



ÉDITO p 3

ACTUALITÉ p 4

**BONNE NOUVELLE POUR
LA SYNDICATION DES FINANCEMENTS
STRUCTURÉS EN FRANCE !**

**COUP DE MASSUE
SUR LE DÉCRET TERTIAIRE !** p 6

**LOI DE JUSTICE DU XXI^e SIÈCLE :
VOLET SUCCESSIONS** p 9

FICHE PRATIQUE p 12

**LES USAGES ABUSIFS DES PARTIES
COMMUNES EN COPROPRIÉTÉ**

ACTUALITÉ PATRIMONIALE
INTERNATIONALE p 14

**FRANÇAIS DE L'ÉTRANGER : SE MARIER
EN FRANCE OU À L'ÉTRANGER ?**

THÉMA : PATRIMOINE PUBLIC p 20

**LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE
PUBLIQUE SOLIDAIRE,**
nouvel acteur de la politique
foncière de l'État

DOSSIER p 23

**COMPLÉMENT DE PRIX OU
CLAUSE D'INTÉRESSEMENT :
COMMENT CHOISIR
LA CLAUSE ADÉQUATE ?**

FLASH FISCAL p 26

DU CÔTÉ DE LA VILLE DE PARIS p 27

QUESTION PRATIQUE p 27

DU CÔTÉ DE L'ENTREPRENEUR p 28

DU CÔTÉ DU PARLEMENT p 29

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX p 31

IMMOBILIER PARISIEN p 46

INDICES & CONJONCTURE p 47

DU CÔTÉ DE L'ÉTUDE p 48



CARTE BLANCHE à
CAROLINE CUTAÏA

« Paysage » 2013

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



CHEUVREUX S'ÉTOFFE DE HUIT NOUVEAUX NOTAIRES

Depuis le mercredi 6 septembre, l'Étude compte huit nouveaux notaires. Estelle ARAKELIAN, Aude BENEDETTI, Delphine BRAULT, Éric CLEVA, Angélique BONNEAU, Caroline BONNEAU de MASCAREL, Marie CHOPLIN et Geoffroy PADOVANI ont prêté serment à la cour d'appel de Paris en tenue traditionnelle du Tiers État.



ÉDITO

Enfin nous avons les JO ! Quel défi passionnant pour les sportifs, les politiques, les urbanistes, les collectivités locales et plus généralement les acteurs de l'urbanisme et de l'immobilier.

Ce défi est également celui des juristes. Il faut être prêt à adapter le droit à ce projet *sui generis* dans le respect des grands principes qui nous régissent et prêt à être créatif et innovant en matière juridique. Il faut organiser la gouvernance, préparer des contrats, préparer le futur après les JO... Ainsi, il faut organiser la réversibilité des immeubles, organiser la ville de manière suffisamment évolutive pour tenir compte des innovations de notre société.

Autant de défis qui rendent l'Étude enthousiaste et prête à participer à cette longue course de fond !

MICHÈLE RAUNET

CARTE BLANCHE

Pour ce nouveau bulletin, nous avons choisi de présenter le travail de la photographe Caroline CUTAÏA. Avec le couple de photographes BRODBECK et DEBARBUAT et l'artiste Jérémie LENOIR, Caroline CUTAÏA expose à l'Étude Cheuvreux jusqu'en juin 2018.

Elle présente ici deux images réalisées en Islande : Paysage qui montre un bâtiment photographié frontalement à hauteur de fenêtres et La Vallée qui cadre un paysage de montagne.

Paysage semble être une maquette, petite maison au milieu de nulle part, c'est le détail d'une serviette qui sèche qui indique un rapport d'échelle inattendu. La Vallée nous réserve la même surprise : à première vue il pourrait s'agir d'un amoncellement de cailloux, une forme réalisée à hauteur d'enfant, mais lorsque l'on perçoit les promeneurs, sous la forme de petits points colorés, l'anodin prend de l'ampleur et de la hauteur.

www.behance.net/carolinecutaia

Ces deux images ont en commun un rapport singulier à l'échelle et à l'espace.

MANDAT FINANCEMENT AGENT DES SÛRETÉS ORDONNANCE FIDUCIE



PAR
ALIX D'OCAGNE
CORALIE LEVENEUR
GROUPE IMMOBILIER



ACTUALITÉ

DROIT IMMOBILIER

BONNE NOUVELLE POUR LA SYNDICATION DES FINANCEMENTS STRUCTURÉS EN FRANCE !

L'ordonnance n° 2017-748 du 4 mai 2017, prise en application de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique dite « Sapin II », clarifie enfin le dispositif de l'**agent des sûretés** dans le but de donner de la compétitivité à la place française en matière de financements.

Introduit par la loi du 19 février 2007 à l'article 2328-1 du Code civil pour répondre à une attente de la pratique, l'agent des sûretés avait pour objectif d'assurer une gestion homogène des sûretés notamment dans le cadre de financements structurés nécessitant la constitution d'un syndicat bancaire (le « pool bancaire »). Ce texte tendait ainsi à faire face aux insuffisances du droit français et à la délocalisation des opérations de financement qui en découlait vers les pays connaissant le trust ou encore le mécanisme de la dette parallèle ou *parallel debt*.

Mais l'article 2328-1 du Code civil a rapidement laissé apparaître ses limites.

Une première réforme est alors intervenue avec la loi du 4 août 2008 qui a précisé, parmi les missions de l'agent des sûretés, la possibilité de constituer la sûreté et non seulement de l'inscrire, de la gérer et de la

réaliser.

Celle-ci n'a cependant pas été suffisante pour en redorer le blason : le mécanisme découlant de l'article 2328-1 du Code civil n'a été que rarement utilisé, en raison des incertitudes dont il est porteur.

La brièveté du texte ne permet en effet pas de déterminer la nature juridique de l'agent des sûretés : est-ce un simple mandataire ? un commissionnaire ? une institution *sui generis* ?

De même, n'est pas envisagée l'hypothèse de l'ouverture d'une procédure collective contre l'agent, laissant en suspens la question du sort des sûretés gérées par celui-ci. On peut encore mentionner les hésitations quant à sa capacité d'ester en justice au nom et pour le compte des créanciers, ce qui retire un important intérêt au mécanisme.

Une seconde réforme a donc été initiée par le législateur, la loi Sapin II ayant confié au Gouvernement le soin d'adopter par ordonnance les mesures nécessaires pour clarifier et moderniser le régime de l'agent des sûretés.

L'ordonnance n° 2017-748 du 4 mai 2017 a ainsi abrogé l'article 2328-1 et créé au sein du livre IV du Code civil un titre III intitulé « De l'agent des sûretés » et comportant

les nouveaux articles 2488-6 à 2488-12 qui entreront en vigueur le 1^{er} octobre 2017.

Un projet de loi de ratification de ladite ordonnance est en cours d'examen au Parlement, le texte ayant été enregistré à la Présidence du Sénat le 28 juillet 2017.

L'ensemble du régime de l'agent des sûretés se trouve désormais précisé et clarifié :

■ Nature juridique du mécanisme :

Les nouveaux textes signent la fin des incertitudes en mettant clairement en place un régime de fiducie *sui generis*. Deux points essentiels doivent être soulignés à cet égard : la création d'un patrimoine d'affectation (i) et l'institution d'une fiducie ad hoc (ii).

■ (i) Patrimoine d'affectation :

L'ordonnance crée un patrimoine d'affectation dans lequel entrent les sûretés et garanties ainsi que tout actif issu de la gestion ou de la réalisation de ces sûretés et garanties. À l'image de la fiducie déjà connue par ailleurs dans le Code civil, les nouveaux textes prévoient donc une véritable séparation entre le patrimoine personnel de l'agent des sûretés et le patrimoine affecté, séparé du premier et seul concerné par la mission conférée à l'agent. La mise en place d'un patrimoine d'affec-

tation est tout particulièrement opportune. Elle permet, en effet, de protéger les créanciers de l'obligation garantie contre la concurrence des autres créanciers du débiteur et des créanciers de l'agent des sûretés. Les seules exceptions admises par les textes jouent au profit des titulaires de créances nées de la conservation ou de la gestion des droits et biens acquis par l'agent des sûretés dans l'exercice de sa mission, des créanciers bénéficiant d'un droit de suite préexistant sur les biens objets de sûretés, et des cas de fraude (article 2488-10, al 1^{er} du Code civil).

Elle permet également de sanctuariser les sûretés profitant aux créanciers afin de leur assurer une parfaite sécurité en cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire ou de rétablissement professionnel contre l'agent des sûretés (article 2488-10, al 2 du Code civil). À noter que le projet de loi de ratification de l'ordonnance, déposé au Sénat, intègre à cette liste la procédure de résolution bancaire introduite dans le Code monétaire et financier par l'ordonnance du 20 août 2015 ainsi que, pour les personnes physiques, la procédure de surendettement.

L'une des inquiétudes majeures des praticiens éveillées par l'article 2328-1 se trouve ainsi écartée.

Enfin, le patrimoine d'affectation se trouve aussi préservé en cas d'engagement de la responsabilité de l'agent des sûretés puisqu'il n'est alors responsable que sur son patrimoine propre.

■ (ii) Un agent fiduciaire :

L'agent des sûretés agit en son nom propre avec un pouvoir de fiduciaire et est titulaire des sûretés et garanties. Ainsi les modifications de créances pendant la vie du financement, notamment quant à leur titularité, n'impactent pas la gestion des sûretés et garanties. En d'autres termes, dès lors que l'agent agit en son propre nom avec la qualité de fiduciaire *sui generis*, il peut agir non seulement pour les créanciers originaires mais également au profit des nouveaux membres du pool sans formalités particulières.

Il s'agit d'un régime particulier de la fidu-

cie dans la mesure où il a été simplifié par rapport au régime de droit commun prévu aux articles 2011 et suivants du Code civil, inapplicables à l'agent des sûretés. Le législateur n'a imposé ni les règles de publicité ni la restriction des personnes pouvant prendre la qualité d'agent de sûretés. Les praticiens auront la liberté d'édicter les règles qui conviennent à chaque situation en respectant les règles de forme à peine de nullité : une convention par écrit, la mention expresse de la qualité d'agent des sûretés, la définition de l'objet et de la durée de la mission, l'étendue des pouvoirs. Le rapport au Président de la République indique que cette solennité permet de protéger les créanciers en raison de l'importance des sommes en jeu dans les opérations financières concernées.

■ Étendue de la mission :

L'ordonnance a étendu l'intervention de l'agent des sûretés à toutes les sûretés réelles ou personnelles ainsi qu'aux garanties sans aucune limitation, ni à celles énumérées dans le Code civil, de Commerce ou le Code monétaire et financier, ni même aux sûretés et garanties françaises.

■ Pouvoir de représentation :

L'agent des sûretés représente les intérêts des prêteurs, l'ordonnance précise même qu'il peut, sans mandat spécial, exercer toute action pour défendre les intérêts des créanciers et procéder à toute déclaration de créance (article 2488-9 du Code civil).

Il est ainsi mis fin au doute sur la possibilité ou non de l'agent des sûretés, en l'absence de mandat spécial et écrit, d'agir en justice et de déclarer les créances pour le compte des membres du pool bancaire en cas d'ouverture de procédure collective.

■ Le remplacement de l'agent :

Le législateur est venu préciser les conditions de remplacement de l'agent en prévoyant qu'en cas de manquement à ses devoirs, de mise en péril des intérêts des créanciers, ou d'ouverture à son encontre d'une procédure collective ou de rétablissement professionnel, tout créancier peut demander la désignation d'un agent des

sûretés provisoire ou le remplacement de l'agent. On soulignera que les créanciers pourront user ici de la liberté contractuelle, notamment pour préciser les devoirs dont le non-respect emporterait son remplacement.

L'ordonnance a, par ailleurs, cherché à donner plus de fluidité aux opérations de financement. Ainsi, il est prévu qu'en cas de remplacement de l'agent des sûretés, qu'il soit conventionnel ou judiciaire, le patrimoine affecté est transmis de plein droit au nouvel agent des sûretés.

Il n'est toutefois pas fait mention des formalités de publicité, notamment lorsque les sûretés réelles ont été prises au nom de l'agent des sûretés initial, et du coût généré par cette transmission.

L'ordonnance du 4 mai 2017 et le projet de loi de ratification répondent aux principales difficultés révélées par les praticiens depuis l'instauration, il y a dix ans, de l'agent des sûretés en droit français.

C'est à ceux-ci, maintenant, de s'approprier et d'utiliser ce mécanisme construit pour favoriser les financements structurés syndiqués de droit français et éviter ainsi une fuite vers des droits étrangers réputés plus conciliants. Ils ont jusqu'au 1^{er} octobre 2017 pour se mettre en ordre de marche, date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance.

