielle rappelle également que l'application de ces dérogations doit se faire dans le respect de l'environnement de la construction envisagée et favoriser la mixité sociale.

*Rép. Min., JO AN, 10 mars 2015, p. 1803, n° 42525.*



### PROPRIÉTÉS PUBLIQUES ET CONTRATS PUBLICS

#### PROPRIÉTÉS PUBLIQUES

##### Domaine public – affectation – intention de la personne publique propriétaire

Le Conseil d'État vient ici préciser que faute d'intention d'une commune d'affecter une parcelle à l'usage direct du public, celle-ci ne peut appartenir au domaine public.

En l'espèce, le litige portait sur la qualification domaniale d'une parcelle située à l'angle d'un carrefour constitué par les deux principales rues de la Commune. Faute d'obstacle au franchissement, les usagers des trottoirs empruntaient cette parcelle, un riverain avait alors demandé à la commune d'entreprendre des travaux de conservation et d'entretien.

En appel, les juges s'étaient reconnus compétents, estimant que le terrain devait être regardé comme affecté aux besoins de la circulation terrestre. Ce raisonnement est censuré en cassation, le Conseil d'État rappelant qu'aux termes de l'article L. 2111-14 du CG3P, le domaine public routier communal est constitué des biens affectés aux besoins de la circulation terrestre. Or, en relevant que la parcelle « était située à l'intersection de deux voies communales, dans le prolongement des trottoirs bordant ces voies, sans obstacle majeur à la circulation des piétons » sans rechercher « si la commune avait affecté la parcelle en cause aux besoins de la circulation terrestre », la Haute juridiction considère que la Cour a commis une erreur de droit. Par suite, réglant l'affaire au fond, le Conseil d'État constate qu'il ne ressort pas des pièces du

dossier, « en dépit de la circonstance que des piétons aient pu de manière occasionnelle la traverser pour accéder aux bâtiments mitoyens, que la commune ait affecté cette parcelle à l'usage direct du public ». La parcelle ne fait donc pas partie du domaine public sur le fondement de l'article L. 2111-1 du CG3P, et il appartenait, en conséquence, au juge judiciaire de connaître de la contestation du riverain. Par cet arrêt, le Conseil d'État affirme alors plus expressément que la simple ouverture d'un terrain, au sens de la simple accessibilité physique, ne saurait suffire pour emporter son affectation soit « aux besoins de la circulation terrestre » (domaine public routier), soit à « l'usage direct du public » (domaine public général). Ainsi, l'intention de la personne publique propriétaire d'affecter un bien au domaine public doit résulter d'un faisceau d'indices tirés de son comportement.

*CE, 2 novembre 2015, commune de Neuves-Maisons, n° 373896.*

##### Cession d'un bien pour un prix inférieur à sa valeur vénale – appréciation des contreparties

Le Conseil d'État était ici saisi d'un recours contre une délibération prononçant la cession d'un terrain pour un prix inférieur à sa valeur vénale. La Haute juridiction rappelle le principe selon lequel la cession par des personnes publiques d'un bien, en dessous de sa valeur vénale, à des personnes poursuivant des fins d'intérêt privé ne peut intervenir que lorsque la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes. Le Conseil précise, dans cet arrêt, qu'il incombe au juge de vérifier si la cession est bien justifiée par un motif d'intérêt général, pour ensuite identifier les contreparties que

comporte la cession, c'est-à-dire « les avantages que, eu égard à l'ensemble des intérêts publics dont la collectivité cédante a la charge, elle est susceptible de lui procurer, et de s'assurer, en tenant compte de la nature des contreparties et, le cas échéant, des obligations mises à la charge des cessionnaires, de leur efficacité ». Il incombe alors au juge d'estimer, par une appréciation souveraine, « si ces contreparties sont suffisantes pour justifier la différence entre le prix de vente et la valeur du bien cédé ». En l'espèce, le litige portait sur la cession de parcelles à des gens du voyage installés de façon précaire. Le Conseil annule l'arrêt d'appel et relève « que ni les avantages en matière d'hygiène et de sécurité publiques, ni la possibilité d'économiser le coût d'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage et les coûts d'entretien de terrains irrégulièrement occupés » n'avaient été pris en compte alors qu'il s'agit, affirme le juge suprême, de contreparties.

*CE, 14 octobre 2015, n°375577, AJDA 2015 p. 1951 ; JCPA n°43, 26 octobre 2015.*

##### Transfert d'une convention d'occupation du domaine public (oui)

Le Conseil d'État reconnaît ici la possibilité d'un « transfert d'une autorisation ou d'une convention d'occupation du domaine public à un nouveau bénéficiaire », à la condition que « le gestionnaire de ce domaine [ait] donné son accord écrit ». En l'espèce, la société Prest'air occupait le hangar d'une société de transport dont elle avait repris l'activité et situé sur le domaine public de l'aéroport de Cayenne. À la demande de la CCI de la région Guyane, gestionnaire de l'aéroport, le tribunal administratif de Cayenne a ordonné à la société de libérer le hangar au motif qu'elle occupait irrégulièrement le domaine public. Si la Haute juridiction reconnaît ainsi le principe d'un transfert, elle constate, en



l'espèce, qu'aucun accord écrit n'avait été conclu entre la société Prest'air et la CCI, de sorte que la société ne bénéficiait d'aucune autorisation d'occupation du domaine public et occupait « sans droit ni titre les locaux en cause » ce qui faisait ainsi obstacle à tout transfert. Le présent arrêt s'inscrit dans la continuité de l'arrêt Société immobilière du port de Boulogne du 19 juin 2015 (n°369558), dans lequel le Conseil d'État a jugé qu'une convention d'occupation du domaine public doit nécessairement revêtir un caractère écrit.

*CE, 18 septembre 2009, Société Prest'air, n°387315, AJDA 2015 p. 1719.*

## **Voie privée ouverte à la circulation du public – incidence de la fermeture des voies au public pendant la procédure de transfert valant classement dans le domaine public**

Le Conseil d'État réaffirme le principe selon lequel le transfert des voies privées dans le domaine public communal prévu par l'article L. 318-3 du Code de l'urbanisme est subordonné à l'ouverture de ces voies à la circulation publique, laquelle traduit la volonté de leurs propriétaires d'accepter l'usage public de leur bien et de renoncer à son usage purement privé. Dans cet arrêt, la Haute juridiction précise que tant que la procédure de transfert n'est pas arrivée à son terme, les propriétaires d'une voie privée peuvent en interdire l'usage au public à tout moment. Cette fermeture au public, qui n'a pas à être « matérialisée par la fermeture physique [des voies] » fait ainsi obstacle au transfert d'office de la voie par le préfet dans la mesure où les propriétaires en « ont régulièrement informé l'autorité compétente avant que l'arrêté de transfert ne soit pris, quand bien même cette décision serait postérieure à l'engagement de la procédure de transfert ». En l'espèce, le Conseil d'État confirme l'arrêt d'appel en ce qu'il a annulé l'arrêté préfectoral de transfert d'office desdites voies.

*CE, 17 juin 2015, n°373187, AJDA 2015, p. 1243 ; JCPA n°30-34, 27 juillet 2015.*

## **La consultation des domaines prévue à l'article L. 2241-1 du CGCT ne constitue pas une garantie au sens de la jurisprudence « Danthony »**

Par cet arrêt de Section, le Conseil d'État juge que la consultation des domaines prévue à l'article L. 2241-1 du CGCT préalablement à la délibération du conseil municipal portant sur la cession d'un immeuble ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants ne présente pas le caractère d'une garantie au sens de la jurisprudence « Danthony », et qu'il appartient donc au juge, saisi d'une délibération prise en méconnaissance de l'obligation de consultation en cause, de rechercher si cette méconnaissance a une incidence sur le sens de la délibération attaquée.

En l'espèce, une commune avait décidé de recourir à un bail emphytéotique administratif pour la construction d'un groupe scolaire. Le maire a interrogé le service des domaines sur la valeur vénale des parcelles objet du bail par courrier du 2 mars 2007. Trois jours plus tard, le conseil municipal a voté une délibération approuvant le projet de bail emphytéotique administratif ainsi que la convention de mise à disposition conclue avec plusieurs entreprises. La Cour administrative d'appel de Marseille, par un arrêt en date du 6 mai 2013 (n°10MA03447), confirme le jugement de première instance qui avait annulé la délibération. Elle juge, sur le fondement des articles L. 1311-2 et L. 2241-1 du CGCT, que cette dernière a été prise à la suite d'une procédure irrégulière dans la mesure où elle

est intervenue avant que le teneur de l'avis du service des domaines n'ait été portée à la connaissance des membres du conseil municipal. Le Conseil d'État casse l'arrêt d'appel pour erreur de droit. Rappelant son arrêt « Danthony » du 23 décembre 2011 (n°335033) dans lequel il avait posé le principe selon lequel « *un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, suivie à titre obligatoire ou facultatif, n'est de nature à entacher d'illégalité la décision prise que s'il ressort des pièces du dossier qu'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ou qu'il a privé les intéressés d'une garantie ; que l'application de ce principe n'est pas exclue en cas d'omission d'une procédure obligatoire, à condition qu'une telle omission n'ait pas pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte* », il juge que la consultation du service des domaines ne présente pas le caractère d'une garantie au sens de cet arrêt, et qu'il revenait alors aux juges de fond de vérifier que l'irrégularité de procédure a eu une incidence sur le sens de la délibération attaquée. Ainsi, le Conseil d'État fait une application stricte de son arrêt « Danthony » à la procédure de consultation des domaines de l'article L. 2241-1 du CGCT. Il conviendra néanmoins d'attendre les suites de cette jurisprudence pour savoir si d'autres hypothèses de consultation des domaines, en dehors de celle visée à cet article, seront « Danthonysées ».

*Lire également notre article en p. 7.*

*CE, 23 octobre 2015 n°369113, Société CFA Méditerranée, AJDA 2015 p. 2007.*

## **URBANISME ET AMÉNAGEMENT**

### **DOCUMENTS D'URBANISME**

#### **Plan local d'urbanisme – intégration des constructions dans l'environnement – prise en compte d'un seul**

#### **bâtiment – non**

Un permis de construire pour édifier un immeuble de plusieurs logements a fait l'objet d'un recours tenant à la méconnaissance des dispositions de l'article 11 du règlement du plan d'occupation des sols lequel reprenait, de manière plus restrictive, les dispositions de l'ar-



ticle R. 111-21 du Code de l'urbanisme en ce que « les constructions à édifier doivent s'inscrire dans la perspective du renouvellement du tissu urbain et tenir compte de l'échelle du bâti environnant ; que cette échelle doit être appréciée au regard de l'emprise au sol et de la hauteur de la construction projetée, comparées à l'emprise au sol et à la hauteur du bâti environnant, dans l'immédiat voisinage ». Le juge exerce un contrôle entier de l'intégration de la construction autorisée au regard de l'échelle du bâti environnant et écarte l'argument des requérants reposant sur le fait que le projet rompait l'harmonie du quartier, en considérant que l'on ne pouvait se fonder sur la hauteur d'un seul bâtiment « comme la caractéristique majeure de ce quartier » dès lors que le secteur ne présentait pas d'homogénéité.

CAA Marseille, 5 janvier 2015, n° 13MA01367, MDE, BJD, septembre 2015, p. 289.

## AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

### Certificat d'urbanisme opérationnel – divisibilité des dispositions indicatives et des dispositions relatives à la faisabilité du projet – oui

Suite à sa demande de certificat d'urbanisme « opérationnel » au titre de l'article L. 410-1 b) du Code de l'urbanisme, la requérante avait obtenu un certificat négatif au motif que son projet de construction était contraire à la destination de la zone. Par suite, elle a obtenu l'annulation de ce certificat en arguant qu'il aurait dû également mentionner les indications relatives aux règles applicables sur le terrain prévues par l'article L. 410-1 a). Le juge d'appel a cassé cette décision en rappelant qu'un certificat d'urbanisme doit en toute hypothèse contenir l'indication des dispositions d'urbanisme, des limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain (a), et en outre,

lorsqu'il s'agit d'une demande de certificat « opérationnel », contenir la réponse à la demande concernant la faisabilité de l'opération (b). Puis, il ajoute « que ces deux décisions sont divisibles » et qu'en conséquence « leur destinataire ne peut utilement se prévaloir de l'illégalité entachant l'une à l'appui des conclusions dirigées contre l'autre ».