“
L'ordonnance du 4 mai 2017
et le projet de loi de ratification
répondent aux principales difficultés
révélées par les praticiens.
”

BUREAUX DÉCRET PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE INFORMATIONS ÉTUDE



PAR
MARIE DE CHAUDENAY
GROUPE IMMOBILIER



ACTUALITÉ

DROIT IMMOBILIER

COUP DE MASSUE SUR LE DÉCRET TERTIAIRE !

Le secteur du bâtiment est de loin le plus énergivore, devant les transports, l'agriculture et l'industrie. Avec plus de 800 millions de mètres carrés de bâtis, l'immobilier tertiaire représente un gisement important d'économie d'énergie. Le pari est donc de taille !

Cela faisait sept ans que les professionnels attendaient le décret d'application relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments à usage tertiaire. Il devait ainsi préciser l'article 3 de la loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010¹ qui avait inséré au sein du Code de la construction et de l'habitation, à l'article L. 111-10-3, les dispositions suivantes : « Des travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés dans les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de service public dans un délai de huit ans à compter du 1^{er} janvier 2012. Un décret en Conseil d'État détermine la nature et les modalités de cette obligation de travaux (...) ».

Aucun décret d'application n'étant interve-

nu, Madame Duflot concluait la présentation d'un amendement n° 1481 du 20 septembre 2014² sur le projet de loi relatif à la transition énergétique comme suit :

« À ce jour, le décret en Conseil d'État n'ayant pas été publié, l'obligation faite au secteur est inexistante. Cette absence de texte a pour effet de ralentir le marché de la rénovation ; les acteurs économiques sont effectivement dans l'expectative et attendent la clarification réglementaire avant d'engager les investissements. (...) ».

La réglementation doit est ajustée pour pouvoir être applicable par les acteurs (...) ».

Cela faisait sept ans que les professionnels attendaient le décret d'application relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique.

Devant cet état de fait, portée par la ministre de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer, Madame Royal, la loi du 17 août 2015

relative à la transition énergétique pour la croissance verte³ adoptait et complétait l'article L. 111-10-3 pour « offrir une perspective de long terme au secteur tertiaire » par un échelonnement de l'obligation de rénovation jusqu'en 2050 avec, pour chaque décennie, de nouveaux objectifs fixés par décret en Conseil d'État « régulièrement et longtemps à l'avance ». Ainsi, le parc immobilier tertiaire doit-il tendre,

1- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (JORF n° 0160 du 13 juillet 2010)

2- Assemblée Nationale, 20 septembre 2014, amendement n° 1481, présenté par Mme Duflot et M. Baupin, - Projet de loi sur la transition énergétique

3- L'article 17 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (JORF n° 0189 du 18 août 2015) précise que « L'article L. 111-10-3 du même code est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Cette obligation de rénovation est prolongée par périodes de dix ans à partir de 2020 jusqu'en 2050 avec un niveau de performance à atteindre renforcé chaque décennie, de telle sorte que le parc global concerné vise à réduire ses consommations d'énergie finale d'au moins 60 % en 2050 par rapport à 2010, mesurées en valeur absolue de consommation pour l'ensemble du secteur. » ;

2° Le second alinéa est ainsi modifié :

a) A la première phrase, après le mot : « travaux », sont insérés les mots : «, applicable pour chaque décennie » ;

b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Le décret en Conseil d'État applicable pour la décennie à venir est publié au moins cinq ans avant son entrée en vigueur ».

depuis cette loi, « à réduire ses consommations d'énergie finale d'au moins 60 % en 2050 par rapport à 2010, mesurées en valeur absolue de consommation pour l'ensemble du secteur ».

Le décret n° 2017-918⁴ dit « décret tertiaire » n'a finalement été signé que le 9 mai dernier et publié au Journal Officiel le 10 mai 2017. Entré en vigueur le lendemain de sa publication, le texte nécessitait la publication d'arrêtés ministériels pour la mise en œuvre d'un certain nombre de ses dispositions telles que la définition des seuils de consommation d'énergie à respecter, le contenu des études énergétiques et plans d'action à fournir ou encore la désignation de l'organisme en charge de la collecte desdites études énergétiques [Cf tableau récapitulatif relatif aux principales dispositions instaurées par le décret n° 2017-918 du 9 mai 2017].

Avec une première échéance fixée au 1^{er} juillet 2017, le nouveau dispositif réglementaire entendait s'appuyer sur les précédents travaux réalisés en la matière avec notamment : le rapport « Gauchot »⁵ de 2011 relatif aux recommandations et à la rédaction du décret organisant l'obligation de travaux de rénovation énergétique dans le parc tertiaire qui formulait trente-deux propositions, le Plan Bâtiment Durable⁶ et la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés.

Hélas, le texte n'a pas remporté l'enthousiasme de toutes les entreprises concernées. C'est peu dire : motivés par le faible délai qui leur était imparti pour mettre en œuvre un dispositif répondant à des enjeux importants tant sur les plans matériel, financier que juridique, plusieurs représentants des acteurs du secteur tertiaire⁷ n'ont pas hésité à déposer deux requêtes contre ce texte devant le Conseil : la première, en annulation⁸, et la seconde, en référé-suspension devant le juge des référés de

la cour suprême afin de conduire la haute juridiction à statuer en urgence.

À ce jour, seul le juge des référés s'est prononcé au moyen de deux ordonnances consécutives.

Dans un premier temps, par une ordonnance en date du 28 juin 2017⁹, le juge des référés du Conseil d'État a partiellement suspendu l'exécution du décret et reconnu que l'obligation de transmettre les rapports d'études énergétiques et le plan d'actions à un organisme désigné par le ministre en charge de la construction avant le 1^{er} juillet 2017 était impossible à respecter. En effet, outre les délais très brefs pour réaliser les études énergétiques et plans d'actions, ni l'arrêté ministériel devant préciser le contenu et les modalités de réalisation desdites études, ni la désignation par le ministre de l'organisme auquel devaient être adressés ces documents, n'étaient intervenus.

Or, comme l'a relevé le haut magistrat, « si la méconnaissance de ce délai n'est pas assortie de sanctions administratives ou pénales, elle risque, notamment, de porter atteinte au bon déroulement des transactions immobilières engagées à compter du 1^{er} juillet 2017, compte tenu des obligations imposées par l'article R. 131-49 et, ainsi, de préjudicier de manière grave et immédiate aux intérêts des entreprises concernées ; (...) ». En effet, découle du texte incriminé une obligation pour le vendeur ou le bailleur d'annexer ces documents au contrat de vente ou de bail. Enfin, la communication de tels documents entre, avec cette obligation, dans le champ de l'obligation générale d'information du vendeur, bailleur, et cessionnaire de fonds de commerce.

Ce n'est que dans un second temps, par une autre ordonnance en date du 11 juillet dernier¹⁰, que le juge des référés du Conseil d'État a suspendu totalement l'exécution du décret tertiaire. Pour ce faire, le magistrat relève que le décret ne peut imposer une obligation de réduction des consommations énergétiques des bâtiments d'ici 2020, puisque la loi¹¹ accorde un délai de cinq ans entre la publication du décret d'application et son entrée en vigueur. Délai non respecté en l'espèce ! Le juge a, par ailleurs, estimé que les professionnels concernés par le décret manquaient d'informations pour engager des travaux faute de publication de l'arrêté permettant la mise en œuvre d'un certain nombre de dispositions.

Au-delà de l'impossibilité pour les entreprises concernées de se conformer aux nouvelles obligations imposées par le texte,

celui-ci compromet le principe de sécurité juridique. Sa suspension était donc nécessaire. Reste à connaître la décision du Conseil d'État au regard des doutes sérieux qui pesaient sur la légalité du décret. Ladite procédure d'annulation ayant une

durée moyenne d'un an, elle paraît inéluctablement le remettre en cause. En effet, même s'il était jugé légal, les délais d'applicabilité qu'il prévoit seraient impossibles à respecter.

Il faudra donc compter sur le nouveau ministre de la transition écologique et solidaire, Nicolas Hulot, pour espérer une meilleure concertation entre les acteurs et l'Administration en charge de la rédaction dudit texte, et, in fine, une mise en cohérence du calendrier des délais imposés avec les textes.

“
Le juge des référés du Conseil d'État a suspendu totalement l'exécution du décret tertiaire.
”

4- Décret n° 2017-918 du 9 mai 2017 relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire – JORF n° 0109 du 10 mai 2017 – texte n° 169.

5- Recommandations relatives à la rédaction du décret organisant l'obligation de travaux de rénovation énergétique dans le parc tertiaire entre 2012 et 2020, Rapport final – Novembre 2011, Président du comité de pilotage : Maurice Gauchot - CBRE.

6- Le Plan Bâtiment Durable fédère des acteurs du bâtiment et de l'immobilier afin de favoriser l'atteinte des objectifs d'efficacité énergétique et environnementale de ce secteur (par exemple : élaboration de dispositifs pour la massification de la rénovation énergétique des logements privés, la préparation d'une réglementation « bâtiment responsable », une charte d'engagement pour la rénovation du parc tertiaire). Présidé par l'avocat Philippe Pelletier, il assure la concertation permanente au sein de la filière et témoigne de la mobilisation continue des acteurs au plan national comme régional. Il est ainsi force de proposition auprès des pouvoirs publics.

7- Conseil du commerce de France (CdCF), l'association Perifem et l'Union des métiers et des industries de l'hôtellerie (UMIH).

8- Par une requête enregistrée le 16 juin 2017 au secrétariat du contentieux du Conseil d'État.

9- CE, 28 juin 2017, n° 411578, Inédit au recueil Lebon.

10- CE, 11 juillet 2017, n° 411578.

11- L'article L. 111-10-3 du CCH en son dernier alinéa précise que « (...) Le décret en Conseil d'État applicable pour la décennie à venir est publié au moins cinq ans avant son entrée en vigueur. »

Champ d'application (R. 131-40 du CCH)	Sont concernés les bâtiments existants regroupant les conditions cumulatives suivantes : (i) un propriétaire unique, (ii) un usage de bureaux, d'hôtels, de commerces, d'enseignement ou encore administratif et (iii) une surface supérieure ou égale à 2000 m² de surface utile. Sont exclus : - Les constructions édifiées pour une durée maximum de deux ans ; - Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire si les travaux ont pour effet de dénaturer significativement leur caractère ou leur apparence.
Objectifs poursuivis (R. 131-39 du CCH)	Les travaux entrepris doivent permettre de diminuer la consommation énergétique de ces bâtiments d'ici le 1^{er} janvier 2020 par rapport : - soit à une consommation de référence¹² diminuée d'une valeur équivalente à 25 % de la consommation de référence, exprimée en kWh/m²/an d'énergie primaire ; - soit à un seuil exprimé en kWh/m²/an d'énergie primaire qui sera fixé par un arrêté ministériel¹³ (en attente de parution). Devront également être envisagés « un ou plusieurs scénarios » permettant de diminuer la consommation énergétique de ces bâtiments jusqu'à un niveau de consommation qui soit inférieur à 40 % d'ici 2030 selon les mêmes modalités. Pour satisfaire à ces obligations, le propriétaire d'un ensemble de bâtiments ou de parties de bâtiments peut remplir globalement ses obligations sur l'ensemble de son patrimoine.
Moyens mis en œuvre : 1. Réalisation d'une étude énergétique (R. 131-42 du CCH) 2. Mise en œuvre d'un plan d'action (R. 131-44 du CCH)	1. Réalisation d'une étude énergétique Afin de prendre en compte l'état initial et évaluer l'atteinte de l'objectif, une étude énergétique portant sur les postes de consommations du bâtiment doit être réalisée. Sur la base de celle-ci, les propriétaires occupants, bailleurs/preneurs devront définir un plan d'actions permettant d'atteindre les objectifs de réduction des consommations énergétiques. Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie doit préciser, selon les catégories de bâtiments, le contenu et les modalités de réalisation des études énergétiques. 2. Mise en œuvre d'un plan d'action Sur la base des coûts estimatifs et des temps de retour sur investissement des travaux et combinaisons de travaux proposées par l'étude énergétique, les propriétaires occupants ou, dans le cas des locaux pris à bail, les bailleurs et les preneurs concomitamment, dans le respect des responsabilités et obligations de chaque partie, définissent et mettent en œuvre un plan d'actions cohérentes permettant d'atteindre les objectifs de réduction des consommations énergétiques.
Obligations d'information : 1. Obligation de transmettre les éléments à un organisme désigné par le ministre en charge de la construction (R. 131-46 du CCH) 2. Obligation pour le vendeur ou le bailleur d'annexer ces documents au contrat de vente ou de bail (R. 131-49 du CCH)	1. Obligation de transmettre les éléments à un organisme désigné par le ministre en charge de la construction Les propriétaires occupants ou les bailleurs et les preneurs concomitamment, dans le respect des responsabilités et des obligations de chacun, transmettent les éléments suivants à un organisme désigné par le ministre en charge de la construction : - avant le 1^{er} juillet 2017, les rapports d'études énergétiques et le plan d'actions ; - avant le 1^{er} juillet de chaque année civile à compter de l'année 2018, et une fois par an, les consommations énergétiques de l'année civile précédente par type d'énergie exprimées en kWh et en kWh/m² ; - avant le 1^{er} juillet 2020, un bilan complet sur les travaux menés et les économies d'énergie réalisées. Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise, selon les catégories de bâtiments : - le contenu et les modalités de réalisation des études énergétiques prévus à l'article R. 131-42 ; - les modalités et les formats électroniques de transmission des documents visés à l'article R. 131-46. 2. Obligation pour le vendeur ou le bailleur d'annexer ces documents au contrat de vente ou de bail Dans le cas d'un changement de propriétaire ou de preneur, l'ancien propriétaire ou l'ancien preneur fournit au propriétaire, au plus tard lors de la cession du bâtiment ou à l'échéance du bail, les rapports d'études énergétiques, le plan d'actions, les consommations énergétiques et le bilan complet de travaux.
Sanctions (R. 131-47 du CCH¹⁴)	Les propriétaires occupants, bailleurs/preneurs devront donc tenir à disposition de l'organisme en charge tous les justificatifs permettant d'expliquer les raisons pour lesquelles les objectifs ne sont pas atteints. Le décret ne prévoit aucune sanction particulière.