CAA Marseille, 23 janvier 2015, Commune de Lauris, n° 13MA04455.

### Permis de construire – prescription particulière imposant la plantation de haies sur les parcelles privées voisines – obligation de l'administration de s'assurer de l'accord préalable des propriétaires – non

Six permis de construire portant sur un projet de parc éolien avaient été assortis d'une prescription particulière au titre de la protection de l'environnement, à savoir l'obligation pour le pétitionnaire de planter des haies sur des parcelles voisines appartenant à des propriétaires privés. Les requérants attaquaient ces permis en arguant que le Préfet qui les a délivrés a commis une erreur de droit en prescrivant cette disposition sans s'être préalablement assuré de l'accord des propriétaires privés. Le Conseil d'État juge que cette circonstance n'est pas de nature à entacher la légalité des permis de construire dans la mesure où ceux-ci sont délivrés « sous réserve des droits des tiers ». En outre, il rappelle que le projet ne pourra obtenir sa conformité qu'à la condition que les haies aient pu être plantées.

CE, 16 octobre 2015, n°385114, Éditions législatives, 23 octobre 2015.

### Permis de construire – qualité pour déposer la demande – contrôle de l'administration – non

Dans ces deux affaires, le Conseil d'État rappelle le principe selon lequel il n'appartient pas à l'autorité compétente de vérifier, dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme, la validité de l'attestation établie par le demandeur qui prouve qu'il remplit les conditions

pour sa demande, car les autorisations d'utilisation de sols, qui sont accordées sous réserve du droit des tiers, ont pour seul objet de s'assurer de la conformité des travaux qu'elles autorisent avec la législation et la réglementation d'urbanisme. Cependant, si l'autorité compétente « vient à disposer au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une instruction lui permettant de les recueillir, d'informations de nature à établir son caractère frauduleux ou faisant apparaître, sans que cela puisse donner lieu à une contestation sérieuse, que le pétitionnaire ne dispose, contrairement à ce qu'implique l'article R.423-1 du code de l'urbanisme, d'aucun droit à la déposer », il lui revient de refuser la demande. Dans sa décision du 19 juin 2015, le Conseil d'État précise en outre « que la seule circonstance que le pétitionnaire perde, postérieurement à la délivrance du permis de construire, fût-ce à titre rétroactif, la qualité au titre de laquelle il avait présenté la demande de permis de construire n'est pas par elle-même de nature à entacher d'illégalité le permis de construire ». Au cas particulier, une demande permis de construire avait été sollicitée sur un terrain acquis par voie d'expropriation par la commune pour y construire une gendarmerie. Suite à l'obtention de ce permis, la déclaration d'utilité publique avait été annulée, privant de ce fait de base légale l'ordonnance d'expropriation ayant porté transfert de propriété au profit de la commune. Toutefois, pour le juge administratif, l'annulation à caractère rétroactif de la déclaration d'utilité publique entraînant la perte de la qualité nécessaire à la demande d'autorisation d'urbanisme ne peut rendre illégale ladite autorisation.

CE, 23 mars 2015, n°348261, M. et Mme Loubier, BJD, septembre 2015, p. 265.

CE, 19 juin 2015, n°368667, commune de Salbris, RDI, n°9, septembre 2015, p. 430.

### Permis de construire – prorogation – justification de la qualité pour déposer la demande – non

Une société a obtenu un permis de



construire alors même qu'elle n'était pas encore propriétaire du terrain d'assiette mais justifiait d'une autorisation du propriétaire l'habilitant à faire cette demande. Suite à un retard dans le démarrage des travaux, elle a sollicité auprès de la mairie une prorogation de son permis qui lui a été refusée au motif qu'elle n'était pas encore devenue propriétaire du terrain et qu'elle ne disposait plus d'un titre l'habilitant à construire. Le Conseil d'État rappelle qu'une demande de prorogation présentée dans les délais ne peut être refusée que si les règles d'urbanisme et les servitudes s'imposant au projet ont été modifiées, postérieurement à la délivrance, dans un sens qui lui est défavorable et annule le refus du maire au motif qu'aucune disposition n'impose qu'une demande de prorogation d'un permis de construire soit accompagnée d'une attestation du demandeur justifiant de sa qualité à faire cette demande.

*CE, 15 avril 2015, n°371309, commune de Perros-Guirrec, BJD, septembre 2015, p. 254 ; Constr.-Urb, juin 2015, comm. 87.*

## DROIT DE PRÉEMPTION URBAINE

### Droit de préemption – périmètre d'étude – sursis à statuer – objectif d'aménagement – nature de l'opération

Suite à la réception d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), une commune a adopté une délibération instaurant un périmètre d'étude en vertu de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme, lequel permet à l'autorité compétente saisie d'une demande d'autorisation d'urbanisme de surseoir à statuer pour permettre la réalisation ultérieure de travaux publics ou d'opérations d'aménagement envisagés. Par suite, la collectivité a exercé son droit de préemption sur l'immeuble en question en se fondant sur cette délibération instituant le périmètre d'étude. Même si la légalité de l'instauration du périmètre d'étude est reconnue en l'espèce dès lors

que les pièces du dossier démontraient que la ville poursuivait bien, depuis de nombreuses années, un projet d'aménagement de la zone, le juge annule en revanche la décision de préemption pour insuffisance de motivation. En effet, si un futur aménagement de la zone était bien envisagé, la délibération par laquelle le conseil municipal a institué un périmètre d'étude ne permettait pas de déterminer la nature de l'opération ou de l'action d'aménagement que la collectivité publique entendait mener dans la zone dans laquelle se situait le bien préempté.

*CAA Versailles, 16 avril 2015, n° 13VE01991 et n° 13VE02035, Société Conseil en gestion et promotion immobilière c/ commune du Plessis-Robinson, Constr.-Urb, juin 2015, comm. 82.*

## URBANISME COMMERCIAL

### Projets dispensés d'autorisation d'exploitation commerciale – avis facultatif de la commission d'aménagement commercial – avis hors délai – valable – oui

Le maire d'une commune, saisi d'une demande de permis de construire portant sur un projet commercial de faible ampleur non-soumis à autorisation d'exploitation commerciale (AEC), avait choisi de saisir pour avis la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) en application de l'article L. 752-4 du Code de commerce. Rappelons qu'en vertu de cette disposition, d'une part, le maire est tenu de refuser la demande de permis dès lors que la CDAC a rendu un avis défavorable et, d'autre part, la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) peut être saisie d'un recours à l'encontre de cet avis et se prononce alors dans un délai d'un mois ; étant précisé qu'à défaut de décision expresse à l'issue de ce délai, elle est réputée avoir confirmé l'avis défavorable attaqué. En l'espèce, la CDAC a rendu un avis défavorable qui a fait l'objet d'un

recours devant la CNAC, laquelle a gardé le silence pendant plus d'un mois (avis tacite défavorable), puis a rendu hors délai un avis favorable. Le maire a refusé la demande de permis en considérant qu'il était tenu par l'avis de la CDAC, confirmé par le silence de la CNAC. À l'inverse, le Conseil d'État a jugé que même rendu hors délai, l'avis favorable de la CNAC était valable et se substituait à l'avis tacite préalable. Aussi, le maire n'était pas tenu de refuser la demande de permis.

*CE, 21 septembre 2015, n°376359 – Éditions Législatives, 29 septembre 2015.*

## AMÉNAGEMENT URBAINE

### Permis de construire valant division – cahier des charges d'un groupe d'habitations – nature juridique contractuelle

Le propriétaire d'un lot de copropriété situé au sein d'un groupe d'habitations ayant été autorisé par un permis de construire valant division avait assigné le propriétaire d'un autre lot au motif qu'il avait édifié des constructions en infraction au cahier des charges du groupe d'habitations adopté en 1981. Afin de déterminer si le cahier des charges était opposable, la Cour de cassation procède à une lecture purement contractuelle du document. Elle relève qu'il a été publié, qu'il est opposable à tout détenteur ou occupant du groupe d'immeubles et que tout propriétaire peut en demander l'application. Elle en déduit que le copropriétaire avait donc un intérêt à agir et pouvait opposer le cahier des charges au propriétaire. Cet arrêt a pour intérêt qu'il permet à la Cour de cassation de rappeler que le cahier des charges d'un groupe d'habitations est un document purement contractuel qui n'est pas soumis aux dispositions relatives aux cahiers des charges des lotissements, et notamment aux règles de caducité spécifiques.

*Cass. 3<sup>ème</sup> Civile, 10 mars 2015, n°13-21539 – Construction-Urbanisme, mai 2015, comm. 70.*



### **Lotissement soumis à permis d'aménager – instruction des permis de construire – à l'échelle du terrain global**

Le Conseil d'État a précisé l'interprétation de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme en vertu duquel dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (PLU), sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. En l'espèce, il était saisi d'un pourvoi à l'encontre d'un arrêt surprenant de la cour administrative d'appel de Lyon dans lequel elle avait jugé que cette disposition ne s'applique que pour la décision autorisant le lotissement et ne peut pas permettre d'appliquer les règles d'urbanisme à l'échelle globale du lotissement pour les demandes de permis portant sur un lot de lotissement (CAA Lyon, 9 juillet 2013, n°12LY02966). Revenant sur la décision d'appel, le Conseil juge que « si les règles d'un plan local d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent à l'ensemble des constructions d'un lotissement dans leurs relations avec les parcelles situées à l'extérieur du périmètre de ce lotissement, elles ne sont pas, sauf prescription contraire du plan, applicables à l'implantation des constructions à l'intérieur de ce périmètre ».

CE, 9 avril 2015, n°372011, commune de Tassin-la-Demi-Lune – RDI, 6 juin 2015, p. 314.

## **CONTRATS PUBLICS**

### **Marchés publics – négociation en procédure adaptée**

Dans cette décision, le Conseil d'État clarifie les modalités de recours à la négociation dans une procédure adaptée en

posant le principe selon lequel « si le pouvoir adjudicateur a décidé de faire usage de sa faculté de négocier dans le cadre d'une procédure adaptée, il doit en informer les candidats dès le lancement de la procédure et ne peut alors renoncer à négocier en cours de procédure ; qu'il peut aussi se borner à informer les candidats lors du lancement de la procédure, qu'il se réserve la possibilité de négocier, sans être tenu, s'il décide effectivement de négocier après remise des offres, d'en informer l'ensemble des candidats ».

Par ailleurs, après avoir rappelé que la décision du pouvoir adjudicateur de recourir à la négociation ne se discute pas devant le juge du contrat, la Haute Juridiction précise toutefois que même si le choix a été fait de ne négocier qu'avec certains candidats ayant présenté une offre, le pouvoir adjudicateur n'en a pas moins l'obligation, sous le contrôle du juge, de respecter le principe d'égalité de traitement des candidats. En l'espèce, la personne publique, dans le cadre de la passation d'un marché public de prestations d'accueil et d'assistance technique, pouvait donc, dans le cahier des clauses administratives particulières, se réserver le droit de ne négocier qu'avec les trois premiers candidats.

CE, 18 septembre 2015, Société Axxess, n°380821, JCP A n°40, 5 octobre 2015.

### **Marché public non soumis aux directives – intérêt transfrontalier certain – application des principes généraux du Traité**

La CJUE était saisie d'une question préjudicielle portant sur l'interprétation d'un article de la directive 2004/18 du 31 mars 2004.

Dans cet arrêt, la Cour exclut l'application de ladite directive dans la mesure où la valeur du marché en cause n'atteignait pas les seuils communautaires. Elle rappelle que les marchés publics non soumis à la directive, mais présentant un intérêt transfrontalier certain, doivent se voir appliquer les règles fondamentales et les principes généraux du Traité, en

particulier les principes d'égalité de traitement et de non-discrimination ainsi que l'obligation de transparence.

Cet intérêt transfrontalier certain s'apprécie au regard de critères objectifs tels que notamment « le montant d'une certaine importance du marché en cause, en combinaison avec le lieu d'exécution des travaux ou encore des caractéristiques techniques du marché ». Il appartient à la juridiction de renvoi de vérifier si le marché en cause présente un intérêt transfrontalier certain.

Dans ce cadre, elle peut notamment tenir compte de l'existence de plaintes introduites par des opérateurs situés dans d'autres États membres. La Cour rappelle enfin que la faible valeur du marché n'est pas à elle seule de nature à écarter l'existence d'un intérêt transfrontalier.

CJUE, 16 avril 2015, aff. C-278/14, SC Enterprise Focused Solutions SRL, RDA n°6, juin 2015.