12- L'article R. 131-39 du CCH précise que la consommation énergétique de référence est la dernière consommation énergétique totale connue, sauf dans le cas où des travaux d'amélioration de la performance énergétique auraient été entrepris depuis le 1^{er} janvier 2006. Dans ce cas, la consommation prise comme base pour le calcul du gain peut être la dernière consommation d'énergie connue avant la réalisation de ces travaux.

13- L'article R. 131-50 du CCH précise qu'« Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise, selon les catégories de bâtiments les modalités d'application de la présente section, notamment : - les seuils de consommation d'énergie prévus au b du I de l'article R. 131-39 ; (...) ».

14- L'article R. 131-47 du CCH précise qu'« en cas de non atteinte de l'objectif fixé au I de l'article R. 131-39, les propriétaires occupants ou, dans le cas des locaux pris à bail, les bailleurs et les preneurs, doivent tenir à disposition de l'autorité compétente tous les justificatifs de nature technique ou juridique dont ils disposent et qui expliquent la non-atteinte de ces objectifs. Ces justificatifs expliquent la non-atteinte des objectifs malgré les actions et travaux entrepris par ailleurs visant à diminuer les consommations énergétiques des bâtiments ou parties de bâtiments concernés. (...) ».



PAR
MARIE CHOPLIN
EVGENIA ZAKHAROV
GROUPE PATRIMOINE



ACTUALITÉ

LOI DE JUSTICE DU XXI^E SIÈCLE : VOLET SUCCESSIONS

La loi justice pour le XXI^e siècle (n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 dite de « modernisation de la justice du XXI^e siècle ») contient plusieurs dispositions qui entrent en vigueur au 1^{er} novembre 2017.

Ces nouvelles dispositions, qui concernent notamment l'envoi en possession, la renonciation à succession et l'acceptation à concurrence de l'actif net, vont conduire le notaire à adopter de nouveaux réflexes, l'objectif étant pour les particuliers que ces démarches soient plus rapides, et simplifiées.

Le décret n° 2016-1907 du 28 décembre 2016 pris pour application de la loi et la circulaire du ministre de la Justice du 26 janvier 2017 sont venus en préciser les modalités.

FOCUS

Application de ces nouvelles dispositions à compter du 1^{er} novembre 2017 pour les successions ouvertes après cette date.

1 – L'ENVOI EN POSSESSION

La loi n'accorde la saisine au légataire que s'il exclut l'héritier, en raison de l'universa-

lité de son titre, et de l'absence d'héritiers réservataires.

Jusqu'à la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^e siècle, seul le gratifié par testament authentique pouvait exercer de plein droit les droits du de cujus. S'il avait été institué par un testament olographe ou mystique, il était alors tenu de suivre une procédure en deux temps.

La loi imposait d'abord que le testament, parce qu'il n'est pas authentique, soit déposé entre les mains d'un notaire avant d'être mis à exécution (article 1007 du Code civil).

En second lieu, le légataire devait présenter au président du tribunal de grande instance du lieu d'ouverture de la succession une requête d'envoi en possession par le biais d'un avocat, à laquelle étaient obligatoirement joints l'acte de dépôt du testament et un document justifiant de l'absence d'héritier réservataire, tel qu'un acte de notoriété (ancien article 1008 du Code civil).

La loi de modernisation de la justice du XXI^e siècle a allégé la procédure de saisine du légataire universel en l'absence d'héritier réservataire.

Le nouveau dispositif prévoit un mécanisme inverse au mécanisme actuel : la mise

en œuvre systématique de la procédure judiciaire d'envoi en possession du légataire universel désigné par testament olographe ou mystique, en l'absence d'héritier réservataire est supprimée par l'abrogation de l'article 1008 du Code civil.

La procédure n'est maintenue qu'en cas d'opposition des tiers intéressés à l'exercice de sa saisine par le légataire.

Article 1007 du Code civil – modifié ainsi : « *Tout testament olographe ou mystique sera, avant d'être mis à exécution, déposé entre les mains d'un notaire. Le testament sera ouvert s'il est cacheté. Le notaire dressera sur-le-champ procès-verbal de l'ouverture et de l'état du testament, en précisant les circonstances du dépôt. Dans le cas prévu à l'article 1006, le notaire vérifiera les conditions de la saisine du légataire au regard du caractère universel de sa vocation et de l'absence d'héritier réservataire. Il portera mention de ces vérifications sur le procès-verbal. Le testament ainsi que le procès-verbal seront conservés au rang des minutes du dépositaire.*

Dans le mois qui suivra la date du procès-verbal, le notaire adressera une expédition de celui-ci et une copie figurée du testament au greffier du tribunal de grande instance du lieu d'ouverture de la succession, qui lui accusera réception de ces documents et les conservera au rang de ses minutes.

Dans le mois suivant cette réception, tout intéressé pourra s'opposer à l'exercice de ses droits par le légataire universel saisi de plein droit en vertu du même article 1006. En cas d'opposition, ce légataire se fera envoyer en possession. Les modalités d'application du présent alinéa sont déterminées par décret en Conseil d'État. »

Article 1008 du Code civil – abrogé

1°) LES NOUVELLES ÉTAPES

Le rôle du notaire se trouve considérablement renforcé dans le cadre de ce nouveau dispositif, d'un part s'agissant du procès-verbal de dépôt, d'autre part s'agissant des formalités de publicité.

■ **La rédaction du procès-verbal de dépôt**
À ce jour, le notaire s'assure du respect des

conditions de forme du testament. Il mentionne dans le procès-verbal de dépôt que le testament est écrit en entier de la main du testateur, daté et signé. Il s'assure également qu'il ne comporte pas de ratures et autres défauts.

À compter du 1^{er} novembre 2017, le contrôle effectué par le notaire est renforcé :

- Le notaire **doit s'assurer de la vocation universelle du légataire.** Tout est simple si le testament lui-même est bien rédigé, et comporte les termes « légataire universel » ou « legs universel ».

A l'inverse, la situation est plus délicate et il semble qu'il revienne au notaire de procéder à l'interprétation du testament en annexant si besoin à l'acte de dépôt un certain nombre de pièces justificatives (une lettre explicative du testateur, un courrier d'intervention de l'exécuteur testamentaire...).

- Le notaire **doit s'assurer qu'il n'existe pas d'héritier réservataire potentiel**, à savoir descendant, conjoint survivant...

Si le contrôle d'absence de conjoint survivant est relativement simple à exercer (il suffit de demander l'acte de naissance et l'acte de décès de l'éventuel époux), la recherche d'héritier réservataire peut s'avérer plus compliquée. Pour cela, le notaire devra sans doute faire appel à un généalogiste ou à des témoins comme pour un acte de notoriété, en prenant soin d'annexer à l'acte de dépôt la copie du livret de famille du défunt, son acte de mariage, sans oublier la réponse du Fichier Central des Dispositions de dernières volontés.

FOCUS

Trois points de contrôle :

- Conditions de forme du testament
- Universalité des legs
- Absence d'héritier réservataire

■ La publication et le dépôt au greffe

Le notaire disposera d'un **délai de quinze jours** à compter de la signature du procès-verbal pour faire procéder, par voie élec-

tronique ou non, aux frais du légataire universel, à l'insertion d'un avis au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (BODACC) et dans un journal d'annonces légales diffusé dans le ressort du tribunal compétent.

“

Le rôle du notaire se trouve considérablement renforcé dans le cadre de ce nouveau dispositif.

”

Cet avis devra comporter, selon les dispositions de l'article 1378-1 du Code de la procédure civile, le nom du défunt, le nom et les coordonnées du

notaire chargé de la succession, ainsi que l'existence d'un legs universel.

Est maintenu l'envoi de la copie authentique du procès-verbal de dépôt et la copie figurée du testament dans le mois de sa date au greffe du tribunal de grande instance. Le greffier en accusera réception au notaire et conservera une copie au rang de ses minutes.

FOCUS

Délais de publication à compter de l'établissement du procès-verbal par le notaire :

- 15 jours pour la publication au JAL et au BODACC
 - 1 mois pour l'envoi au greffe du TGI du lieu d'ouverture de la succession
- Frais de la publicité :
- À la charge du légataire universel

2°) UNE POSSIBLE OPPOSITION

L'article 1007 du Code civil est modifié et stipule expressément en son troisième alinéa que « **tout intéressé** » pourra s'opposer à l'exercice de ses droits par le légataire universel, et ce auprès du notaire chargé du règlement du dossier de succession.

Si le notaire dépositaire du testament est différent, il doit préciser dans l'acte de dépôt les coordonnées du notaire chargé de la succession.

En l'absence de précision, il est possible de considérer qu'il faudra entendre par « tout intéressé », les héritiers du sang, les autres légataires éventuels, les créanciers...

Le délai de l'opposition est d'un (1) mois suivant la réception de l'acte de dépôt.

Le légataire universel doit alors solliciter son envoi en possession auprès du président du tribunal de grande instance qui statue par une ordonnance mise au bas de la requête à laquelle est joint l'acte d'opposition (Code de la procédure civile, art. 1378-2). Le juge, dans ce cas, ne devra se prononcer que sur la régularité apparente du testament (date, écriture, signature).

“
L'envoi en possession ne fait pas obstacle à la possibilité d'exercer une action judiciaire ultérieure en contestation de la validité du testament.
”

La circulaire apporte deux précisions procédurales importantes :

- D'une part, si le juge refuse d'ordonner l'envoi en possession, le légataire dispose de la faculté de former un appel dans un délai de quinze jours conformément aux dispositions de l'article 496 du Code de la procédure civile. L'exercice d'une telle voie de recours correspond au droit commun en matière gracieuse.

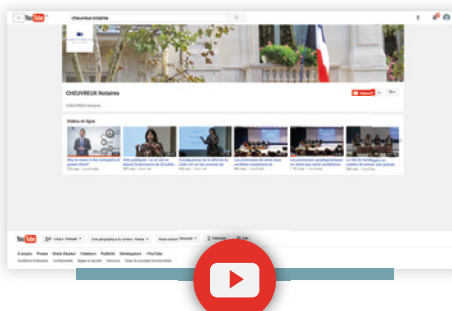
- D'autre part, l'envoi en possession ne fait pas obstacle à la possibilité d'exercer une action judiciaire ultérieure en contestation de la validité

du testament. Il faut en déduire que, pour le ministère, l'office du juge dans le cadre d'une demande d'envoi en possession demeurera demain, comme hier, relativement formel et qu'une instance au fond, contradictoire, devrait demeurer dans les hypothèses les plus litigieuses.

FOCUS

Toute action judiciaire ultérieure en contestation de la validité du testament, pour vice de forme ou de fond reste possible, et ce qu'une opposition soit formée ou non dans le cadre de cette procédure d'envoi en possession nouvelle version.

FOLLOW RESEAUX SOCIAUX ABONNÉS



CHEUVREUX SUR LES RÉSEAUX !

Suivez l'actualité juridique vue par l'Étude via nos comptes réseaux sociaux :
Linkedin, Twitter, Facebook et Youtube.

Rejoignez ainsi notre communauté d'abonnés et bénéficiez au quotidien d'informations liées à nos domaines d'activités, ainsi que d'informations sur la vie de l'Étude.

Alors, il ne vous reste plus qu'à nous suivre : follow us!

USAGE ABUS PRESCRIPTIONS PARTIES COMMUNES APPROPRIATION



PAR
MARIANIK DOREL
PHILOMÈNE PLAYE
GROUPE IMMOBILIER

DROIT IMMOBILIER



FICHE PRATIQUE

LES USAGES ABUSIFS DES PARTIES COMMUNES EN COPROPRIÉTÉ

Contrairement aux parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, les parties communes d'un immeuble, définies à l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, sont la propriété indivise de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les copropriétaires disposent ainsi de prérogatives restreintes sur ces parties. En effet, aux termes de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, l'usage et la jouissance des parties communes sont libres à la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. Les copropriétaires peuvent user des parties communes aux conditions fixées par le règlement de copropriété. Dès lors, pour une occupation ou une utilisation particulière des parties communes non prévue par le règlement de copropriété, les copropriétaires doivent impérativement se voir consentir une autorisation en assemblée générale. En l'absence d'une telle autorisation, l'utilisation par les copropriétaires de leur droit de jouir des parties communes sera considérée comme abusive.

1- LES DIFFÉRENTS CAS D'USAGE ABUSIFS DES PARTIES COMMUNES

Le contentieux ayant trait à l'utilisation

abusive par les copropriétaires de leur droit de jouir des parties communes se révèle conséquent. Les motifs de conflit les plus fréquents sont l'encombrement des lieux, l'accaparement d'une partie commune, une circulation abusive de clients ou fournisseurs et, enfin, des travaux privatifs portant atteinte à la destination de l'immeuble ou son aspect extérieur. Il y a ainsi, selon la jurisprudence, « usage abusif des parties communes », par exemple :

- Lorsqu'un copropriétaire édifie une cloison délimitant une remise et empiétant sur une cour commune (Cass. Civ 3^{ème}, 24 févr. 1993, n° 91-11855)
- Lorsqu'un copropriétaire édifie sans droit une construction dans un jardin partie commune à jouissance exclusive (Cass. Civ 3^{ème}, 21 mars 2000, n° 98-20201)
- Lorsqu'un copropriétaire perce un mur de refend afin de transformer une fenêtre en porte-fenêtre pour permettre l'accès à une terrasse partie commune (Cass. Civ 3^{ème}, 4 avril 2012, n° 11-11139).
- Lorsqu'un copropriétaire stationne de façon abusive dans une cour commune (Cass. Civ 3^{ème} 5 avril 1968, n° 67-11507).

2- LES SANCTIONS

La jurisprudence fait preuve d'une extrême sévérité en présence d'un usage abusif

des parties communes. En effet, en cas de violation du règlement de copropriété, la Cour de cassation applique avec rigueur l'obligation de rétablir les lieux dans leur état antérieur, au titre de l'article 1222 du Code civil selon lequel le créancier d'une obligation – en l'espèce, le syndicat des copropriétaires – peut, « *après mise en demeure en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier* ». Outre le syndicat des copropriétaires, tout copropriétaire est en droit d'exiger que le règlement soit strictement appliqué (V. paragraphe III).

L'exécution en nature susvisée consiste selon les cas, soit à restituer les lieux dans leur état initial, soit à démolir les ouvrages irrégulièrement installés, soit à enlever les objets ou marchandises entreposés dans les parties communes sans autorisation. Cette sanction s'impose dans tous les cas, y compris lorsque la modification apportée aux parties communes peut paraître négligeable (Cass. Civ 3^{ème}, 18 janv. 1972, n° 70-11350), à moins que la remise en état ne soit impossible. Elle peut être assortie d'une **astreinte**. De plus, le copropriétaire peut être condamné, à titre subsidiaire, au paiement de **dommages et intérêts**. Elle ne

peut en effet être prononcée à titre principal lorsque l'exécution en nature est possible.

Notons néanmoins qu'il est possible d'échapper à l'exécution en nature en demandant à l'assemblée générale des copropriétaires d'acquiescer les parties communes indûment appropriées. En effet, le copropriétaire n'est plus en infraction si la situation litigieuse a été régularisée a posteriori par une assemblée générale des copropriétaires (Cass. Civ 3^{ème}, 20 nov. 1985, n° 84-16414).

3- QUI PEUT AGIR ?

La condamnation du copropriétaire concerné peut être sollicitée par le **syndicat des copropriétaires**. Il revient alors au syndic, en sa qualité de représentant du syndicat, d'intenter l'action en cessation de l'usage abusif des parties communes et ce, après autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires prise à la majorité de l'article 24, ou bien sans autorisation dès lors que l'urgence commande une action rapide.

Toutefois, au titre de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, un **copropriétaire** peut exercer une action individuelle aux fins de faire cesser un usage abusif des parties communes. On observe une évolution jurisprudentielle sur ce point. En effet, en principe, seul un copropriétaire justifiant un préjudice personnel différent de celui subi par l'ensemble des copropriétaires était recevable à demander la cessation du trouble. Or, des arrêts récents ont opté pour une solution contraire en jugeant que chaque copropriétaire a le droit d'exiger le respect du règlement de copropriété ou la cessation d'une atteinte aux parties communes sans avoir à justifier l'existence d'un préjudice personnel distinct d'un préjudice collectif (Cass. Civ 3^{ème}, 17 nov. 2004, n° 03-10039, n° 03-10728, n° 03-11422, Sté La Clairière et autres / Brasserie de la Place à Cannes ; Cass. Civ 3^{ème}, 29 Mars 2011, n° 10-16487). Désormais, les copropriétaires peuvent exercer plus facilement une action individuelle aux fins de faire cesser une appropriation de parties communes par un autre copropriétaire, ou tout autre usage abusif.

Notons toutefois qu'un copropriétaire est irrecevable, faute d'intérêt et de qualité, à demander la restitution de parties com-

munes spéciales concernant un bâtiment dans lequel il n'est propriétaire d'aucun lot (Cass. Civ 3^{ème}, 19 nov. 2014, n° 13-18925).

4- CONTRE QUI PEUT-ON AGIR ?

L'action en cessation de l'usage abusif des parties communes doit être en principe intentée contre le **copropriétaire fautif**. Néanmoins, l'acquéreur d'un lot pourra être poursuivi en raison d'un usage abusif des parties communes, alors même que l'infraction au règlement de copropriété serait le fait de son vendeur ou autre propriétaire antérieur. Il lui appartiendra alors d'appeler en garantie ce dernier.

Se pose également la question de la responsabilité du bailleur en cas d'usage abusifs des parties communes par son **locataire**. Le syndic peut exercer une action à l'encontre du bailleur qui est personnellement responsable vis-à-vis du syndic, en raison d'une utilisation abusive des parties communes par le locataire. Ainsi, le syndic peut demander la condamnation du bailleur à faire cesser l'infraction à peine d'astreinte. Il appartiendra au bailleur d'exercer une action récursoire contre le locataire. Toutefois, le syndic peut aussi agir directement à l'encontre du locataire ou bien, en cas de carence du bailleur, exercer les droits de ce dernier à l'encontre du locataire par voie d'action d'oblique.

5- LES DÉLAIS DE PRESCRIPTION

■ Principe : la prescription décennale.

L'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 institue un délai de prescription de 10 ans pour toutes les **actions personnelles** entre copropriétaires ou entre copropriétaires et syndic. Les actions tendant à obtenir le respect du règlement de copropriété, qu'elles soient intentées par les copropriétaires ou par le syndic, entrent dans cette catégorie. Ainsi, les actions ayant pour objet la cessation d'abus de jouissance commis sur les parties communes se prescrivent par dix ans (Cass. Civ 3^{ème}, 18 déc. 2001, n° 00-17871).

■ Exception : la prescription trentenaire.

L'action ayant pour but de restituer aux copropriétaires ce qu'un copropriétaire s'est indûment approprié pour son usage exclusif est une **action réelle**, et non personnelle et n'est donc pas soumise par principe à la

prescription décennale susvisée (Cass. Civ 3^{ème}, 17 mai 1995, n° 93-14872).

Il convient alors de déterminer les cas où il y a ou non « appropriation » des parties communes. Selon la jurisprudence, il y a appropriation des parties communes lorsqu'un copropriétaire édifie une cloison empiétant sur une cour commune (Cass. Civ 3^{ème}, 24 fév. 1993, n° 91-11855), ou encore qu'il y installe des plantations, un point d'arrosage et un abri de jardin de telle sorte que cet aménagement paysager traduit une volonté de privatisation d'un espace commun (Cass. Civ 3^{ème}, 26 janv. 2017, n° 15-25144). Selon la doctrine, il y a « appropriation » des parties communes lorsque les agissements d'un copropriétaire ont pour objet ou pour résultat de parvenir à la privatisation d'une partie commune. Dans le cas contraire, l'action se prescrit par dix ans.

Notons toutefois que la prescription décennale n'est pas automatiquement écartée quand est constatée une appropriation. En effet, tout dépend de l'objet de l'action engagée. Si elle tend, à titre principal, à la restitution des parties communes indûment appropriées, il s'agit d'une action réelle en revendication et la prescription est trentenaire (Cass. Civ 3^{ème}, 26 janv. 2017, n° 15-25144). Au contraire, lorsqu'elle tend à titre principal à la démolition, il s'agit d'une action personnelle et la prescription de dix ans joue.

■ Le cas de la prescription acquisitive trentenaire.

Nonobstant l'usage abusif d'une partie commune, un copropriétaire peut se prévaloir d'une possession trentenaire pour revendiquer la propriété de cette partie dès lors qu'aucun recours n'a été formé à l'encontre de l'usage abusif qu'il en a fait. En effet, selon une jurisprudence constante, un copropriétaire peut acquiescer par une possession prolongée à l'encontre des autres copropriétaires une partie commune dès lors qu'il établit son intention de se comporter comme seul propriétaire grâce à des actes extérieurs non équivoques. La bonne foi du copropriétaire s'étant comporté comme un propriétaire exclusif de la partie commune a été jugée nécessaire pour pouvoir valablement en revendiquer la propriété (Cass. 3^{ème} Civ., 17 avril 1996, n° 94-12.235).



PAR
ANGÉLIQUE DEVAUX
GROUPE PATRIMOINE

DROIT PATRIMONIAL



ACTUALITÉ PATRIMONIALE INTERNATIONALE

FRANÇAIS DE L'ÉTRANGER : SE MARIER EN FRANCE OU À L'ÉTRANGER ?

Le programme Erasmus fête ses trente ans cette année !

Trente années pendant lesquelles de jeunes étudiants et enseignants ont profité des programmes d'échange entre universités et grandes écoles en Europe mais aussi à travers le monde¹.

À l'image de ces étudiants², la mobilité internationale des personnes privées s'est accrue ces dernières années et ne cesse encore. On dénombre chaque année toujours plus de Français à l'étranger³ entraînant avec eux un florilège de problématiques juridiques et sociales. Parmi elles, les relations matrimoniales. Le mariage dans l'ordre international pose en effet une multitude de questions tant il se veut l'écho d'une culture et empreint de traditions. La période estivale qui s'achève l'a démontré cette année encore. Au sein de l'Étude Cheuvreux, nombreuses ont été les consultations en droit patrimonial international de la famille autour du mariage. Français de l'étranger, est-il plus simple de se marier en France ou à l'étranger ? Couples binationaux ou couples de Français mobiles,

quelle sera la loi applicable au régime matrimonial ? Faut-il prévoir un contrat de mariage et sera-t-il reconnu à l'étranger ? Au travers de cette étude, nous avons donc fait le choix de revenir sur ces problématiques répondant ainsi aux besoins d'une société en perpétuelle évolution.

■ La reconnaissance du mariage international en France.

On entend par « mariage international » toutes les situations autour du mariage brassant un élément d'extranéité comme la nationalité des époux, la résidence des époux ou encore la situation de leurs biens. Pour être valable en France, savoir y être reconnu et y produire des effets, il est nécessaire que le mariage réponde à un certain nombre de conditions de fond et de formes.

“ Il est nécessaire que le mariage réponde à un certain nombre de conditions de fond et de formes. ”

■ Conditions de forme

En droit international privé français, le mariage sera valable s'il a été célébré conformément aux formalités prévues par la loi de l'État sur le territoire duquel la célébration a eu lieu⁴.

1- Programme Erasmus Mundus.

2- On estime à plus de trois millions d'étudiants qui ont bénéficié de ce programme depuis sa création en 1987.

3- Selon les chiffres au 31 décembre 2015, on dénombrait une progression de 1,8% par rapport à l'année précédente. Source : France Diplomatie.

4- Article 202-2 du Code civil.

En France, le mariage sera valable s'il est célébré publiquement par l'officier de l'État civil de la commune dans laquelle un des époux ou de l'un de leurs parents aura son domicile ou sa résidence à la date de publication des bans⁵. Le mariage religieux seul célébré en France n'est ainsi pas valable.

À l'inverse, à l'étranger la célébration du mariage devant des autorités religieuses sera reconnue en France, à condition qu'il s'agisse de la forme locale et que toutes les conditions prescrites par la loi locale aient bien été respectées. Par exemple, le mariage d'un ressortissant français à Hong Kong devant un *licensed place of public worship* sera reconnu en France à condition que l'avis de mariage ait bien été donné au gouvernement de Hong Kong dans un délai maximum de quinze jours avant la célébration du mariage et le mariage ait été célébré dans les trois mois de cet avis.