### **Marchés publics – principe d'impartialité s'imposant aux pouvoirs adjudicateurs**

En référé, une société évincée avait contesté la procédure de passation d'un marché au motif que le pouvoir adjudicateur avait confié l'assistance à maîtrise d'ouvrage à l'ancien responsable de la société attributaire pour l'élaboration des pièces du marché et l'analyse des offres des candidats.

Le Conseil d'État se prononce sur la validité de la procédure suivie et affirme « qu'au nombre des principes généraux du droit qui s'imposent au pouvoir adjudicateur comme à toute autorité administrative figure le principe d'impartialité, dont la méconnaissance est constitutive d'un manquement aux obligations de publicité et de mise en concurrence ». Il vérifie d'abord si l'intervention de la personne soupçonnée d'impartialité a été susceptible d'influencer l'issue de la procédure, puis recherche s'il pouvait y avoir un doute légitime sur l'impartialité de cette personne.

Répondant par l'affirmative aux deux questions dans la mesure où, d'une part, l'assistant à maîtrise d'ouvrage a contri-





bué à la rédaction du CCAP et à l'analyse des offres, et, d'autre part, a exercé peu de temps avant la procédure de passation des responsabilités importantes au sein de la société attributaire, le Conseil d'État annule la procédure.

*CE, 14 octobre 2015, Société Applicam, n°390968, AJDA 2015 p. 1955.*

## **Requalification d'un bail emphytéotique en bail emphytéotique administratif – transparence des procédures**

L'arrêt permet de revenir sur les relations entre les baux emphytéotiques de droit privé et les baux emphytéotiques administratifs, et de l'inclusion de ces derniers dans le cadre des contrats de la commande publique.

En l'espèce, une commune avait conclu un bail emphytéotique en vue de la construction d'un centre commercial sur une dépendance de son domaine privé. Saisi par un des candidats non retenus au terme de la consultation, et reprenant les dispositions de l'article L. 1311-2 du CGCT, la Cour reconnaît le caractère d'intérêt général du projet de construction au motif qu'il contribue à étendre « *la zone d'activités (...) qui figure parmi les opérations déclarées d'utilité publique par arrêté du préfet* », et, plus largement, « *qu'une telle opération [est] de nature à développer l'emploi* ».

Pour la Cour, il résulte de ces éléments que le bail a été conclu en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant des compétences de la commune, et doit être qualifié de bail emphytéotique administratif. Le juge considère ensuite que ce contrat « *relève du champ de la commande publique* », sans toutefois préciser de quel type de contrat de la commande publique il s'agit, et que sa passation est soumise au respect du principe de transparence.

Pour fonder une telle qualification, la Cour relève que la commune « *retire un intérêt économique direct* » du contrat « *puisque'elle sera propriétaire des constructions réalisées par le preneur à l'issu du bail* » et que le projet de

construction, dont la réalisation est imposée par le bail, doit « *être regardé comme répondant à des besoins exprimés par la commune* ». En l'espèce, la Cour ne censure pas les délibérations litigieuses en ce que, pour choisir l'attributaire du contrat, la commune avait lancé une consultation conforme au principe d'égalité de traitement des concurrents.

*CAA Lyon, 21 mai 2015, Société Bobsleigh et Société Distribution Casino France, n°14LY01566, Contrats et Marchés publics n°7, juillet 2015, n°183.*

## **ENVIRONNEMENT**

### **ÉTUDE D'IMPACT**

#### **ICPE – étude d'impact – dossier de demande de permis de construire – pièce complémentaire (non)**

Parmi les pièces complémentaires que liste l'article R. 431-16 du Code de l'urbanisme et qui doivent être jointes selon les cas aux dossiers de demande de permis de construire, figure « *l'étude d'impact, lorsqu'elle est prévue en application du*

*Code de l'environnement [...]* ».

Le Conseil d'État a précisé, par un arrêt du 25 février 2015, quelles sont les études d'impact visées par cet article : il s'agit des études d'impact exigées pour des projets soumis à autorisation au titre du Code de l'urbanisme (c'est-à-dire les projets qui figurent dans les rubriques 36 et 37 de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement), à l'exclusion des études d'impact exigées à d'autres titres (au titre d'une demande d'autorisation d'exploiter une ICPE par exemple).

Cette solution est justifiée, d'après les auteurs de doctrine, par le principe d'indépendance des législations.

*CE, 25 février 2015, n°3673335, Revue mensuelle de Juris-classeur Energie-Environnement-Infrastructures mai 2015, p. 53*

## **POLLUTION**

#### **Pollution des eaux – assainissement non collectif – pouvoirs de police spéciale et générale du maire**

Par un arrêt du 27 juillet 2015, le Conseil d'État énonce que le pouvoir de police spéciale que le maire d'une commune détient en matière de contrôle des installations d'assainissement non collectif ne le prive pas de ses pouvoirs de police générale : ainsi le maire qui s'abstient, en se limitant à quelques démarches sur le fondement de son pouvoir de police spéciale, de faire usage de ses pouvoirs de police générale pour faire cesser une pollution des eaux contaminant un pâturage, commet une faute enga-

geant la responsabilité de la commune à l'égard de l'exploitant agricole dont le champ a été contaminé, entraînant un affaiblissement et une surmortalité du troupeau d'ovins lui appartenant. L'intérêt de cet arrêt est de rappeler la portée du pouvoir de police générale du maire qui impose à ce dernier, en application des articles L. 2212-1 et L. 2212-2 du Code général des collectivités territoriales, de « *prévenir, par des précautions convenables, et de faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents et les fléaux calamiteux ainsi que les pollutions de toute nature* ».

*CE, 27 juillet 2015, n°367484, Code permanent Environnement et Nuisances 31 août 2015.*



## DROIT IMMOBILIER

### VENTE ET AVANT CONTRAT

#### VENTE

##### **Droit de préemption subsidiaire du locataire – vente d'un im- meuble entier**

Le bailleur doit délivrer un congé pour vente au locataire en cas de vente du bien. Ce congé valant offre de vente, le locataire a un certain délai pour l'accepter. Quand bien même ce délai serait écoulé, si le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, ces conditions et prix doivent être notifiés au locataire à peine de nullité. Cependant, dans l'hypothèse où le locataire n'a pas accepté l'offre de vente, celui-ci ne peut demander l'annulation de la vente de l'immeuble entier au motif que le prix au mètre carré auquel la transaction a été conclue est plus avantageux que celui proposé par le bailleur pour le lot qu'il occupe.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 11 mars 2015 n°14-10.447- Solution Notaires n°6 de Juin 2015.*

##### **Loi Carrez – prise en compte de partie commune à jouissance privative (non)**

Dans le cadre de la loi Carrez, un acquéreur agit en diminution du prix suite à une différence de plus de 5% entre la surface réelle et la surface déclarée dans l'acte.

La cour d'appel confirmée par la Cour de cassation, fait droit à cette demande : en l'espèce la différence résultait de la prise en compte par le diagnostiqueur d'une véranda construite sur une partie commune à jouissance privative dans la surface à mesurer.

Cet arrêt confirme ainsi la jurisprudence constante par laquelle une partie commune à jouissance privative doit être exclue du mesurage Carrez.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 16 septembre 2015 – n°14-20137 - Jurishebdou du 29 septembre 2015 p. 3 - Dalloz actualité du 30 septembre 2015.*

#### PROMESSE DE VENTE

##### **Promesse unilatérale de vente par une commune – rétractation du promettant avant levée d'option – exécution forcée (non) – alignement entre le Conseil d'État et la Cour de cassation**

Un conseil municipal prend une première délibération par laquelle il autorise le maire à consentir une promesse unilatérale de vente portant sur un terrain appartenant à la commune. La promesse est régularisée au profit d'une société. Une seconde délibération est prise en vue de la rétractation de la commune de ladite promesse. La société bénéficiaire lève l'option postérieurement à cette dernière délibération. Le bénéficiaire demande l'annulation de la seconde délibération et l'exécution de la promesse unilatérale de vente ; la cour administrative d'appel fait droit à cette requête, appliquant la jurisprudence selon laquelle les actes administratifs individuels créateurs de droit ne peuvent être retirés unilatéralement, sauf illégalité et ce, dans un délai de quatre mois à compter de leur signature (CE ass. 26 octobre 2001 n°197018). La commune se pourvoit en cassation contre l'arrêt d'appel.

Le Conseil d'État censure l'arrêt d'appel pour double motif :

- d'une part, la première délibération qui se borne à autoriser le maire à signer la promesse de vente, n'a créé par elle-même aucun droit au profit de la société bénéficiaire,

- d'autre part, la société bénéficiaire ne pouvait tenir de la décision du maire de signer la promesse unilatérale de vente d'autres droits que ceux résultant de l'application des dispositions du code civil régissant les rapports entre les parties à un tel contrat de droit privé. Il résulte de la combinaison des articles 1101, 1134 et 1589 du Code civil que, ainsi que le juge la Cour de cassation, la rétractation par le promettant d'une promesse unilatérale de vente, lorsqu'elle intervient avant que le bénéficiaire ait levé l'option dans le délai stipulé dans le contrat, se résout, conformément aux dispositions de l'article 1142 du Code civil, en dommages et intérêts, à moins que les parties aient contractuellement décidé d'écarter l'application des dispositions de cet article. La société bénéficiaire n'ayant pas encore levé l'option, elle ne pouvait prétendre à une exécution forcée de la vente mais uniquement à des dommages et intérêts, en saisissant, le cas échéant, le juge du contrat.

Le Conseil d'État suit, pour la première fois, la position de la Cour de cassation qui elle-même est critiquée par une Doctrine quasiment unanime. Le projet de réforme du droit des contrats et des obligations combat cette jurisprudence.

*CE, 2 avril 2015 n°364539 - Solution Notaires n°6/juin 2015 – Dict. perma. Gestion Immo. Bull. n°481/juillet 2015.*

## BAUX

### BAUX D'HABITATION

##### **Bail – changement d'usage préalable à la signature du bail (oui) – L. 631-7 du CCH**

Suivant un acte notarié, une société donne à bail à une autre société des locaux d'habitation pour y établir un office notarial. Le contrat comportait la clause selon laquelle le preneur faisait



### PROMOTION/ CONSTRUCTION

#### VEFA

##### **Contrat de VEFA – absence de garantie d'achèvement – annulation post achèvement (oui) – action intentée avant achèvement**

son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires à l'installation de l'office. Par la suite le bailleur donne congé au preneur. Ce dernier assigne le bailleur en nullité du bail pour violation des dispositions de L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. En effet le preneur invoquait l'impossibilité d'obtenir les autorisations auprès de l'administration car elle imposait que les démarches soient diligentées par le bailleur avant la signature du bail. La cour d'appel rejette la demande du preneur à bail invoquant qu'il était possible de reporter sur le preneur l'obligation légale de demander les autorisations nécessaires au changement d'usage. La Cour de cassation censure l'arrêt d'appel rappelant que sont nuls de plein droit tous baux pour lesquels l'autorisation administrative n'a pas été obtenue par le propriétaire préalablement à la signature du bail.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 10 juin 2015, n°14-15961 - Flash Défrénois n° 25 du 29 juin 2015 - Défrénois Flash n°40 /2015.*

#### BAIL COMMERCIAL

##### **Cession de bail - transmission des obligations au titre des dégradations (oui)**

La question s'est posée de savoir si le cessionnaire d'un bail commercial peut être condamné à réparer des désordres imputables à un précédent locataire. La Cour de cassation répond par l'affirmative en retenant que la cession d'un bail opère transmission des obligations en découlant au dernier titulaire du contrat. Sur ce fondement, la Cour de cassation estime que le nouveau preneur est débiteur envers le bailleur des dégradations causées par ses prédécesseurs. Cette transmission des obligations a lieu quand bien même aucune clause particulière n'est stipulée.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 30 septembre 2015, n° 14-21237.*

Un acquéreur a engagé une action afin d'obtenir l'annulation du contrat de vente en l'état futur d'achèvement d'une maison faute de fourniture de la garantie d'achèvement. La cour d'appel accueille sa demande. La Cour de cassation confirme l'arrêt de la cour d'appel et rejette le pourvoi du vendeur qui soutenait que l'annulation du contrat ne pouvait plus être prononcée après l'achèvement de l'immeuble. La Cour affirme qu'il faut se placer à la date de l'acte introductif d'instance pour vérifier si la nullité du contrat de vente pour inobservation des dispositions de l'article L. 261-11 du Code de la construction et de l'habitation avait été inutilement invoquée. La garantie étant absente à cette date, la nullité était donc encourue.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 30 septembre 2015, n°992, rejet, pourvoi n°14-12 845 - JurisHebdo du 13 octobre 2015 p. 3.*

##### **Délai pour agir en diminution du prix suite à un déficit de surface dans une VEFA**

Suite à une acquisition en état futur d'achèvement, un acquéreur assigne son vendeur en remboursement d'une partie du prix en raison d'une différence entre la superficie prévue contractuellement et la surface réellement livrée.