Toutefois, pour tout ressortissant français désirant s'unir devant les autorités étrangères des conditions supplémentaires doivent être respectées.

À noter tout d'abord que la présence à la célébration du mariage est obligatoire. Cela peut en amuser, mais le droit français ne reconnaît en effet pas le mariage célébré par procuration à l'étranger. La présence des deux époux au moment de la célébration du mariage à l'étranger est donc obligatoire pour que le mariage soit reconnu en France⁶.

Au regard de l'État français, tout ressortissant français désirant se marier à l'étranger doit nécessairement procéder à des formalités préalables et postérieures à son union.

Il doit procéder à la publication des bans, comme il le ferait en France. Après constitution d'un dossier et audition éventuelle des futurs époux, le consulat de France dans l'État où réside le Français procédera à la publication des bans dans ses locaux et si l'un des Français réside en France à la

mairie de son domicile⁷. Passé dix jours, le consulat remettra un certificat de capacité qui pourra être demandé par les autorités locales afin de célébrer l'union maritale⁸. La délivrance de ce certificat est rendue obligatoire par les autorités françaises⁹.

Le défaut de publication des bans n'est pas sanctionné, mais constitue une condition sine qua non de la transcription du mariage auprès de l'État Civil Français.

En pratique, les futurs époux doivent prendre contact avec le consulat de France du lieu de résidence plusieurs semaines avant la date prévue du mariage et ainsi compléter un dossier de mariage.

La transcription du mariage sur l'état civil français se fait postérieurement au mariage à la demande du ressortissant français. Il s'agit d'une demande écrite accompagnée nécessairement de la copie originale de l'acte de mariage étranger certifiée conforme par l'autorité locale qui a procédé à sa célébration et la remise de copie de pièces d'état civil.

La transcription du mariage à l'état civil français permet la délivrance du livret de famille et est obligatoire pour rendre le mariage opposable aux tiers en France, comme l'administration, les créanciers, les officiers publics dont les notaires. Le mariage non transcrit produira certes effets à l'égard du couple et de ses enfants (par exemple dans le cadre de la présomption de paternité) mais sera inopposable aux tiers dans l'ordre juridique français¹⁰ ; ce qui posera des difficultés au couple notamment lors d'un retour en France.

■ **La France à l'étranger ou le mariage consulaire.**

Le mariage devant les autorités françaises à l'étranger, ambassade de France ou consulat de France, par un Français et un étranger ou entre deux Français est possible par dérogation à la loi locale. Mais attention, tous les consulats n'offrent pas cette possibilité ! Le mariage au consulat français n'est

possible que dans les pays désignés préalablement par Décret. Dans certains cas, seuls deux ressortissants français peuvent se marier devant les autorités françaises à l'étranger, dans d'autres pays le mariage est ouvert aux couples bi-nationaux. Aussi, le ou les Français désirant s'unir devant les autorités françaises à l'étranger doivent se renseigner auprès d'elles et ainsi vérifier s'ils remplissent les conditions.

À titre d'exemple, à Hong Kong où plus de trente mille français y résident aujourd'hui, les autorités consulaires ne célèbrent plus de mariage entre Français depuis le 1er septembre 2016.

■ **Conditions de fonds**

Le mariage, institution pour les uns ou contrat pour les autres, nécessite fondamentalement un consentement libre et sans contrainte. Cette condition vise à empêcher les mariages célébrés dans des buts étrangers à l'institution matrimoniale et ainsi prévenir les mariages frauduleux ou contraires.

Les autres conditions de fond du mariage tel ceux relatif à l'âge, au sexe, ou à la capacité relèvent en droit Français de la loi nationale. Ainsi, l'âge minimal légal pour le mariage d'un français est de 18 ans tant pour les hommes que les femmes¹¹. Une Chinoise de 18 ans et un Français de 25 ans devront attendre deux années de plus pour se marier en France, temps nécessaire pour que la ressortissante chinoise ait la capacité juridique de se marier ; l'âge requis en Chine pour se marier étant de 20 ans pour les femmes et de 22 ans pour les hommes.

S'agissant de la condition de sexe, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 17 mai 2013¹² dite du « Mariage pour tous », il n'existe plus de restriction en France relative au sexe des époux. Ainsi deux hommes ou deux femmes ou un homme et une femme peuvent s'y marier.

Plus précisément, deux personnes de même sexe peuvent contracter mariage lorsque, pour au moins l'une d'elles, soit sa loi per-

5- Article 63 du Code civil.

6- Article 146-1 du Code civil.

7- Article 63 du Code civil.

8- Par exemple, pour les mariages en Italie, un certificat de capacité de mariage appelé « Nulla Osta » est exigé par les autorités Italiennes.

9- Article 172-1 du Code civil.

10- Cette inopposabilité ne concerne que les mariages célébrés après le 1^{er} mars 2007.

11- Article 144 du Code civil.

12- Loi n° 2013-404 du 17 mai 2013 ouvrant le mariage aux couples de même sexe (JORF n° 0114 du 18 mai 2013 page 8253 texte n° 3).

sonnelle, soit la loi de l'État sur le territoire duquel elle a son domicile ou sa résidence le permet¹³. Deux personnes de nationalité étrangère résidant en France mais dont la loi personnelle prohibe le mariage de personnes de même sexe peuvent se marier en France. Au nom de l'ordre public international, ce droit subsiste quand bien même il existe une convention bilatérale entre la France et le pays étranger dont est ressortissant le futur époux prohibant cette faculté¹⁴. Si le mariage est valable en France et y produit juridiquement ses effets, il n'en demeurera pas moins non reconnu dans le pays prohibant le mariage entre personnes de même sexe.

La question de la reconnaissance à l'étranger du mariage entre personnes de même sexe célébré en France varie en fonction du pays impliqué, de ses propres règles de conflits et de ses règles d'ordre public. Chaque situation doit ainsi être analysée avec précaution. S'il est plaisant et romantique de venir se marier en France, le retour dans le pays d'origine ou d'expatriation posera manifestement des difficultés.

Se marier à deux ou à plusieurs ? En France, l'ordre public s'empare de la réponse. Contrairement à la Colombie qui a récemment officiellement reconnu le mariage entre trois hommes¹⁵, la célébration du mariage polygame en France y est prohibée. Il est nécessaire que les futurs époux, peu importe leur nationalité et le contenu même de leur loi nationale, soient soit célibataires, ou veuf ou divorcé pour se marier en France. Dans l'hypothèse d'un mariage célébré par un ressortissant français à l'étranger, à défaut de célibat, le consulat de France ne remettra pas de certificat de capacité préalable à l'union. Par conséquent, le Français se mariant une nouvelle fois à l'étranger alors même que sa précédente union n'est pas dissoute ne pourra faire valoir cette union en France.

L'inverse n'est pas tout à fait aussi strict. Le mariage polygamique célébré valablement à l'étranger entre ressortissants étrangers dont la loi personnelle admet le mariage

polygame est reconnu de façon atténuée en France, la reconnaissance portant essentiellement sur les effets patrimoniaux du couple¹⁶.

Enfin, il existe des empêchements au mariage prohibitifs liés aux liens familiaux entre les personnes. Les mariages entre ascendants et descendants, alliés dans la même ligne (frères et sœurs) oncle et nièce ou tante et neveu ne sont pas célébrés en France. Célébrés à l'étranger, ils ne seront pas reconnus en France non plus.

Compte tenu de ces règles, la célébration en France entre un ressortissant français et un ressortissant étranger ou même entre deux étrangers nécessite la production d'un certificat de coutume émis par les autorités locales dont est ressortissant le ou la future épouse afin de s'assurer que l'ensemble des conditions de fond soient remplies, et qu'il n'existe aucun empêchement au mariage.

L'absence d'une de ces conditions de fond peut amener le procureur de la République à s'opposer au mariage. Si celui-ci est célébré à l'étranger, le procureur de la République informera les autorités diplomatiques de son opposition, sans pour autant les y contraindre. Dans cette hypothèse, le mariage ne pourra être transcrit à l'état civil français, sauf à obtenir un jugement de mainlevée du procureur de la République.

En résumé, mariage en France ou à l'étranger, il est nécessaire de vérifier avant de se dire « OUI » l'ensemble des formalités à accomplir, des conditions à remplir afin de s'assurer de la validité de son mariage tant dans l'ordre juridique français qu'étranger, et ainsi en garantir ses effets.

■ Le régime matrimonial dans l'ordre international

Notion inconnue ou presque des pays de common law et de droit islamique, où l'ap-

proche de la propriété des biens des époux est très différente, le régime matrimonial a pour fonction de déterminer la propriété des biens des époux pendant le mariage et à sa dissolution. Au sens communautaire, on le définit aujourd'hui comme « *l'ensemble des règles relatives aux rapports patrimoniaux entre époux et dans leurs relations avec des tiers, qui résultent du mariage ou de sa dissolution* »¹⁷. La détermination du régime matrimonial en droit français est la clef de voûte de la gestion patrimoniale des époux.

En droit international privé français actuel, les règles de détermination de la loi applicable au régime matrimonial sont régies par la Convention de la Haye sur les régimes matrimoniaux du 14 mars 1978, entrée en vigueur le 1^{er} septembre 1992¹⁸. La Convention, bien que ratifiée seulement par la France, les Pays Bas et le Luxembourg¹⁹ est de caractère universel. Si bien que pour ces pays, les règles issues de la Convention seront applicables à toute personne connaissant d'un élément d'extranéité et dont la détermination de la loi applicable

au régime matrimonial est nécessaire à l'opération envisagée (par exemple, dans le cadre traditionnel d'une acquisition, d'une vente, d'une succession ou encore d'un divorce).

La question de la détermination de la loi applicable au régime matrimonial à défaut de choix est, il faut le dire, sous l'égide de la Convention de la Haye, plutôt complexe tant il y a de principes et d'exceptions.

Ainsi, si les époux n'ont pas désigné de loi applicable, celle-ci est soumise à la loi interne de l'État sur le territoire duquel les époux établissent leur première résidence habituelle après le mariage.

Par exception, le régime matrimonial sera soumis à la loi interne de la nationalité

13- Article 202-1 du Code civil.

14- Cour de Cassation, 1^{ère} Chambre civile, 28 janvier 2015 ; arrêt n° 96.

15- Courrier international, 15 juin 2017 <http://www.courrierinternational.com/article/colombie-le-mariage-trois-officiellement-reconnu>

16- Arrêt Bendeddouche, Cour de Cassation, 1^{ère} chambre civile 3 janvier 1980.

17- Article 3 du Règlement (UE) 2016/1103 du Conseil du 24 Juin 2016 mettant en œuvre une coopération renforcée dans le domaine de la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière de régimes matrimoniaux.

18- Les règles de la Convention s'appliquent en France pour tous les mariages célébrés après le 1^{er} septembre 1992.

19- L'Autriche et le Portugal l'ont signé mais ne l'ont jamais ratifié.

commune des époux lorsqu'il s'agit d'un État qui a fait une déclaration en faveur de sa loi nationale ou lorsque les époux n'établissent pas dans un même territoire leur résidence habituelle après le mariage, ou encore à défaut de résidence habituelle dans un même État ou de nationalité commune, la loi de l'État avec lequel compte tenu des circonstances il présente les liens plus étroits. Les nombreuses exceptions tendent à répondre à la diversité des situations dans un monde en perpétuel mouvement.

Au surplus, la Convention de la Haye, dans sa complexité, prévoit le principe fortement critiqué par la pratique et la doctrine de la mutabilité automatique du régime matrimonial. En effet, pour les époux qui n'ont pas exprimé de loi applicable au moment de leur mariage, ni même pendant, la loi interne où ils ont tous deux leur résidence habituelle devient applicable automatiquement au lieu et place de celle à laquelle ils étaient jusqu'alors soumis, à partir du moment où ils fixent leur résidence habituelle dans l'État dont ils ont la nationalité commune et que cette résidence habituelle a duré plus de dix ans.

Cette situation s'applique par exemple à deux époux de nationalité française, mariés à Londres en 1999 qui se sont installés en France en 2002. D'un régime matrimonial assimilé à celui de la séparation de biens en France, les époux sont aujourd'hui considérés mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts de droit français.

Il n'existe pas de notification particulière de l'État français pour faire savoir à ce couple qu'ils ont changé en cours de temps de loi applicable à leur régime matrimonial et par incidence de type de régime matrimonial. Le changement est automatique, sans que les époux en aient connaissance et donc problématique en termes d'obligations et d'organisation patrimoniale, notamment lors d'une succession ou d'un divorce.

De nouvelles règles à venir ! Bien qu'utile, la Convention de la Haye n'est applicable

que dans trois pays. Aussi, dans l'objectif que s'est donnée l'Union Européenne à savoir de « **maintenir et développer un espace de liberté, de sécurité et de justice au sein duquel est assurée la liberté de circulation des personnes** », il a été publié le 24 juin 2016 le Règlement (UE) 2016/1103 mettant en œuvre une coopération renforcée dans le domaine de la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière de régimes matrimoniaux. L'ensemble des règles contenues dans ce règlement ne s'appliquera pas à tous les États européens mais seulement à dix-huit d'entre eux²⁰.