La cour d'appel le déboute de sa demande, celle-ci n'ayant pas été intentée dans le délai d'un an suivant la livraison du bien. L'acquéreur se pourvoit alors en cassation faisant valoir que s'agissant d'une vente d'immeuble à construire, le défaut de contenance était avant tout un défaut de conformité soumis alors au délai de prescription de droit commun et non au délai préfix d'un an de l'article

1622 du Code civil.

La Cour de cassation rejette cette argumentation, confirmant la position de la cour d'appel et donc l'application en l'espèce de l'article 1622 : l'action aurait dû être intentée dans le délai d'un an après la livraison pour être recevable. De jurisprudence constante, en matière de VEFA, la Cour de de cassation assimile donc la « livraison opérant le transfert de propriété » à la conclusion du contrat, point de départ du délai d'un an de l'article 1622.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 25 mars 2015 – n°14-15.824 - RDI n°7/8 – juillet-août 2015 p. 359.*

### ORGANISATION DES ENSEMBLES IMMOBILIERS

#### COPROPRIÉTÉ

##### **Copropriété – mutation d'un lot de copropriété – débiteur des charges**

En mars 2007, un particulier se porte acquéreur de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété. Aux termes d'une assemblée générale tenue avant cette vente, les copropriétaires avaient voté des travaux dont les appels de fonds s'échelonnaient dans le temps. Le calendrier des travaux avait été modifié par l'assemblée générale du 7 décembre 2007, postérieure à la vente.

Le syndicat des copropriétaires assigne le nouvel acquéreur en paiement des appels de fonds postérieurs à la vente.

La Cour d'appel condamne l'acquéreur à payer tout en relevant que ce dernier est irrecevable à contester l'assemblée générale du 7 décembre 2007, dans la mesure où il n'était pas connu du syndicat puisque la mutation ne lui avait pas été notifiée dans les formes (au regard de l'article 6 du décret du 17 mars 1967).

La Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel au motif que le syndicat des copropriétaires qui oppose à l'acquéreur l'inopposabilité du transfert de propriété à défaut de notification de la



mutation, ne peut lui réclamer le paiement des charges de copropriété.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 8 juillet 2015, n°14-12-995, FS-P+B : JurisData n°2015-016811 – Jurishebdos du 21 juillet 2015 p. 2- Rep. Def. n°30-33-2015 p.5 – JCP N n°30-24 juillet 2015 p. 7- Dalloz actualité du 9 septembre 2015.*

### **Copropriété – constructions affectant les parties communes – absence d'autorisation de l'assemblée générale**

Un immeuble divisé en lots répartis entre deux copropriétaires est soumis au statut de la copropriété. L'un des copropriétaires assigne l'autre en démolition des constructions affectant les parties communes édifiées par celui-ci sans autorisation.

La cour d'appel condamne le copropriétaire à démolir la construction édifiée sur les parties communes.

La troisième chambre civile de la Cour de cassation censure cette décision considérant qu'un copropriétaire qui exerce à titre individuel une action tendant à la remise en état des parties communes doit appeler le syndicat des copropriétaires dans la cause, après avoir au besoin fait désigner judiciairement son représentant. L'action individuelle en suppression d'un ouvrage affectant les parties communes impose d'appeler le syndicat des copropriétaires dans la cause.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 8 juillet 2015 – n°14-16975 – Jurishebdos du 21 juillet 2015.*

### **Copropriété – action en réparation des vices cachés – compétence du syndicat des copropriétaires (oui)**

En raison de désordres affectant la toiture de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires avait engagé une action contre le vendeur de l'immeuble, ainsi que contre son assureur et le bureau de contrôle en vue de leur condamnation solidaire des désordres survenus en toiture. Confirmant le jugement de première instance, la cour d'appel avait jugé l'action du syndicat des copropriétaires irrecevable en

ses demandes à l'encontre du vendeur et de son assureur.

Cette décision est cassée par le juge du droit en raison de l'autonomie existant entre l'action en réparation du préjudice subi du fait d'un vice caché et l'action rédhibitoire ou estimatoire réservée aux seuls acquéreurs des lots au titre des contrats de vente auxquels ils sont parties.

Le syndicat des copropriétaires ayant qualité pour agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, a qualité pour exercer, contre le vendeur des lots, l'action en réparation des désordres affectant les parties communes de l'immeuble vendu. Le syndicat peut agir en réparation du préjudice subi du fait d'un vice caché.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 24 juin 2015 – n°14-15205 – Jurishebdos du 17 juillet 2015.*

### **Copropriété – acquisition par le syndicat des copropriétaires d'une partie privative par prescription trentenaire (oui)**

Dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, un copropriétaire vend un lot à une personne déjà copropriétaire dans l'immeuble. Mais le syndicat fait opposition à la vente en se prévalant de l'acquisition de ce lot par prescription trentenaire ; ledit lot étant utilisé par tous les copropriétaires comme garage à vélo. La cour d'appel déboute le syndicat de sa demande en relevant notamment que la qualification de partie privative de cet espace n'est pas contestée et figure bien dans le règlement de copropriété, qu'aucun vote n'a entériné de changement de destination ou des modalités de jouissance du lot, et que l'objet du syndicat est de conserver et d'administrer l'immeuble et non d'acquérir par prescription des parties privatives de l'un de ses membres.

Mais cet arrêt est cassé au visa de l'article 2272 du Code civil par la troisième chambre civile qui affirme « *qu'en statuant ainsi, alors qu'aucune disposition ne s'oppose à ce qu'un syndicat de copropriétaires acquière par prescription la*

*propriété d'un lot, la cour d'appel a violé le texte susvisé* ».

Le syndicat des copropriétaires peut donc acquérir la propriété d'un lot par prescription.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 8 octobre 2015 n°14-16071 – Jurishebdos du 20 octobre 2015.*

## FINANCEMENT ET GARANTIE

### CAUTIONNEMENT

#### **Cautionnement – illettrisme – acte sous seing privé – nécessité d'un acte authentique (oui)**

Un particulier se porte caution personnelle et solidaire par acte sous seing privé. À la suite de la défaillance de la débitrice, la banque assigne la caution en exécution, mais cette dernière lui oppose la nullité de son engagement, invoquant son illettrisme. La cour d'appel prononce la nullité du cautionnement.

La banque forme un pourvoi relevant qu'est licite le procédé consistant pour un tiers à rédiger lui-même la mention manuscrite pour le compte de la caution en utilisant la première personne du singulier, puis à recueillir la signature de la caution, la caution s'approprierait la mention manuscrite par la signature et reconnaîtrait avoir eu connaissance du contenu.

La Cour de cassation rejette le pourvoi jugeant que la personne physique qui ne se trouve pas en mesure de faire précéder sa signature des mentions manuscrites exigées par L. 341-2 et L. 341-3 du Code de la consommation, ne peut valablement s'engager que par acte authentique en qualité de caution envers un créancier professionnel.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 9 juillet 2015, n°14-21-763 - Droit et patrimoine n°1022 du 7 septembre 2015.*



### **Crédit à la consommation – suspension judiciaire du délai de remboursement – report du délai de forclusion de l'action du prêteur (oui)**

Une société consent un prêt à un consommateur, ce dernier saisit deux années plus tard le tribunal d'une demande de délais sur le fondement de L. 313-12 du Code de la consommation. Le juge suspend l'exécution des obligations de l'emprunteur pour une durée de deux années et décide que le remboursement des échéances suspendues s'étalerait sur vingt-quatre mensualités à compter du terme contractuel défini à la convention de prêt. Par la suite le prêteur assigne l'emprunteur en paiement du solde. La cour d'appel déclare l'action forclore arguant que le report du délai de forclusion prévu ne peut s'appliquer au rééchelonnement judiciaire. La Cour de cassation censure l'arrêt d'appel jugeant que le délai de suspension accordé en application de L. 313-12 du Code de la consommation emporte de plein droit le report du point de départ du délai de forclusion au premier incident de paiement non régularisé survenu après l'expiration de ce délai.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 1<sup>er</sup> juillet 2015, n°14-13.790 - Droit et patrimoine n°1021 du 31 août 2015.*

### **Cautionnement à caractère international – loi applicable – notion de liens étroits avec l'un des pays**

Par acte sous seing privé, une banque dont le siège est en Italie, accorde un prêt à un résident italien. Par acte séparé, un résident français se porte caution. Après avoir prononcé la déchéance du terme, la banque assigne l'emprunteur et la caution. Il convenait de savoir quelle était la loi applicable. Selon la convention de Rome du 19 juin 1980, en l'absence de choix par les parties, le contrat est régi par la loi du pays avec lequel il présente les liens les plus étroits. La cour d'appel retient que le cautionnement est un contrat autonome et c'est avec la France qu'il présentait les liens

les plus étroits car la caution résidait en France. La haute juridiction écarte cette solution en invoquant que le contrat avait des liens plus étroits avec l'Italie, le contrat de cautionnement était rédigé en italien, avait été conclu en Italie, le prêteur et l'emprunteur étaient en Italie par conséquent la loi applicable au contrat en cause était la loi italienne.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 16 septembre 2015, n°14-10373.*

## **DROIT DES BIENS**

### **INTERMÉDIAIRE / GESTIONNAIRE**

#### **Notification – commission de la SAFER – préemption du preneur**

Afin de purger le droit de préemption des preneurs en place dans le cadre de la vente d'un fonds rural, la notification prescrite par l'article L 412-8 alinéa 1 du Code rural et de la pêche maritime est adressée aux fermiers. Ces derniers font connaître dans les délais prescrits leur décision d'exercer le droit de préemption. Cependant, malgré la sommation qui leur est adressée, les preneurs ne se présentent pas pour signer l'acte de vente. À la nullité de la décision de préemption invoquée par les bailleurs, les fermiers opposent l'irrégularité de la notification ne mentionnant pas la commission due à la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) pour son intervention. La Cour de cassation casse et annule l'arrêt d'appel qui considère la notification valable. En effet, une information loyale du preneur implique la transmission de l'ensemble des conditions de la vente et notamment le montant de la commission due à l'intermédiaire. À défaut, le délai de deux mois prévu pour la signature de l'acte authentique de vente ne peut être invoqué par le vendeur comme cause de nullité de la décision de préemption.

La mention du montant de la commission due à la SAFER doit figurer dans la noti-

fication adressée au preneur à bail rural afin de permettre à celui-ci d'exercer valablement son droit de préemption.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 24 juin 2015 n°14-18.684 - Dalloz Actualité du 17 septembre 2015.*

## **PROPRIÉTÉ**

#### **Propriété – sol et sous-sol – présomption de la propriété au profit du propriétaire du sol – preuve contraire**

Des personnes sont propriétaires d'un immeuble édifié sur une parcelle. Dans le tréfonds de cette parcelle, se trouve une cave accessible en plain pied uniquement par le jardin voisin.

Cette cave a été acquise par les voisins auprès d'un particulier.

Les propriétaires de l'immeuble se fondant sur la présomption de l'article 552 du Code civil estiment que le particulier n'était titulaire que d'un simple droit d'usage sur la cave qui s'est éteint lors de la vente. Ils assignent donc leur voisin et leur vendeur pour voir déclarer le droit d'usage de ce dernier éteint et constater l'occupation sans droit ni titre de la cave par leurs voisins.