Toutefois, au sein de ces États, ce sont bien les mêmes règles de conflit en matière de détermination de loi applicable au régime matrimonial qui vont s'appliquer facilitant ainsi les relations patrimoniales d'un grand nombre de couples mariés européens, et pas seulement, puisque le règlement a une vocation également universelle ; à savoir, il sera applicable même si la loi désignée par le règlement n'est pas celle d'un État membre.

Ce nouveau texte s'appliquera pour les mariages célébrés à compter du **19 janvier 2019**.

La détermination de la loi applicable à défaut de choix des parties sera plus aisée que sous la plume de la Convention de la Haye. Le règlement retient en effet trois critères de rattachement objectifs :

a) la loi de l'État de la première résidence habituelle commune des époux après la célébration du mariage ou, à défaut,

b) celle de la nationalité commune des époux au moment du mariage, ou à défaut,

c) celle avec lequel les époux ont ensemble les liens les plus étroits au moment de la célébration du mariage, compte tenu de toutes les circonstances.

Le changement automatique de loi applicable est enfin abandonné.

Toutefois, l'opposabilité aux tiers et les lois de police générale peuvent écarter la loi applicable au régime matrimonial.

Les règles de conflits issues de la Conven-

tion de la Haye ou du Règlement européen tentent de pallier aux diverses situations patrimoniales et familiales. Cela étant, elles ne garantissent pas une sécurité juridique absolue.

■ **L'autonomie de la volonté : remède à l'insécurité juridique dans les relations matrimoniales.**

Dans un contexte de mobilité internationale où plusieurs lois peuvent interagir voire se contredire, l'encadrement des relations matrimoniales est indispensable afin de sécuriser les effets patrimoniaux du couple.

Le recours à la désignation de la loi applicable au régime matrimonial offre de multiples avantages pour les Français de l'étranger ou les Français en quête d'expatriation. La loi est choisie, la loi est connue des époux et elle fait preuve d'une volonté commune des époux. Elle laisse le couple maître de ses décisions.

La désignation volontaire de la loi applicable au régime matrimonial pourra s'effectuer avant le mariage quand on sait que « l'union sacrée » est parfois l'étape nécessaire à l'expatriation du couple, notamment pour des raisons d'immigration, obtention de visa et suivi du conjoint par exemple. Pendant le mariage, et précédant l'expatriation, elle sera nécessaire pour les époux mariés sans contrat puisqu'elle écarte les inconvénients de la mutabilité automatique du régime matrimonial. Enfin pendant l'expatriation, la déclaration de loi applicable sera utile aux biens nouvellement acquis – notamment ceux situés en France – afin de les soumettre à une loi future unique.

Le choix du régime matrimonial permet, quant à lui, de sécuriser les effets patrimoniaux du couple. Des professions dites à « risque » privilégieront un régime séparatiste tandis que dans certaines situations un régime communautaire sera préféré.

Dans une dimension internationale, une certaine typologie de régime matrimonial peut également être privilégiée. Enfin, couplé avec d'autres outils juridiques, telle

20- Suède, Belgique, Grèce, Chypre, Croatie, Slovaquie, Espagne, France, Portugal, Italie, Malte, Luxembourg, Allemagne, République Tchèque, Pays-Bas, Autriche, Bulgarie, Finlande.

21- Article 3 de la Convention de la Haye.

22- Article 6 de la Convention de la Haye.

la désignation de la loi successorale à sa future succession, la désignation de la loi applicable au régime matrimonial devient un vrai outil de gestion internationale du patrimoine.

Pour autant, la désignation de la loi applicable au régime matrimonial est à utiliser avec précaution. En effet, si les époux ont cette faculté de choix, celle-ci reste encadrée.

“ La déclaration de loi applicable au régime matrimonial nécessite un écrit, daté et signé par les deux époux devant assuré leur consentement libre et éclairé. ”

Ainsi pour les mariages qui seront encore célébrés jusqu'au 29 janvier 2019, la Convention de la Haye permet, avant le mariage²¹ ou en cours de mariage²², de désigner soit :

« 1. La loi d'un État dont l'un des époux a la nationalité au moment de cette désignation ;

2. la loi de l'État sur le territoire duquel l'un des époux a sa résidence habituelle au moment de cette désignation ;

3. la loi du premier État sur le territoire duquel l'un des époux établira une nouvelle résidence habituelle après le mariage ». (Ce choix ne s'opère que pour une déclaration au moment du mariage).

Enfin, il est possible de désigner la loi de situation d'un bien immobilier.

Pour les mariages célébrés à compter du 29 janvier 2019, les époux peuvent convenir de désigner ou de modifier la loi applicable à leur régime matrimonial. Cependant, ce choix est limité²³. Il peut s'agir soit de la loi de la résidence habituelle d'au moins un des époux au moment de la conclusion de la convention, soit de la loi de la nationalité d'au moins un des époux au moment de la conclusion de la convention.

La déclaration de loi applicable au régime matrimonial nécessite un écrit, daté et signé par les deux époux²⁴ devant assuré leur consentement libre et éclairé. Le règlement européen reconnaît également la forme électronique de cet écrit.

La Convention de la Haye et le Règlement Européen sur les régimes matrimoniaux ne

précisent pas si le choix peut être fait par acte sous seing privé ou acte authentique. En droit français, il faut admettre les vertus supérieures de l'acte notarié, plus adapté, compte tenu de ses garanties intrinsèques de conservation et de représentation.

Selon le pays de résidence du ou des ressortissants français, le contrat de mariage pourra également être reçu par l'ambassade ou le consulat d'après modèle adressé par le notaire en France.

■ Le voyage du contrat de mariage - Encore faut-il s'assurer de l'effectivité de son choix de loi dans un contexte international

Il existe en effet plus de deux cents juridictions dans le monde avec tout autant de règles internes, de règles de conflits et de règles d'ordre public.

Les Français désirant établir un contrat de mariage de droit français et opter pour la loi française doivent impérativement s'assurer de l'effectivité de leur choix, c'est-à-dire de l'exécution du contrat de mariage français à l'étranger tant sur le fond (le choix de loi) que sur la forme.

S'agissant des problématiques de fond, l'autonomie de la volonté n'est pas sans risque. À titre d'exemple, devant la place de l'équité dans les divorces aux États-Unis, il se peut que le juge américain annule ou apporte des tempéraments au contrat s'il le considère non équitable pour un époux, ou tout simplement

contraire à l'ordre public du for. Par ailleurs, il est concevable que le juge américain soit totalement étranger au droit français, dont le mode de réflexion et d'analyse diffère largement du modèle de la *common law* et requière alors l'avis d'un expert. Pour les tribunaux américains non liés par la Convention de la Haye ou le Règlement (EU) sur les régimes matrimoniaux, il est

manifestement indispensable de s'assurer que les époux aient une relation particulière avec la loi choisie, en soient familiers, en aient une bonne connaissance pour être reconnue. La résidence habituelle ou la nationalité ne sont pas des critères de rattachement exclusif pour les tribunaux américains. Les fondements sont au contraire subjectifs et non exhaustifs, le tribunal jugeant l'applicabilité de la loi d'après la situation exposée devant lui.

Outre son caractère exprès, le choix de la loi doit être motivé. La motivation des parties assure au juge l'effectivité du choix retenu par les époux, et aux époux que la loi choisie les suivra malgré l'expatriation.

Tenu à un devoir de conseil, il est primordial que le notaire s'assure de la conformité des systèmes juridiques. La loi choisie ne doit pas être fondamentalement contraire à l'ordre public du for²⁵, ce qui suppose une connaissance de la législation interne du lieu d'expatriation. Le recours à un certificat de coutume pourra s'avérer utile à la préparation du contrat de mariage; l'échange et la consultation auprès d'un juriste de droit local de confiance, indispensable.

S'agissant des problématiques liées à forme du choix de loi applicable, le contrat de mariage notarié français ne pose guère de particularités dans les pays de droit civil, hormis des questions de traduction, de légalisation ou apostille selon.

Il en est quelque peu différemment dans les pays de *common law*. Le cas des États-Unis où plus de cent quarante mille Français y résident en est la par-

faite illustration.

Le droit de la famille aux États-Unis relève du droit des États (*State law*), en conséquence le droit des contrats de mariage (appelé *prenuptial* ou *premarital* ou *anti-nuptial agreement*) s'est développé tout aussi individuellement dans chaque État, soit par la loi, soit par la jurisprudence. La variabilité de ces règles crée ainsi des dif-

“ Il est primordial que le notaire s'assure de la conformité des systèmes juridiques. ”

23- Article 22 du Règlement (EU) 2016/1103.

24- Article 13 de la Convention de la Haye du 14 mars 1978 et Article 23 du Règlement (EU) 2016/1103 du 26 juin 2016.

25- Par exemple, le notaire devra vérifier que l'état dans lequel le couple s'expatrie ne prohibe pas les contrats de mariage postnuptiaux.

ficultés d'interprétation et d'application au moment où les époux font valoir leurs droits issus de législations différentes, un divorce, une succession.

Dans un souci d'unification des règles de forme et de fond relatives aux contrats de mariage, l'*Uniform Premarital Agreement Act (UPAA)* a été promulgué par la *National Conference of Commissioners on Uniform State Laws* en 1983, mais seuls vingt-sept États l'ont à ce jour adopté avec pour chacun des variations qui leur sont propres²⁶. L'UPAA énonce assez largement le champ d'application sur lesquelles portent les clauses du contrat de mariage tel les droits patrimoniaux de chacun des époux, la modification ou la suppression de la pension alimentaire du conjoint, ou encore le choix de la loi applicable au contrat²⁷.

L'accord énonce également les conditions de validité d'un contrat de mariage, à savoir : le contrat doit avoir été écrit et signé volontairement par les futurs époux sans fraude, ni contrainte et au moyen de leurs pleines capacités respectives, le mariage doit avoir eu lieu, le contrat de mariage ne doit pas contenir de dispositions contraires à l'ordre public, chaque futur époux doit avoir eu l'opportunité de consulter son propre conseil (*independent legal representation*), et enfin les futurs époux doivent pouvoir s'échanger les informations concernant leur patrimoine actif et passif (*total disclosure*).

Sur le principe donc, tous les États reconnaissent les contrats de mariage – même ceux dressés à l'étranger. La grande majorité des États reconnaissent également les contrats dressés pendant le mariage (appelés *postnuptial agreement*)²⁸. La loi du lieu où le contrat de mariage est établi gouverne sa validité et son interprétation, tandis que la loi du lieu où le contrat doit

être exécuté régit son application et sa conformité à l'ordre public²⁹. S'il est établi en France, le contrat de mariage doit répondre aux exigences des articles 1394 et suivants du Code civil, à savoir une convention passée en la forme d'un acte notarié constatant le consentement des parties, et rédigée avant la célébration du mariage.

Les difficultés d'exécution du contrat de mariage étranger devant les juridictions américaines surviennent lorsque les procédures d'élaboration du contrat sont trop éloignées des « standards américains » sus-énoncés, d'autant que certains États, comme la Californie renforcent ces critères³⁰. C'est le cas de la consultation préalable auprès de conseils indépendants et de l'échange d'information sur le patrimoine entre les parties.

■ Recours aux conseils indépendants

Comment sera exécuté le contrat de mariage français établi par un notaire (par définition, conseil commun des époux) devant une juridiction californienne ? Il ne semble pas que l'État de Californie ait à ce jour eu l'occasion de se prononcer sur un tel contentieux. Pour autant, de nombreux Français sont domiciliés en Californie et la question pourrait très bien être soulevée. Par analogie, on observe en revanche que l'État de New York dans l'affaire *Stawski v. Stawski*³¹ a confirmé le contrat de mariage établi pardevant un notaire allemand valide et exécutoire, bien que le couple ait été conseillé par un juriste commun. Le tribunal qui a rappelé la définition, les compétences juridiques et neutres du *notar* allemand, a par ailleurs en l'espèce estimé que l'épouse américaine, bien qu'elle comprenait peu la langue allemande, était suffisamment « cultivée » pour avoir eu tout le loisir de refuser la signature du contrat de mariage.

Sur ce point, la majorité des auteurs américains³² s'accordent à penser que le contrat passé devant un juriste unique doit être valablement exécuté devant les juridictions américaines, à la condition toutefois que les parties aient expressément convenues dans leur contrat que la loi étrangère soit bien celle qui gouverne à la fois son interprétation et son exécution. Il faut cependant rester prudent avec cette analyse, puisque, comme il a déjà été mentionné, l'application du contrat relève du juge saisi. Devant une telle incertitude, la prudence est de mise. Les futurs époux souhaitant régulariser un contrat de mariage en France en vue de s'expatrier dans un pays de *common law* prévoyant un tel formalisme, doivent recevoir suffisamment de temps avant la signature de leur contrat de mariage un conseil juridique indépendant sur le contenu et la portée de leur contrat. En pratique, et pour éviter tout conflit d'intérêts, le conseil juridique se fera au moyen de deux avocats.