La cour d'appel approuvée par la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation déclare les voisins propriétaires de la cave, au motif que la présomption de propriété du dessous est une présomption simple, susceptible d'être combattue par la preuve contraire résultant d'un titre, quel qu'en soit le titulaire, ou de la prescription acquisitive.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 13 mai 2015 pourvois n° 13-27.342 et n° 14-15.678, rejet, FS-P+B - JCP N n°22-29 mai 2015.*

## **SERVITUDE**

#### **Servitude conventionnelle de passage – cessation de l'état d'enclave d'un fonds dominant – application de l'article 685-1 du Code civil**

Des propriétaires d'un fonds servant grevé d'une servitude de passage mention-



née dans un acte de donation-partage assignent le propriétaire du fonds dominant en extinction de la servitude. En effet, ce dernier a fait l'acquisition d'un fonds contigu lui permettant d'avoir un accès direct à la voie publique faisant cesser l'état d'enclave de son fonds. La Cour de cassation précise que lorsque l'état d'enclave du fonds dominant était

la cause déterminante de la servitude et que cet état d'enclave a cessé, il est possible de solliciter l'extinction de ladite servitude sur le fondement de l'article 685-1 du Code civil. La cause déterminante de la servitude doit ressortir de la recherche de la commune intention des parties.

Au cas présent, la haute juridiction consi-

dère que l'état d'enclave du fonds dominant était la cause déterminante de la servitude et fait application de l'article 685-1 du Code civil pour accueillir la demande tendant à l'extinction de la servitude de passage.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 12 mai 2015, Pourvoi n°14-13.475, rejet - AJDI Juillet/Août 2015.*

### CONSEIL

## DROIT DES SOCIÉTÉS

### SOCIÉTÉ CIVILE

#### Société – décision collective – vote par des héritiers non agréés – annulation (oui)

Après le décès d'un associé d'une société civile, ses héritiers ont pris part à une assemblée et voté la désignation d'un nouveau gérant.

Lesdits héritiers n'ayant pas été agréés par les autres associés, un associé a alors demandé en justice l'annulation de l'assemblée générale et de la nomination du gérant. La société se prévalait de la régularité de la décision aux motifs notamment que la majorité requise des voix était de toute façon obtenue en défalquant celles des héritiers émises irrégulièrement. La troisième chambre civile de la Cour de cassation a fait droit à la demande d'annulation de la décision en déduisant de l'article 1844 du Code civil que seuls les associés ont le droit de participer aux décisions collectives de la société. Les héritiers n'avaient pas été agréés dans les conditions prévues par les statuts ni ne pouvaient se prévaloir d'un agrément tacite ; en conséquence, ils n'avaient pas la qualité d'associés.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 8 juillet 2015 n°13-27.248 – BRDA n°17/15 du 15 septembre 2015.*

#### Société civile immobilière – augmentation de capital social avant la vente de l'immeuble – opération contraire à l'intérêt social

L'assemblée générale d'une société civile immobilière vote une augmentation de capital social, alors justifiée par la nécessité de financer le coût de travaux de rénovation sur un immeuble, lequel sera vendu six mois plus tard par la société.

Cette augmentation, uniquement souscrite par l'associé majoritaire, a notamment eu pour effet de considérablement réduire la participation de l'associé minoritaire (d'un tiers du capital social à 11 %), et donc sa part sur le prix de vente dudit immeuble.

Ce dernier demande alors l'annulation de l'augmentation pour abus de majorité.

Pour accueillir la demande en annulation, la Cour de cassation a estimé que l'opération était contraire à l'intérêt social, car dépourvue de cause légitime. Elle constate par ailleurs que le seul objet de l'augmentation était de diluer la participation du minoritaire préalablement à la perception du prix de vente. Pour ce faire, les juges se sont attachés à des indices laissant supposer que le principe de la vente de l'immeuble était déjà acquis à la date de l'assemblée (date des études et diagnostics en l'espèce).

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 8 juillet 2015 n°13-14.348 – BRDA n°15-16/15 du 31 août 2015.*

### CESSION DE PARTS

#### Cession de parts entre associés – SARL – agrément

Les statuts d'une SARL comprenant trois associés prévoyaient que les cessions de parts entre associés devaient être agréées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des parts sociales.

Une cession entre deux des associés

représentant 63% des parts, n'avait été agréée que par eux. Le troisième associé a demandé son annulation, estimant que la condition de majorité prévue par les statuts n'avait pas été respectée.

La cour d'appel a refusé d'annuler la cession au motif qu'aucune règle du Code de commerce n'impose une majorité qualifiée pour la cession de parts entre associés d'une SARL.

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel et retient que, si le non-respect des statuts



n'est pas sanctionné par la nullité, il en va toutefois différemment lorsque, par une disposition impérative, le Code de commerce permet d'aménager les statuts.

Or, la possibilité donnée aux associés d'une SARL de limiter la cessibilité des parts sociales entre eux relève des dispositions impératives des articles L. 223-14, L. 223-16 du Code de commerce.

*Cass. Com. 10 février 2015 - n°13-25.588 – BRDA n°7 du 15 avril 2015.*

### PROCÉDURE COLLECTIVE

#### Redressement judiciaire – différence de traitement caution solidaire/ caution simple

Des époux se sont portés cautions solidaires dans le cadre d'un prêt consenti à la société dont ils étaient dirigeants. À la suite du redressement judiciaire de leur société, un plan de continuation aménageant la dette a été arrêté. Dans ce cadre, la banque a actionné les époux-cautions en paiement, faisant ainsi application de l'article 64 de la loi du 25 janvier 1985 prévoyant que « *le jugement qui arrête le plan en rend les dispositions opposables à tous. Toutefois, les cautions solidaires et coobligés ne peuvent s'en*

*prévaloir.* »

Le Conseil constitutionnel a eu à se prononcer sur la constitutionnalité de cet article à l'occasion d'une QPC du 6 février 2015 au regard du principe d'égalité devant la loi, en ce qu'il créerait une différence de traitement entre la caution simple et la caution solidaire.

Le Conseil précise que le principe d'égalité ne s'oppose pas à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes. Il lui est donc loisible de prévoir un engagement renforcé de la caution solidaire par rapport à la caution simple.

La disposition contestée, maintenant la portée de l'engagement de la caution solidaire dans le cadre d'un plan de redressement judiciaire, est conforme à la Constitution.

*Cons. Const. n° 2014-447 QPC du 6 février 2015 – Bull. Joly Sociétés Avril 2015.*

### FUSION / ABSORPTION

#### TUP – transmission des amendes prononcées après la fusion (oui)

De nouvelles limites à la transmission universelle du patrimoine dans le cadre d'une fusion ont été posées par la Cour de

Justice de l'Union Européenne le 5 mars 2015. Répondant à des questions préjudicielles posées par le Tribunal du travail de Leira au Portugal, la Cour de Justice retient une interprétation extensive de l'article 19, paragraphe 1, de la troisième Directive 78/855/CEE du Conseil du 9 octobre 1978, fondé par l'article 54 paragraphe 3 sous g) du traité et concernant les fusions des sociétés anonymes, telle que modifiée par la Directive 2009/109/CE du Parlement Européen et du Conseil, du 16 septembre 2009.

Ainsi la fusion par absorption entraîne la transmission à la société absorbante de l'obligation de payer toutes les dettes quelles que soient leur origine ou leur nature (civile ou pénale) devenues exigibles après la fusion.

On peut s'interroger d'une part sur les conséquences de cette décision sur la jurisprudence de la Cour de cassation, laquelle était jusqu'à présent hostile à la transmission des dettes pénales au nom du principe de personnalité des peines et, d'autre part, sur les éventuelles clauses à insérer dans l'accord de fusion pour anticiper la transmission des dettes nées d'une infraction pénale à la société absorbante.

*CJUE. 5 mars 2015 - n°C-343/13 Modelo Continente Hypermercados SA - Bull. Joly Sociétés Avril 2015 p. 200 à 204.*



### BULLETIN HORS-SÉRIE N° 3 :

## LOI MACRON, LOI DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE, LOI NOTRe

### RETOUR SUR TROIS LOIS QUI ONT MARQUÉ L'ÉTÉ 2015

Un an après l'adoption de la loi ALUR en mars 2014, trois lois parues en été 2015 impactent le droit de la vente, des baux, de la construction, de la copropriété, du logement social, des documents d'urbanisme, de l'urbanisme commercial, des autorisations de construire, de la préemption, de l'aménagement et de l'environnement. Que dire face à ce constat sauf que pour le moment il est très difficile de pouvoir considérer que le droit se simplifie. Mais surtout ce contexte de multiplication de textes oblige une grande rigueur et vigilance juridique. Ce numéro spécial tente pour chacun des domaines, de faire la synthèse des modifications le plus clairement possible.

À télécharger sur le site internet : [www.cheuvreux-notaires.fr](http://www.cheuvreux-notaires.fr) (rubrique « Le Bulletin »)



## DROIT PATRIMONIAL

### DROIT DES PERSONNES ET DE LA FAMILLE

#### DONATION

##### Donation au conjoint-survivant – réduction au titre de l'article 913 du Code civil (non)

En l'espèce, un écrivain décède le 26 janvier 2000 en laissant pour lui succéder sa femme et son fils issu d'une première union. Par testament olographe daté du 14 janvier 2000, il avait institué son épouse légataire universelle et gestionnaire de l'ensemble de son œuvre littéraire. Quatre jours plus tard, le 18 janvier 2000, il lui avait consenti une donation portant sur l'universalité des biens de sa succession.

Le conjoint survivant a opté pour l'usufruit du tout. Le fils a demandé la réduction de l'usufruit du conjoint sur les droits d'auteur de l'œuvre du défunt. En effet, en vertu de l'art. L. 123-6 du code de la propriété intellectuelle, « pendant la période prévue à l'article L. 123-1, le conjoint survivant, contre lequel n'existe pas un jugement passé en force de chose jugée de séparation de corps, bénéficie, quel que soit le régime matrimonial et indépendamment des droits qu'il tient des articles 756 à 757-3 et 764 à 766 du Code civil sur les autres biens de la succession, de l'usufruit du droit d'exploitation dont l'auteur n'aura pas disposé. Toutefois, si l'auteur laisse des héritiers à réserve, cet usufruit est réduit au profit des héritiers, suivant les proportions et distinctions établies par l'article 913 du Code civil ».

Autrement dit, pour le fils, l'usufruit du droit d'exploitation dévolu au conjoint devait être réduit en application de l'art. 913. La cour d'appel ne fit pas droit à la demande du fils et son pourvoi est rejeté par la Cour de cassation. En l'espèce, le conjoint détenait son usufruit en

vertu d'une donation au dernier vivant. Ce n'était donc pas les dispositions de l'art. 913, mais celles de l'art. 1094-1 qui étaient applicables.

*Civ. 1<sup>ère</sup>, 8 juillet 2015, n°14-18850.*

##### Donation – clause de retour – jeu de la théorie des impenses

En l'espèce, en 2004, une mère fait à son fils donation hors part successorale de la nue-propriété d'un immeuble avec clause de droit de retour « sur le bien donné ou sur ce qui en serait la représentation pour le cas de prédécès du donataire et de sa postérité ». Le fils se marie en 2007 sous le régime de la communauté universelle avec attribution intégrale de la communauté au conjoint survivant. Le fils décède en 2007 et la mère fait sommation à la belle-fille de quitter l'immeuble (question : on ne sait pas pour quelle raison la belle-fille occupait l'immeuble dans la mesure où elle n'avait que la nu-propriété).

La Cour de cassation se prononce sur deux points :

- d'une part, elle fait jouer la clause de retour conventionnel (à noter que la belle-fille prétendait contrarier le droit de retour par son droit viager) ;

- d'autre part, elle fait jouer la théorie des impenses. En l'espèce, l'acte de donation prévoyait que « le donataire en sa qualité de nu-propiétaire effectuera les grosses réparations nécessaires ». Or, la belle-fille apportait des factures portant sur des dépenses d'aménagement (travaux d'électricité, de cuisine, de revêtements de sols, de volets roulants, etc.). La cour d'appel avait refusé la demande de remboursement faite par la belle-fille. Selon la Cour de cassation, la cour d'appel aurait dû faire jouer la théorie des impenses (distinction des impenses nécessaires, utiles et voluptuaires ; seules les deux premières donnent lieu à restitution).