■ Révélation du patrimoine

Parce que les futurs époux sont des co-contractants spéciaux, les législations internes requièrent qu'ils aient préalablement pris connaissance du contenu du patrimoine de l'un et de l'autre (*total disclosure*)³³. Le contrat de mariage doit contenir une liste complète des biens appartenant à chacun des époux avant le mariage. Un état descriptif du patrimoine de chacun d'eux devra nécessairement être inclus ou annexé au contrat de mariage français. De même, il serait prudent de recourir à un expert indépendant afin de procéder à l'évaluation des biens, peu importe leur nature, propres ou communs, et indépendamment du régime matrimonial choisi.

26- Arizona, Arkansas, Californie, Connecticut, Delaware, District of Columbia, Floride, Hawaï, Idaho, Illinois, Indiana, Iowa, Kansas, Maine, Montana, Nebraska, Nevada, New Jersey, Nouveau Mexique, Caroline du Nord, Dakota du Nord, Oregon, Rhode Island, Dakota du Sud, Texas, Utah, Virginie. Pour une étude complète: The Uniform Premarital Agreement Act and Its Variations Throughout the States, *Journal of the American Academy of Matrimonial Lawyers*, Vol. 23, 2010, 355.

A noter qu'en 2009 les États du Mississippi, Missouri, Caroline du Sud et Virginie Ouest ont introduit l'UPAA en 2009 dans leurs législations, mais ne l'ont pas encore adopté.

27- UPAA, § 3 (a)(1)-(8).

28- Les critères de reconnaissance des *post nuptial agreements* varient d'un État à l'autre. L'Ohio ne reconnaît pas les contrats de mariage établis pendant le mariage, Ohio Rev. Code Ann. §3101.06.

29- *Auten v. Auten*, 124 N.E. 2d 99, 101 (N.Y. 1954).

30- Les contrats de mariage exécutés en Californie sont déclarés valides uniquement si les parties ont eu recours à des conseils légaux indépendants - chacun son propre avocat - au minimum sept jours avant la signature du contrat. Cal. Fam. Code, 1615 (c)(3)(2004). La renonciation aux conseils indépendants (tel le recours au notaire français, conseil commun et impartial des parties) est possible, à la condition d'être expressément mentionnée dans un document séparé au contrat de mariage et sans ambiguïté. Ces critères ont été ajoutés au Code de la Famille Californien en 2001, suite à deux décisions de la Cour Suprême de Californie de 2000, *Marriage of Bonds*, 5 P3d 815 et *Marriage of Pendleton and Fireman* 5 P 3d. 839.

31- 843 N.Y.S.2d 544, 545 (N.Y. App. Div.2007)

32- Art Gemmell, *A French Prenup in A California Court: A Tale of Jacques and Jill*, 33 *Lincoln L. Rev.* 1, 15 (2006); Ann Laquer Estin, *International Divorce: litigation marital property and support rights*, *Family Law Quarterly*, 45 Fam. L.Q. 293, (2011).

33- *Estate of Halmaghi*, 457 N.W. 2d 356, 359 (Mich. Ct. App. 1990) Le tribunal a retenu que le contrat de mariage établi en Allemagne devant notaire n'était pas valide parce qu'il ne contenait pas un listing des biens des futurs époux.

34- Un état descriptif du patrimoine est déjà obligatoire pour le régime français de la participation aux acquêts (Art. 1570 ali.2 et 3 du Code civil) et pour le régime Franco-allemand de la participation aux acquêts (Art. 8 de l'Accord du 4 février 2010).

DÉCOTE ÉTAT FONCIER PUBLIC PATRIMOINE PRIORITÉ



PAR
PAR RAPHAËL LEONETTI
JULIETTE MARION
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

DROIT PUBLIC IMMOBILIER



THÉMA : LE PATRIMOINE PUBLIC

LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE PUBLIQUE SOLIDAIRE, NOUVEL ACTEUR DE LA POLITIQUE FONCIÈRE DE L'ÉTAT

La rubrique THÉMA a vocation à accueillir un ou plusieurs articles autour d'un sujet que nous abordons tout au long de l'année. En 2017, c'est le thème du **patrimoine public** qui a retenu notre attention, un sujet qui est au cœur des politiques publiques.

Le précédent gouvernement affichait un objectif majeur pour l'État : affirmer une stratégie cohérente en matière de politique foncière, notamment en vue de faire du logement, sans dégrader la dette et le déficit public.

C'est dans cette perspective que François Hollande, alors Président de la République, a annoncé, le 13 janvier 2016 à l'occasion du bicentenaire du groupe Caisse des Dépôts et Consignations, la création d'une « grande société foncière publique ».

Les grandes caractéristiques de cette structure et ses modalités d'intervention ont par la suite été définies par Thierry Repentin, président de la Commission nationale d'aménagement et du foncier, dans un rapport de préfiguration remis le 15 septembre 2016 au Président de la République. Dans ce rapport, cette entité est présentée « *comme une société anonyme mandatée par l'État pour accomplir une mission d'intérêt général. Sa vocation est de mobiliser du foncier public (appartenant à l'État, aux établissements publics, et aux collectivités locales) et privé. Elle facilitera et accélérera l'émergence de programmes de logements répondant aux besoins de l'ensemble de*

nos concitoyens sur l'ensemble du territoire métropolitain ou ultramarin ».

Deux objectifs complémentaires sont clairement assignés à cette grande société foncière publique : la mobilisation de foncier en vue de produire du logement, notamment social, et de manière privilégiée par le biais de mécanismes de dissociation de propriété¹.

Pour réaliser ces missions, le rapport met en exergue le fait que la structure nécessite, au-delà des outils de droit commun, des droits exorbitants pour mobiliser le foncier ; d'où le passage par le débat parlementaire.

Le gouvernement a alors introduit un premier amendement visant à permettre la création de la société foncière publique solidaire dans le cadre des discussions sur le projet de loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté, lequel sera rejeté par le Sénat le 12 octobre 2016. Le texte proposé par le gouvernement sera finalement intégré au projet de loi relatif au statut de Paris et à l'aménagement urbain.

L'article 50 de cette loi, adoptée et promul-

1- Le rapport de préfiguration met en avant, entre autres, le recours au bail réel immobilier logement (BRILo) et le bail réel solidaire (BRS).

guée le 28 février 2017, modifie l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 qui fait désormais état de l'existence de cette nouvelle structure.

C'est sur ce fondement que la société Foncière publique solidaire a été constituée conjointement par l'État et la Caisse des Dépôts et Consignations le 19 juin 2017 sous forme de société anonyme.

Comme tout acteur de l'immobilier, la société Foncière publique solidaire peut recourir à l'ensemble des formes de mises à disposition de foncier, notamment la cession de propriété de droit commun, tout en sachant que ces opérations bénéficient d'une fiscalité avantageuse eu égard à l'objectif poursuivi par la structure².

Mais au-delà de ces outils, et c'est ce point qui nous intéressera tout particulièrement, la société dispose de droits particuliers pour constituer son patrimoine avec du foncier public.

1- LE MÉCANISME DE DÉCOTE PRÉVUE PAR LA LOI DU 18 JANVIER 2013

L'article L. 3211-7 du Code général de la propriété des personnes publiques (ci-après CGPPP), dans sa version issue de la loi du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement urbain, dispose : « L'État peut céder à titre onéreux à la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 la propriété de portefeuilles de terrains, bâtis ou non, de son domaine privé.

Chacune de ces cessions fait l'objet d'une convention jointe à l'acte d'aliénation, conclue entre le ministre chargé du domaine et l'acquéreur, après avis du ministre chargé du logement, et au vu des rapports transmis par les représentants de l'État

dans les régions concernées et de l'avis de la commission nationale mentionnée au VII. Cette convention détermine les objectifs du programme de logements à réaliser. Elle peut prévoir une réalisation des opérations sur une durée totale supérieure

à cinq ans. Elle prévoit les modalités permettant un contrôle de la réalisation des programmes et de l'application du dispositif de décote prévu au présent article.

Le prix de cession est déterminé conformément au I. Il fait l'objet

d'un versement en deux temps. Au moment de la cession, la société mentionnée au premier alinéa du présent V bis verse un acompte correspondant à 40 % de la valeur vénale cumulée des actifs du portefeuille. La valeur vénale retenue est la valeur vénale de marché du logement libre. Lors de l'obtention des autorisations d'urbanisme, ladite société effectue un second versement pour chaque actif sur le fondement du prix définitif arrêté par détermination de la décote prévue au présent article, en prenant en compte le programme de logement réalisé sur le bien et les circonstances locales. Si le prix définitif d'un actif est inférieur à 40 % de sa valeur vénale retenue dans le calcul de l'acompte, la somme à restituer par l'État s'impute sur les sommes que la société doit au titre de l'acquisition d'autres actifs du portefeuille ».

La société foncière publique solidaire peut donc bénéficier de la décote prévue par la loi du 18 janvier 2013 sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, dit décote Dufflot, sur le prix de cession du foncier de l'État lorsque les terrains, bâtis ou non, sont destinés à la réalisation de programmes comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est réalisé en logement social.

Comme l'explique le gouvernement dans

l'exposé sommaire de l'amendement n° 138 au projet de loi sur le statut de Paris et à l'aménagement urbain ayant introduit ces dispositions, « le dispositif est simplement adapté de façon à ce que les acquisitions de biens de l'État par cette société puissent se faire dans le cadre de transferts de portefeuilles de biens immobiliers, à l'échelle de la France entière. »

Pour chaque opération de cession, la société Foncière publique solidaire conclura une convention avec le ministre chargé des domaines, après avis du ministre chargé du logement, du préfet de région et de la commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier. Cette convention déterminera les objectifs du programme de logement à réaliser.

Le texte prévoit également que la société étale ses paiements sur deux versements (l'un au moment de la cession, l'autre au moment de l'obtention des autorisations d'urbanisme).

2- LE DROIT DE PRÉEMPTION ET LE DROIT DE PRIORITÉ

Il est prévu que la société foncière publique solidaire puisse se voir déléguer les droits de préemption urbain et de priorité par leurs titulaires (article L. 211-2 du Code de l'urbanisme).

La principale innovation du dispositif réside toutefois dans la création d'un droit de priorité spécifique à cette structure pour les cessions opérées par l'État (article L. 3112-7-1 CGPPP), ses établissements publics, et les sociétés mentionnées à l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 (article L. 3211-13-1 CGPPP qui renvoie au L. 3211-7-1).

Au vu de ce texte, ce mécanisme de droit de priorité est applicable de plein droit pour l'État.

Mais l'extension de son champ d'application aux établissements publics de l'État ou aux sociétés visées à l'article 141 de la loi de finance rectificative pour 2006 est moins

2- À titre d'exemple : le taux réduit d'impôt sur les sociétés prévu à l'article 210 F du Code général des impôts s'appliquera aux plus-values de cession de locaux commerciaux ou à usage de bureaux dès lors que la société Foncière solidaire s'engage à transformer ces locaux en logements dans les trois ans de leur acquisition ; les cessions réalisées au profit de la Foncière solidaire pourront bénéficier de deux types de dispositifs d'exonération de l'imposition des plus-values immobilières ; exclusion des terrains propriétés de la société Foncière Solidaire du champ de la majoration de la valeur locative servant à l'établissement de la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés non bâties, prévue à l'article 1396 du CGI.

évidente dans l'immédiat. En effet, le législateur a ajouté à l'article L. 3211-13-1 du CGPPP la référence à l'article L. 3211-7-1 alors que ce texte renvoyait déjà à l'article L. 3211-7 (cessions avec décote) pour l'application duquel l'article L. 3211-13-1 renvoyait à plusieurs décrets d'application. Ces décrets ont été pris le 18 octobre 2013³ et le 30 décembre 2014⁴ pour déterminer les établissements publics nationaux concernés et les modalités d'application de l'article L. 3211-7. Mais dans la mesure où ils sont antérieurs au renvoi à l'article L. 3211-7-1 ajouté par la loi du 28 février 2017 relative au statut de Paris, on peut légitimement se demander si de nouveaux décrets d'applications de l'article L. 3211-13-1 ne sont pas nécessaires pour définir les conditions d'application du droit de priorité de l'article L. 3211-7-1 aux établissements publics et sociétés visées par ce texte.

Cette question mise à part, il convient de s'intéresser au champ d'application matériel du texte.

Aux termes du nouvel article L. 3211-7-1 du Code général de la propriété des personnes publiques :

Il est créé en faveur de la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006

de finances rectificative pour 2006 un droit de priorité sur tout projet de cession d'actifs immobiliers d'une superficie de plus de 5 000 m² appartenant à l'État et destinés majoritairement à la réalisation de logements sociaux.