*Civ. 1<sup>ère</sup>, 23 septembre 2015, n°14-18131*

##### Donation-partage cumulative – inexécution de charges

Suite au décès de son époux, Mme X. donne à l'un de ses cinq enfants la nue-propriété d'un immeuble, par donation-partage, à charge pour cet enfant de verser des soultes à ses frères et sœurs, et de « nourrir à sa table, entretenir, vêtir, chauffer et éclairer [...] » Mme X. L'immeuble dépendait de la communauté ayant existé entre M. et Mme X. Suite au décès de Mme X, les frères et sœurs de l'enfant gratifié ont agi en révocation de la donation-partage pour inexécution de charges. La Cour d'appel rejette cette demande au motif que la charge litigieuse n'était pas déterminante du consentement de la donatrice. Selon le pourvoi, la libéralité portait sur un bien sur lequel les enfants avaient déjà des droits au titre de la succession de M. X. L'acte constatait alors (i) un partage amiable des biens issus de la succession de M. X et (ii) une donation-partage des biens du parent survivant (donation-partage cumulative). La cour d'appel aurait donc dû vérifier que la charge litigieuse n'était pas également déterminante du consentement des copartageants. La Cour de cassation rejette ce pourvoi et indique que dans le cas de la donation-partage cumulative, seul le parent survivant a la qualité de donateur. Il n'était donc pas nécessaire de vérifier le consentement des copartageants, pour apprécier les conditions de la révocation de la donation-partage.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 28 mai 2015 n° 14-13479 - Solution Notaires n°8-9/août-septembre 2015 - Flash Defrénois n°23 du 15 juin 2015.*

##### Libéralité comportant une clause d'inaliénabilité et un droit de retour – possible entrée dans la communauté universelle (oui)

Des parents consentent à leurs fils une donation de la moitié en pleine proprié-





té d'un immeuble avec réserve du droit de retour et interdiction d'aliéner.

Un des enfants cède ses droits indivis à son frère avec l'accord des parents. Quelques années plus tard, les parents consentent une donation-partage de la moitié de la nue-propriété de l'immeuble, au fils déjà titulaire de la moitié en pleine propriété.

Marié au moment de la seconde donation sous le régime de la séparation de biens, ce dernier change de régime matrimonial au profit de la communauté universelle et divorce douze ans plus tard.

L'ex-épouse réclame à sa belle-mère des loyers de l'immeuble (lequel était loué à une pharmacie) au titre de ses droits dans la communauté.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence puis la Cour de cassation ont condamné la belle-mère à verser lesdits loyers, l'immeuble étant entré dans la communauté en ce que l'apport à la communauté, qui n'est pas dotée de la personnalité morale, ne constitue pas une aliénation.

Par conséquent la stipulation d'un droit de retour et d'une interdiction d'aliéner le bien donné ne fait pas obstacle à l'entrée du bien donné dans la communauté universelle.

Afin d'éviter un tel résultat, il est indispensable de doubler la clause de retour et d'inaliénabilité stipulée dans une donation, d'une clause d'exclusion de communauté ou encore de prévoir une clause de reprise des apports dans l'acte de changement de régime matrimonial.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 18 mars 2015 n°13-16.567 - Solution Notaire n°5/Mai 2015*

### LEGS ET TESTAMENT

#### **Transmission droit moral d'une œuvre – testament olographe – respect des règles de forme (oui)**

Un artiste peintre décède en 1999. Invoquant son testament olographe, Monsieur Y. a revendiqué la qualité d'unique titulaire du droit moral du peintre sur son œuvre pour s'opposer à la mise en

ligne, par Monsieur Z., d'un site Internet présentant des œuvres de l'artiste et pour obtenir la réparation du préjudice qu'il estimait avoir subi.

La cour d'appel rejette ses demandes, estimant que le testament dont se prévalait Monsieur Y. était nul, en raison du non-respect des formes de l'article 970 du Code civil : le testament comportait une date et une signature susceptibles d'être attribuées au défunt, mais n'avait pas été écrit en entier de la main du testateur. Monsieur Y. se pourvoit en cassation, estimant que l'expression des dernières volontés d'ordre extra-patrimonial n'est soumise à aucune exigence de forme. La Cour de cassation rejette ses demandes, rappelant que la volonté de l'auteur de transmettre le droit moral sur son œuvre doit être exprimée selon les formes requises pour l'établissement des testaments.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 28 mai 2015, n° de pourvoi : 14-14506 - Bull. Cridon Paris du 1<sup>er</sup> septembre 2015 n°17, page 13 - article 7266 - Solution Notaires n° 8-9 /Août-Septembre 2015 article n° 157 - Droit & Patrimoine n° 1016 du 22 juin 2015 p. 2.*

#### **Testament - donation postérieure contraire – rappel des conditions de la révocation tacite d'un testament**

M. X fait donation à sa fille de la nue-propriété de parts de SCI avec réserve d'usufruit à son profit sa vie durant, puis après son décès à M. Y.

Après le décès du donateur, M. Y invoque un testament antérieur à la donation par lequel lui avait été léguée une rente viagère à prélever sur les revenus de la SCI et agit en délivrance de son legs auprès de la fille de M.X. Aucune renonciation expresse au testament n'était intervenue.

Pour la cour d'appel, l'intervention de la donation au profit de sa fille avait nécessairement entraîné la révocation du testament ; le cumul de la donation et du testament aboutissant à un résultat incompatible avec la volonté du donateur. La Cour de cassation censure la cour d'appel. Seuls trois cas peuvent consti-

tuer une révocation tacite du testament :

- la rédaction d'un nouveau testament incompatible ;
- l'aliénation de la chose léguée ;
- la destruction ou l'altération volontaire du testament.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 8 juillet 2015, n° 14-18875 - Solution Notaires n°10 octobre 2015.*

### SUCCESSION

#### **Succession – collatéraux privilégiés – exonération de droits de succession – art. 796-O ter – appréciation de la condition de domicile commun**

Suite au décès de sa sœur, un homme sollicite auprès de l'administration fiscale l'exonération de droit de succession ouvert par l'article 796-O ter du CGI. Un redressement fiscal lui est infligé au motif que la condition de cohabitation n'était pas remplie. Le tribunal de première instance valide le redressement.

La cour d'appel infirme le jugement en considérant que la preuve de la cohabitation pouvait être établie au regard d'éléments de faits précis et concordants, telles que des attestations de voisins, certificats médicaux, etc. Le fait d'être domicilié fiscalement à une adresse différente du défunt est donc sans incidence sur l'exonération de droits de succession entre collatéraux privilégiés.

Cette solution, qui fait prévaloir la notion de domicile commun au sens de l'article 102 du Code civil, sur le domicile fiscal, doit être lue avec prudence en l'absence de confirmation par la haute juridiction.

*CA Aix-en-Provence, 23 juin 2015 n°14/11066 - Solution Notaire n°8-9/Août-septembre 2015 - JCP N n°37 du 11 septembre 2015.*

#### **Succession – option par le conjoint survivant pour l'usufruit successoral – possible action en recel successoral (non)**

L'usufruitier de l'universalité de la succession qui aurait dissimulé certains de



ses effets peut-il être condamné pour recel ? C'est à cette question que la Cour de cassation devait répondre dans l'arrêt rapporté. Sa réponse est dépourvue de toute ambiguïté : en l'absence d'indivision entre l'usufruitier et les nus-propriétaires, il ne peut y avoir lieu à partage, de sorte que l'usufruitier ne peut commettre un recel d'un effet de la succession au préjudice des autres héritiers.

En l'espèce, sont laissées une épouse en troisièmes noces et une fille issue d'un précédent mariage. Il avait été consenti à son conjoint une donation au dernier vivant de la plus forte des quotités disponibles. La fille prétendait que le conjoint avait dissimulé plusieurs biens de l'actif de la succession. Les éléments constitutifs de recel semblaient réunis.

Cependant, la Cour de cassation approuve la cour d'appel d'avoir rejeté l'existence d'un recel : pour que la qualification de recel soit retenue, il faut que le successible coupable se trouve en présence d'ayants droit auxquels son acte délictueux a porté préjudice, ce qui implique l'existence d'une succession indivise à partager entre plusieurs ayants droit. Or tel n'est pas le cas en l'espèce.

Par là s'exprime une conception étroite du recel successoral, suivant laquelle la qualification de recel suppose la dissimulation d'effets de la succession en vue de rompre l'égalité du partage (pour une manifestation de cette conception).

De prime abord, l'héritier nu-propriétaire apparaît dans une situation inconfortable puisqu'il ne peut contester les agissements de son cohéritier en usufruit. Il pourrait néanmoins agir sur le fondement des règles de l'usufruit : l'une de ces sanctions - la plus radicale - est la déchéance dont l'article 618 frappe l'usufruitier qui abuse de son droit. Or l'usufruitier qui dissimule des biens n'abuse-t-il pas de son droit, autant que celui qui les détourne ?

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 9 septembre 2015 n°14-18.906 - Droit & Patrimoine, n°1025 du 28 septembre 2015 - JCP N n°39 du 25 septembre 2015.*

### **Succession – recel successoral – dette de valeur**

En l'espèce, un défunt a laissé son épouse commune en biens, trois enfants issus de leur mariage, et trois autres enfants nés de sa relation avec sa concubine. Pendant le mariage, le défunt avait utilisé des fonds communs pour constituer une SCI avec ses trois enfants « naturels ». Lors du règlement de la succession, les trois enfants « communs » ont assigné leurs trois frères et sœurs (ceux nés de la relation avec la concubine) pour avoir profité du divertissement commis par leur auteur. Le recel est établi, mais le litige roule sur le montant à restituer. Les deniers communs divertis par le défunt avaient servi à libérer le capital social de la SCI.

En appel, les juges ont estimé que les enfants devaient rapporter le prix de vente de l'immeuble de la SCI, vendu en 2003, avec les intérêts au taux légal à compter de 2003. Cassation de l'arrêt : le recel ayant porté sur une somme d'argent employée à libérer le capital social, le receleur ne devait rapporter que la valeur des parts sociales de la SCI au jour de l'aliénation de l'immeuble dont elle était propriétaire.

La solution semble constituer un revirement en ce qu'elle applique le mécanisme de la dette de valeur en cas de recel de somme d'argent (Comp. Civ. 1<sup>ère</sup>, 31 mai 2005, Bull. civ. n°238 : « *Attendu, d'abord, que c'est à bon droit que la cour a jugé que le mécanisme de la dette de valeur n'était pas applicable et que la sanction devait porter sur les sommes elles-mêmes dès lors que le recel n'avait porté que sur des sommes d'argent et non sur des biens successoraux en nature (...)* »).

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 7 octobre 2015, n°14-18124*

## **DIVORCE**

### **Divorce – prestation compensatoire – ordre public international français**

Suite au prononcé du jugement de

divorce, l'épouse demande une prestation compensatoire. Mais aux termes du contrat de mariage reçu par un notaire en Allemagne, les époux avaient exclu « toute prestation compensatoire selon le droit allemand ou tout autre droit ». La cour d'appel rejette la demande au motif que les époux avaient donc renoncé par avance à toute prestation compensatoire.

La clause d'exclusion par avance de toute prestation compensatoire dans un contrat de mariage rédigé à l'étranger est-elle applicable en France ?

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel. Cette dernière aurait dû rechercher si les effets de la loi allemande n'étaient pas manifestement contraires à l'ordre public international français conformément à l'article 15 du règlement n°4/2009 du Conseil du 18 décembre 2008 et aux articles 8, 13 et 22 du Protocole de La Haye du 23 novembre 2007 sur la loi applicable aux obligations alimentaires. La clause d'un contrat de mariage prévoyant l'exclusion par avance de toute prestation compensatoire ne peut être appliquée à des époux en instance de divorce dès lors qu'elle est contraire à l'ordre public international français.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 8 juillet 2015, n° 14-17880 - Flash Defrénois n°29, 2015.*

### **Divorce – garde alternée – répartition de la charge fiscale des enfants – présomption simple (oui)**

Dans le cadre d'un divorce, les enfants sont confiés en garde alternée à leurs parents. Par la suite, le père demande à bénéficier de l'intégralité des parts fiscales apportées par les enfants. Mais la législation fiscale prévoit qu'en cas de résidence alternée, chacun des parents se voit rattacher la moitié des parts fiscales apportées par les enfants et que la demande de l'époux de s'en voir affecter la totalité ne peut donc qu'être rejetée selon la cour d'appel.

La présomption de répartition de la charge effective des enfants prévue à l'article 194 du Code général des impôts est-elle une présomption irréfutable ?



La Cour de cassation censure la solution de la cour d'appel. En effet, la présomption prévue par l'article 194 du Code général des impôts, qui répute les enfants mineurs bénéficiaires d'une résidence alternée à la charge égale de l'un et l'autre parent, peut être écartée s'il est justifié que l'un d'entre eux assume la charge principale des enfants.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 9 septembre 2015 n° 14-23.687 - Dalloz Actualité du 18 septembre 2015.*

### **Divorce – dette locative – effet relatif des contrats**

Dans le cadre d'une procédure de divorce, la jouissance du logement loué par les époux est attribuée par l'ordonnance de non conciliation à l'épouse. Après que l'époux eut réglé les arriérés de loyers, l'agence immobilière, ayant la gestion du bien, accepte de décharger ce dernier et la caution solidaire de leurs obligations au titre du contrat de bail. Suite à de nouveaux impayés, le bailleur assigne les époux ainsi que la caution en paiement des loyers, et demande la résiliation du bail et l'expulsion de l'épouse. La cour d'appel refuse de condamner l'époux et la caution qui avaient été déchargés de leurs obligations. Au visa des articles 1165 et 220 du Code civil, la

Haute juridiction casse l'arrêt d'appel. En effet, conformément au principe de l'effet relatif des contrats, la convention déchargeant l'époux de son obligation solidaire ne peut nuire à l'épouse en sa qualité de tiers à ladite convention. Une convention à laquelle l'épouse n'est pas partie ne peut avoir pour effet de faire peser uniquement sur celle-ci, le poids d'une dette ménagère solidaire des époux.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 17 juin 2015, n° 14-17.906 - Dalloz Actualité du 8 juillet 2015.*

### **USUFRUIT/ NU-PROPRIÉTÉ**

#### **Parts sociales démembrées – quasi-usufruit – distribution de dividendes sur les réserves – déductibilité de l'actif successoral**

L'assemblée générale d'une société civile décide de distribuer des réserves, en précisant que, pour les parts sociales dont la propriété est démembrée, le nu-proprétaire aurait droit au dividende distribué mais que l'usufruitier exercerait son droit de jouissance sous la forme d'un quasi-usufruit.

L'usufruitier a touché ces dividendes

conformément aux termes de l'assemblée générale.

Suite au décès de l'usufruitier, une déclaration de succession rectificative fait état de cette dette du défunt au profit des héritiers, nu-proprétaires des parts sociales, et donc de l'augmentation du passif successoral.

Ces héritiers ont assigné l'administration fiscale en restitution du surplus des droits acquittés.

La Cour d'appel rejette cette demande car, selon elle, l'assemblée générale s'analyse en une convention entre les nus-proprétaires et l'usufruitier. La dette de restitution, provenant du quasi-usufruit créé par l'assemblée générale, est une « dette consentie par le défunt au profit de ses héritiers », conformément à l'article 773 du CGI, non constatée par acte authentique ou acte sous seing privé ayant date certaine, et n'est donc pas déductible de l'actif successoral.

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel au visa de l'article 587 du Code civil en précisant que, dans le cas de la distribution de réserves, le droit de jouissance de l'usufruitier s'exerce sous la forme d'un quasi-usufruit, sauf convention contraire. L'usufruitier se trouve alors tenu d'une dette de restitution prenant sa source de la loi, et devient donc déductible de l'actif successoral lors du décès de l'usufruitier.

*Cass. Com, 27 mai 2015, n° 14-16246 - Droit et Patrimoine n°1014 du 8 juin 2015 - Flash Defrénois n°22 /2015 - Solution Notaires, n°7/ juillet 2015*

### **RÉGIME MATRIMONIAL**

#### **Régime de communauté – destination de fonds propres et évaluation de récompense**

Des époux mariés sous le régime de la communauté d'acquêts concluent une convention de divorce portant sur la liquidation et le partage de leurs intérêts patrimoniaux. A cette occasion, un des conjoint invoque une erreur affectant le calcul d'une récompense due par la communauté car il était indiqué dans l'acte de liquidation que pour le financement de l'acquisition d'un bien commun, étaient utilisés des fonds propres provenant d'une vente à venir.

La cour d'appel avait retenu que la récompense devait en ce cas être calculée en fonction du montant de la somme encaissée, sans que l'utilisation postérieure de ces fonds par la communauté n'ait alors d'incidence sur la détermination du montant de la récompense.

La Cour de cassation rappelle ici sa position en considérant que la destination des fonds propres avait une incidence sur l'évaluation de la récompense due par la communauté à la suite de leur encaissement. Il convient donc de déterminer l'utilisation de ces sommes afin de fixer le mode de calcul de la récompense fonction des alinéas 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> de l'article 1469 du Code civil.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 10 juin 2015, n°14-15.608 – RLDC octobre 2015, n°5986*

## 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



### MINORITÉ

#### **Article 389-3 Code civil – administration des biens légués à un mineur – révocation judiciaire d'un mandat à effet posthume – critère de l'intérêt légitime et sérieux**

Dans une affaire qui a fait l'objet de plusieurs décisions de la Cour de cassation, les juges ont dû se prononcer d'une part sur les conditions de mise en œuvre de l'article 389-3 du Code civil et d'autre part sur les conditions d'existence d'un mandat à effet posthume.

Dans cette affaire, un homme décède laissant son épouse et un fils mineur, né d'un premier lit.

Le défunt avait institué son épouse légataire universelle et légataire à titre particulier de certains biens, en indiquant que le surplus reviendrait à son fils en écartant la mère de son fils de l'administration légale et de la jouissance légale des biens lui revenant et en désignant un tiers investi des pouvoirs légaux d'un administrateur légal sous contrôle judiciaire, sur le fondement de l'article 389-3 du Code civil. En outre, il avait conféré audit tiers un mandat à effet posthume à l'effet d'administrer

et de gérer le capital de diverses sociétés.

Sur le premier point, la cour d'appel avait refusé de produire effet à l'exclusion, fondée sur l'article 389-3 du Code civil, considérée comme contraire à l'intérêt de l'enfant et n'ayant pour seul objet que de contourner les règles de l'administration légale. La Cour de cassation rejette ainsi les arguments de la cour d'appel, celle-ci n'ayant pas à rajouter de conditions à la loi.

Sur le second point, à savoir sur la possible révocation judiciaire du mandat à effet posthume, la cour d'appel ordonne sa révocation pour absence d'intérêt sérieux et légitime, après avoir énoncé :

- que le défunt avait dessaisi la mère de son fils de ses prérogatives d'administratrice légale et avait donc écarté le droit de son fils à une réserve libre de charges,

- qu'il n'est pas démontré que le défunt avait souhaité résoudre une difficulté objective au regard de la gestion des intérêts de son fils par sa mère ou au regard de la nécessité de préservation de ses sociétés, ce qui aurait justifié la

désignation d'un professionnel de la gestion de capital,

- qu'il n'est pas justifié l'incapacité de la mère de son fils à gérer les intérêts de ce dernier,

- que le fait de la présence de sociétés dans le patrimoine du défunt ne suffit pas à justifier le dessaisissement de la représentante légale de l'enfant au profit d'un tiers dont les capacités à gérer des sociétés n'est pas démontrée. La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel en considérant que ces arguments ne sont pas de nature à justifier de l'absence ou de la disparition de l'intérêt sérieux et légitime du mandat à effet posthume au sens de l'article 812-4 du Code civil.

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 1<sup>ère</sup>, 10 juin 2015, n° 14-*

*10377-14-12553 et 14-18856 - 14-20146*

*- Solution Notaires, n°8-9 août sep-*

*tembre 2015 - Personnes et famille, n°9*

*septembre 2015 - Defrénois Flash, n°25*

*/2015 - Solution Notaires Le Mensuel*

*n°8-9 / août septembre 2015 - Personnes*

*et famille, n°9 septembre 2015 - Defré-*

*nois Flash, n°25 - 2015*

### FISCALITÉ PATRIMONIALE

#### ASSURANCE-VIE

#### **Décès du souscripteur – bénéficiaire décédé – caducité de la désignation (oui) – avenant au profit de neveu et nièce**

En l'espèce, une femme avait souscrit six contrats d'assurance-vie au bénéfice de son frère René, qui les avait acceptés. Le bénéficiaire, est décédé en 2005. Par avenants, la défunte avait désigné en qualité de bénéficiaires, à parts égales, ses neveu et nièce : la fille de son frère et le fils d'un autre frère décédé. La dé-

funte est décédée le 21 décembre 2005 en laissant pour lui succéder ses neveu et nièce.

La nièce tente d'appréhender l'intégralité des capitaux assurés. Pour cela, elle soutient deux choses : d'une part, que les avenants sont nuls pour insanité d'esprit de la souscriptrice ; d'autre part, qu'elle est la seule bénéficiaire car le bénéfice des six contrats est entré dans le patrimoine de son père par suite de son acceptation. La Cour d'appel fait droit à cette demande.

La Cour casse l'arrêt d'appel, la nullité des avenants pour insanité d'esprit n'est pas remise en cause (question de fait). En revanche, dès lors que la désignation bénéficiaire ne prévoyait pas une clause de représentation, le décès du bénéficiaire,

malgré son acceptation, emportait caducité de cette désignation (application de l'art. L. 132-9 du c. ass. : « *L'attribution à titre gratuit du bénéfice d'une assurance sur la vie à une personne déterminée est présumée faite sous la condition de l'existence du bénéficiaire à l'époque de l'exigibilité du capital ou de la rente garantis, à moins que le contraire ne résulte des termes de la stipulation* »).

Moralité : les capitaux assurés font partie de l'actif successoral. C'est fiscalement désastreux...

*Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 10 septembre 2015, n°14-*

*20017.*



CARTE BLANCHE à  
BERTIEN VAN MANEN

« Let's sit down before we go »

# L'IMMOBILIER PARISIEN

## CONJONCTURE

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

3 <sup>ème</sup> TRIMESTRE 2015	VARIATION ANNUELLE	VARIATION SUR 3 MOIS
123,9	↘ - 1,5 %	↗ + 0,5 %

## PRIX DES PROGRAMMES NEUFS DANS PARIS PAR ARRONDISSEMENT

ARR.	NOMBRE DE PROGRAMMES	PRIX MOYEN AU M <sup>2</sup> DANS L'ARRONDISSEMENT
5 <sup>e</sup>	1	16 929 €
10 <sup>e</sup>	1	10 594 €
11	1	10 181 €
12 <sup>e</sup>	2	11 159 €
13 <sup>e</sup>	5	12 696 €
14 <sup>e</sup>	6	11 465 €
15 <sup>e</sup>	6	12 146 €
16 <sup>e</sup>	1	15 445 €
17 <sup>e</sup>	4	10 400 €
18 <sup>e</sup>	2	14 048 €
19 <sup>e</sup>	5	9 923 €
20 <sup>e</sup>	4	8 507 €

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

## INDICES BOURSIERS

AU 30/12/2015	VARIATION DEPUIS LE 1/01/15	VARIATION DEPUIS 1 AN
CAC IMMOBILIER : 1916,27	↗ + 11,13 %	↗ + 10,56 %
CAC 40 : 4707,43	↗ + 10,19 %	↗ + 9,04 %

## CONSTRUCTION

### INDICE NATIONAL BÂTIMENT TOUS CORPS D'ÉTAT (BT01)

SEPTEMBRE 2015	VARIATION	
	MENSUEL	ANNUEL
104	↘ - 0,48 %	-1,14 %

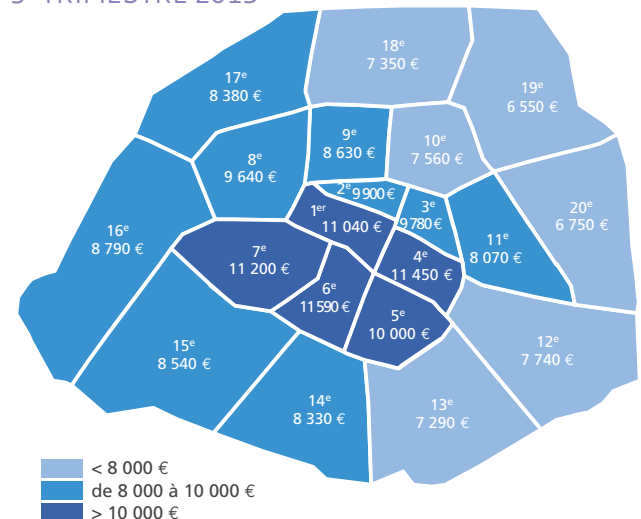
### INDICE COÛT DE LA CONSTRUCTION (SOURCE INSEE)

3 <sup>ème</sup> TRIM. 2015	SUR 1 AN	VARIATION SUR 3 ANS	SUR 9 ANS
1 608 (↗ + 16,43 %)	↘ - 1,17 %	↘ - 2,5 %	-

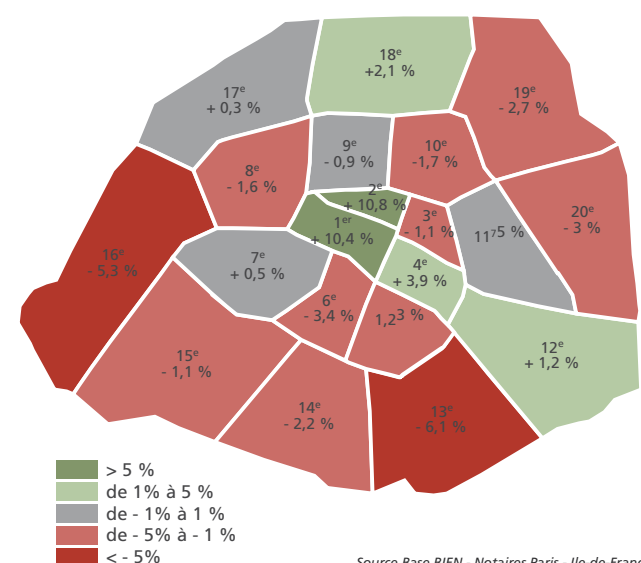
### INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

3 <sup>ème</sup> TRIM. 2015	VARIATION ANNUELLE
125,26	↗ + 0,02 %

## PRIX AU M<sup>2</sup> MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT 3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2015



## ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX AU M<sup>2</sup> MÉDIANS DES APPARTEMENTS ANCIENS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT 3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2015



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	↗ +25 %	↘ - 1,7 %
DONT		
Appt. anciens libres	↗ + 28 %	↘ - 1,3 %
Appt. neufs	↗ + 9 %	↘ - 0,6 %
Maisons anciennes	↗ + 19 %	↘ - 1,1 %
Maisons neuves	↘ - 29 %	↘ - 1,4 %

source : Évolution sur un an au 3<sup>ème</sup> trimestre 2015 - www.paris.notaires.fr

# INDICES & CONJONCTURES

## LE MOT DE L'EXPERT LA PIERRE LE REFUGE ?

En cette fin d'année même si les marchés immobiliers ont connu des évolutions diverses, ils restent un véritable refuge dans la période chahutée que traversent les marchés financiers.

Le taux du livret A s'établit en cette fin d'année 2015 à 0,75 % !

Les contrats d'assurance vie en euro enregistrent une érosion continue de leurs rendements depuis plusieurs années en passant sous la barre des 4% pour la plupart des contrats et certainement en dessous de celle des 3,5% en 2015. Ce n'est d'ailleurs pas un hasard si les assureurs vie proposent à présent des contrats en unité de compte immobilière.

L'immobilier commercial et tertiaire offre de véritable opportunité de placement pour essayer d'atteindre des rentabilités supérieures à 4,5 %. D'autant que les craintes nées des dispositions de la loi Pinel

se sont estompées pour les investisseurs.

Toutefois, l'immobilier en tant qu'actif tangible implique parfois d'investir des montants très significatifs.

L'immobilier-papier comme les SCPI, les OPCI et les fonds immobiliers non cotés constituent de véritables alternatives si l'on veut améliorer les rendements de son épargne en fonction de ses capacités d'investissements.

Ce n'est pas un hasard si ces supports d'investissement ont enregistré des niveaux de collecte très élevés cette année.

Toutefois, les frais de ce type de placement sont à prendre en compte car il sont parfois très élevés.

PAR  
CLAUDE GALPIN  
MRICS REV  
VIF EXPERTISE

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

	NOV 2015	VARIATION MENSUEL ANNUEL	
Ens. des ménages	127,67	↘ - 0,2 %	0,0 %
Ens. des ménages Hors tabac	125,75	↘ - 0,2 %	0,0 %
Ménages urbains	128,38	↘ - 0,2 %	0,0 %
Ménages urbains Hors tabac	125,55	↘ - 0,2 %	0,0 %

## TAUX MONÉTAIRES

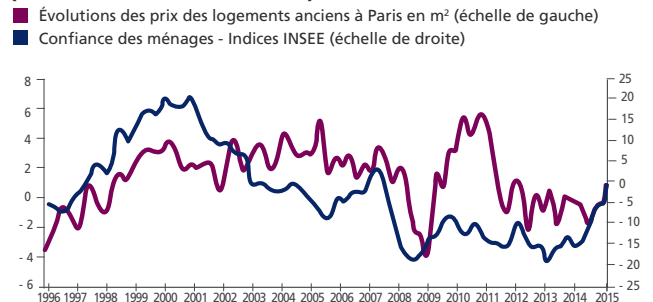
Taux de base bancaire depuis le 15/10/2001 : 6,60 %  
Taux d'intérêt légal pour 2015 (1<sup>er</sup> semestre) :  
créancier particulier : 4,54 %  
créancier professionnel : 1,01 %  
Argent au jour le jour (T4M) au 31/11/2015 : - 0,13 %

## CONJONCTURE

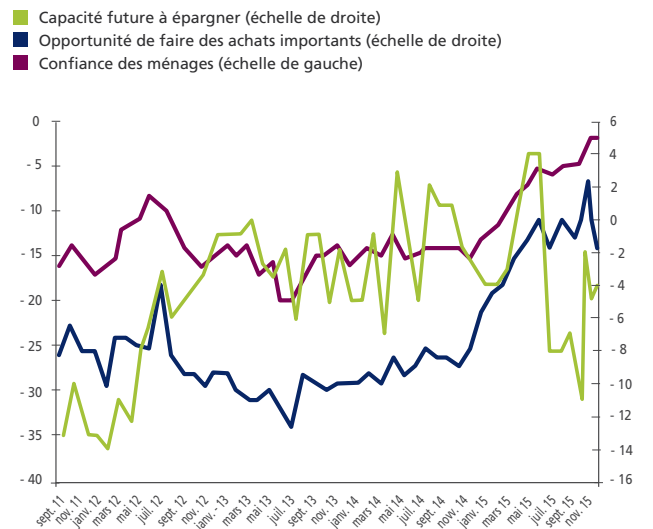
### CONFIANCE DES MÉNAGES ET ACHAT IMMOBILIER

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. La confiance des ménages remonte aujourd'hui et rejoint ainsi la courbe de l'évolution des prix, les deux courbes progressant lentement (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. Tous les indicateurs d'achat sont par ailleurs en stabilisation (voir tableau n°2).

### PRIX DES LOGEMENTS PARISIENS ET OPINION DES MÉNAGES (1996 - 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2015)



### CONFIANCE DES MÉNAGES (SEPTEMBRE 2011-NOVEMBRE 2015)



## 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 %



## PRESSE ÉCONOMIQUE



Depuis le mois d'octobre, tous les mois, l'Étude Cheuvreux

participe à « **Intégrale Placement** » une émission de BFM Business. Ont été notamment abordés les thèmes suivants : « En quoi est-il préférable de changer de régime matrimonial » (Murielle Gamet) ; « Succession : comment bien anticiper la rédaction de son testament » (Xavier Boutiron) ; « Investir dans les œuvres d'art pour réduire sa fiscalité » (Murielle Gamet). Des vidéos à visionner également sur notre site Internet (rubrique Notre étude/Du côté de l'étude/presse).

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 protéger un enfant fragilisé ?* » - Le Figaro magazine – 6 novembre 2015 – Murielle Gamet
- « *Succession : conséquences d'une séparation de corps* » - Le Monde – 25 octobre 2015 – Murielle Gamet

## RAPPORT

Xavier BOUTIRON est membre de Fondact, une association qui rassemble les acteurs de la vie économique et sociale animés par la volonté de promouvoir et développer la participation des salariés sous toutes ses formes au sein des entre-

prises et des organisations. Il a participé en tant qu'expert au groupe de travail qui a rendu public en octobre 2015 son dernier rapport de ce groupe consacré : « Favoriser la transmission des PME et ETI aux collaborateurs pour assurer leur pérennité et leur développement ».

## PROFESSION NOTARIALE

Le Conseil Supérieur du Notariat a accueilli le 7 décembre dernier une délégation du Ministère de l'Environnement du Vietnam (MONRE) dont le vice-ministre. Michèle Raunet, a présenté à cette occasion à l'ensemble des participants les règles d'urbanisme applicables à un plan d'aménagement du territoire.

## PRESSE JURIDIQUE

Xavier Boutiron, Karine Marquez, Jean-François Bidault, assistés par les professeurs Vernières et Lecuyer, sont les auteurs d'un dossier spécial à paraître dans la revue Patrimoine en janvier 2016 consacré au thème suivant : « Donations-partages : réflexions autour des arrêts de 2013 ». Le dossier est composé de six articles.

Michèle Raunet a été interviewée dans le journal du Grand Paris du mois de novembre 2015, au côté de Maître Lièvre (14 Pyramides notaires), au sujet de l'appel à projets urbains innovants « Réinventer Paris » et plus précisément sur les clauses qui seront intégrées dans les actes et qui concernent les engagements des acquéreurs concernant l'innovation promise.

## TABLES DES ARTICLES RÉCEMMENT PARUS

### DROIT IMMOBILIER

- « L'encadrement et le plafonnement des loyers : mode d'emploi » - *Le Bulletin n°81 – Octobre 2015*
- « Loi de simplification des entreprises du 20 décembre 2014 » - *Le Bulletin n°80 – Juin 2015*
- « 10 questions sur la prescription acquisitive en matière immobilière » - *Le Bulletin n°79 – janvier 2015*
- « La clause d'acquisition « à ses risques et périls » dans la vente immobilière ? » - *Le Bulletin n°77 – juillet 2014*

### DROIT PUBLIC IMMOBILIER

- « Le changement de destination irrégulier en quatre questions » - *Le Bulletin n°81 – Octobre 2015*
- « L'Étude d'impact et l'enquête publique » - *Le Bulletin n°81 – Octobre 2015*
- « Dans quelle mesure une collectivité territoriale peut-elle être créditpreneur en vue de l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux ? » - *Le Bulletin n°80 – juin 2015*
- « La Samaritaine : confirmation (non définitive) de l'annulation du permis de construire » - *Le Bulletin n°80 – juin 2015*
- « Un an après la loi ALUR : le droit de préemption urbain, une réforme achevée ! » - *Le Bulletin n°80 – juin 2015*
- « L'ordonnance n°2014-1090 relative à la mise en accessibilité et ses décrets d'application » - *Le Bulletin n°79 – janvier 2015*

### DROIT PATRIMONIAL

- « L'acquisition et la détention des œuvres d'art : de la propriété privée à la philanthropie » - *Le Bulletin n°81 – Octobre 2015*
- « Souvenirs, œuvres d'art, bijoux, pierres, lingots...comment déclarer ces meubles dans une succession ? » - *Le Bulletin n°80 – juin 2015*
- « Fiche pratique : l'inventaire des biens meubles » - *Le Bulletin n°80 – juin 2015*
- « 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*

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, Rémy NERRIERE, Michèle RAUNET, Servane WITTEZ

#### Comité de rédaction :

Caroline ARCHAMBAULT, Isabelle ARNOLD, Mallory BARON, Marine BAYARD, Jean-François BIDAULT, Xavier BOUTIRON, Florian BOUQUET, Lorraine CAPRON, Charline CLÉMENT, Sébastien CRASTRE, Ségolène de La RIVIÈRE, Maël De CHAMPSAVIN, Clara DERRIEN, Anne DEMIAREST, Dorothee DELPEYROUX, Malicia DONNIOU, Alix DOREAU, Marianik DOREL, Sophie DROLLER-BOLELA, Baptiste DURAND, Fanny DUGERT, Jean-Félix FERRUS-SICURANI, Adrien FOURNIER-MONTGIEUX, Claude GALPIN, Murielle GAMET, Emilie GIANET FILOT, Chloé LALLEMANT, Shérazade LECAT, Marie-Anne LEJEUNE, Raphaël LEONETTI, Coralie LEVENEUR, Carole LVOVSKI-BLANC, Frédérique MORETEAU, Rémy NERRIERE, Stéphanie OLLIVIER, Benjamin ROUCHE, Arthur SAVARY DE BEAUREGARD, Sonia SELMAN, Hanna SELLAM, Sliman TAHIR, Charlotte VALSON

Crédits photo : Bertien VAN MANEN

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<sup>er</sup> rue de Tours 37600 Loches - 02 47 91 30 60. rkr@creation, studio graphique, www.rkrcreation.fr

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.