Ce droit de priorité ne peut toutefois être exercé que lorsque le titulaire du droit de priorité défini à l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme ou son délégataire n'a pas fait connaître son intention de se rendre acquéreur des actifs immobiliers ayant fait l'objet d'une décision d'intention d'aliéner, dans les conditions et délais définis à l'article L. 240-3 du même code.

Ce droit de priorité concerne :

- Les projets de cession d'actifs immobiliers,
- D'une superficie de plus de 5 000 m²,
- Destinés majoritairement à la réalisation de logements sociaux.

Il convient toutefois de préciser que ce droit de priorité n'est pas prioritaire sur le droit de priorité prévu à l'article L. 240-1 du Code de l'urbanisme. Il ne peut être exercé que lorsque les titulaires du droit de priorité prévu par le Code de l'urbanisme renoncent à acquérir le bien. Il est toutefois nécessaire de purger, pour les opérations entrant dans le champ d'application,

ces deux droits distincts en parallèle.

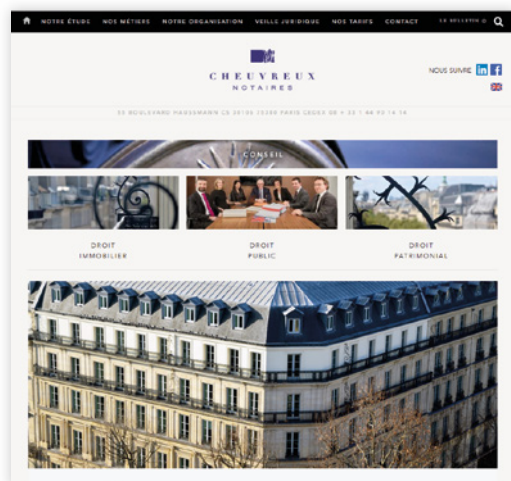
On remarquera le manque de clarté du texte, et notamment des termes « actifs immobiliers » (s'agit-il de terrains nus, bâtis, cessions de parts de sociétés détenant un immeuble ?)⁵ ou encore « d'une superficie de plus de 5 000 mètres carrés » (ce critère demeure défini de façon floue par la loi, faute de se référer à une des notions de surface : surface de plancher des constructions, surface habitable, surface « Loi Carrez » ...) ; ce qui laisse planer une incertitude quant au champ d'application de ce texte.

3- Décret n°2013-937 du 18 octobre 2013 établissant la liste des établissements publics de l'État mentionnée à l'article L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques, modifié par le décret n°2014-1743 du 30 décembre 2014, qui définit les établissements publics de l'État concernés par l'article L. 3211-13-1.

4- Le décret n°2013-936 du 18 octobre 2013 relatif aux conditions d'aliénation des terrains du domaine privé des établissements publics de l'État, ou dont la gestion leur a été confiée par la loi, prévues à l'article L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques en vue de la réalisation de programmes de construction de logements sociaux, modifié par un décret n° 2014-1741 du 30 décembre 2014, précise les conditions de cession des biens des établissements publics de l'État ainsi que les modalités de détermination des prix de cession dans le cadre de la décote dite « Dufflot ».

5- Vu toutefois la rédaction de l'article L. 3211-13-1 du CGPPP s'agissant des établissements publics, on peut supposer que, à tout le moins, les immeubles bâtis et non bâtis sont concernés par le texte.

VEILLE QUOTIDIENNE ACTUALITES COMITÉ SCIENTIFIQUE



CHEUVREUX NOTAIRES INFO

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

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

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



COMPLÉMENT DE PRIX OU CLAUSE D'INTÉRESSEMENT : COMMENT CHOISIR LA CLAUSE ADÉQUATE ?

DROIT IMMOBILIER

CLAUSE COMPLÉMENT VENTE PRIX INTÉRESSEMENT



PAR
VICTOR DE VERTHAMON
GROUPE DROIT IMMOBILIER

La réforme du droit des contrats a pris en compte l'évolution de la pratique et de la jurisprudence développée depuis quatre arrêts d'assemblée plénière du 1^{er} décembre 1995 : il ressort des nouveaux articles 1163, 1164 et 1165 du Code civil que l'absence de fixation du prix au moment de la conclusion du contrat n'affecte pas la validité de celui-ci et ne constitue donc plus une cause de nullité¹. C'est donc désormais la règle du droit commun des contrats.

À côté de ce droit commun persiste un droit « spécial » qui requiert la détermination du prix comme élément de validité du contrat : c'est encore le cas en matière immobilière pour de nombreux contrats, dont le bail, le contrat de promotion immobilière, les mandats de vente, et bien entendu la vente.

Concernant ce dernier contrat, en vertu des articles 1589 et 1591 du Code civil, le prix doit être **déterminé ou déterminable** au moment de la conclusion de l'accord des parties et du paiement du prix. Il peut être laissé également à l'arbitrage d'un tiers

(article 1592 du Code civil).

Si le prix peut être simplement « déterminable »², cela signifie que les parties peuvent organiser dans le contrat une méthode de fixation définitive du prix qui sera donc établie après le contrat, qu'il s'agisse de la fixation d'une partie du prix payable à terme (postérieurement à la vente) ou d'une révision du prix entre la promesse de vente et l'acte définitif de transfert de propriété.

Ces clauses de révision du prix se sont multipliées ces dernières années dans les contrats de vente immobilière conclus entre opérateurs professionnels et plus particulièrement concernant les acteurs publics (l'État, les collectivités locales...).

En effet, depuis quelques années, les pouvoirs publics ont eu le souci de valoriser leur patrimoine, dans un objectif de bonne administration. Adapté à chaque situation, ce type de clause constitue une garantie importante de bonne gestion, sans peser abusivement sur la négociation. Il s'agit de faire participer la personne publique à la valorisation ultérieure du bien³. Ce type de

1- Lire à ce sujet « La détermination du prix dans le « nouveau » droit commun des contrats » – Jacques Moury – Recueil Dalloz 2016 p. 1013.
2- Faisant écho au nouvel article 1163 du Code civil qui stipule que la « prestation » prévue au contrat doit être déterminée ou déterminable.
3- Sur ce sujet, B. Cheuvreux, Technique contractuelle et garantie des intérêts publics : Études foncières nov.-déc. 2011, n° 154, p. 50.

clause est aujourd'hui largement utilisé par les collectivités territoriales, notamment dans leurs opérations d'aménagement, mais également par exemple par les bailleurs sociaux lorsqu'ils cèdent leurs logements HLM aux locataires en place (CCH, art. L. 443-12-1).

La pratique a ainsi développé les outils juridiques permettant à un propriétaire de vendre ses biens tout en participant à leur « valeur d'avenir », à l'aide de clauses de complément de prix ou d'intéressement.

Ces clauses se nomment indifféremment "clause de retour à meilleure fortune", "complément de prix", "clause anti-spéculative", "clause d'intéressement"... Elles sont nommées « clause d'earn out » en matière de cession de droits sociaux, la valeur de la société étant révélée par le bilan dressé ultérieurement. Une partie du prix est réglée le jour de la vente et une autre partie « à terme ». Ces clauses sont justifiées au regard de la spécificité de ces ventes : le prix de rachat d'une entreprise dépend en grande partie de sa rentabilité.

Concernant les ventes immobilières, ces clauses vont en fait répondre à plusieurs objectifs :

- soit empêcher la spéculation en permettant d'appréhender un très fort pourcentage de la plus-value effectuée lors d'une revente,
- soit profiter d'événements postérieurs à la promesse ou à la vente qui vont entraîner une revalorisation du bien (augmentation de la surface de plancher constructible par rapport à celle considérée au moment de la promesse ou de la vente, changement de destination des constructions projetées...).

Si l'objectif est de simplement lutter contre la dépréciation monétaire, dans l'hypothèse par exemple où l'acte authentique de vente est définitivement conclu une ou plusieurs années après la signature de la promesse, les parties emploieront simplement dans cette hypothèse une clause d'indexation, qui est réglementée par le Code monétaire et financier⁴.

Du point de vue juridique, il convient de bien qualifier ces clauses financières en

veillant à les rédiger soigneusement, en employant les termes convenus selon l'objectif poursuivi. À défaut, les conséquences peuvent être importantes au niveau de la validité même de l'acte de cession ou de l'exécution de l'engagement mentionné dans la clause.

En effet, il faut distinguer les clauses de "complément de prix" et les "clauses d'intéressement", qui correspondent à des situations différentes et qui ont chacune un régime juridique distinct.

1 – LES CLAUSES DITES DE « COMPLÉMENT DE PRIX »

Concernant les clauses de "complément de prix", ce sont en réalité des clauses de variation de prix à la hausse. Les parties ont convenu de fixer définitivement le prix lorsque certains événements postérieurs à la promesse ou au transfert de propriété le permettront.

Ce mode de fixation du prix est licite à certaines conditions. Comme nous l'avons vu, le prix doit être déterminé ou déterminable au moment de la conclusion de l'accord des parties. Selon la jurisprudence⁵, il doit être déterminable en vertu des clauses du contrat, par des éléments ne dépendant pas de la volonté de l'un des contractants ou de la réalisation d'accords ultérieurs conclus par les parties. Ainsi le prix de cession ne peut être considéré comme déterminable dès lors que celui-ci devant être calculé en fonction de divers facteurs variables, le cessionnaire a la possibilité postérieurement à la conclusion du contrat d'influer sur les différents éléments dont dépend le montant du prix⁶.

L'événement futur qui va servir à fixer définitivement le prix ne doit donc pas dépendre de la volonté unique du vendeur ou de l'acquéreur. Il doit s'agir d'un événement objectif fixé à l'avance par les parties. À défaut, la sanction est forte, puisque la

vente est susceptible d'être annulée pour indétermination du prix. Par exemple, il serait inapproprié de qualifier de "complément de prix" une somme qui serait fixée uniquement en partie selon le prix de la revente du bien si l'acquéreur ne prend pas l'engagement de revendre le bien. Il suffit en effet que l'acquéreur ne revende pas le bien pour que le prix ne soit jamais définitivement fixé.

Les parties utiliseront le "complément de prix" lorsque le montant convenu dans l'acte de vente est, dans la volonté des parties, provisoire. Par exemple, le complément de prix pourra être fixé selon la modification des règles d'urbanisme applicables aux terrains cédés (constructibilité supplémentaire permise par exemple), dans l'hypothèse où cette modification ne dépend pas de la volonté de l'une ou l'autre des parties et qu'elle est susceptible d'intervenir dans un délai déterminé par les parties. Le contrat doit prévoir l'automatisme de l'application de la clause, qui ne doit pas dépendre de la volonté ou non de l'acquéreur de profiter de cette constructibilité.

Un complément de prix pourra être également envisagé lorsqu'un permis de construire modificatif est en cours d'instruction au moment de la vente ; l'obtention définitive de l'autorisation de construire sera le fait générateur du complément de prix.

Il convient donc dans toutes les hypothèses de déterminer un délai butoir de la réalisation du fait générateur du complément de prix. En effet, tant que le prix n'est pas définitivement fixé, la vente est susceptible d'être annulée, soit pour indétermination du prix, soit pour non-paiement complet du prix⁷.

Concernant le versement du complément de prix, il convient d'être vigilant sur le fait d'exiger une sûreté de la part de l'acquéreur (caution bancaire, garantie à première demande, constitution d'un privilège de

4- Art L112-1 Code monétaire et financier.

5- Cass. req., 7 janv. 1925 : DH 1925, p. 57, - premier arrêt d'une longue série jurisprudentielle.

6- Cass. 1^{re} civ., 12 nov. 1974 : Bull. civ. 1974, I, n° 301, p. 258 - CA Paris, 23 mai 1986 : Bull. Joly 1986, § 284, p. 948).

7- En vertu notamment de l'article 1654 du Code civil.

vendeur) assorti éventuellement d'une clause résolutoire expresse qui garantira le paiement par celui-ci du complément de prix.

Tout autres sont les clauses d'intéressement.

2 – LES CLAUSES D'INTÉRESSEMENT

D'une manière générale, la clause d'intéressement est une disposition contractuelle prévoyant des avantages de nature diverse, en fonction de l'augmentation des bénéfices de la partie contractante.

En matière de vente immobilière, il s'agira d'ajouter à la vente elle-même une convention *sui generis* par laquelle le vendeur est associé à la rentabilité de la chose : concrètement, il percevra par exemple une participation sur la plus-value à la revente du bien cédé dans un délai donné, ou percevra une partie des loyers perçus lors de l'exploitation du bien. Ces clauses relèvent de la liberté contractuelle des parties et elles sont donc parfaitement valables⁸. L'intéressement, au contraire du complément de prix, dépendra de la volonté unique d'une des parties : liberté de faire fructifier le bien, en profitant d'une nouvelle constructibilité par exemple, ou le revendant en profitant d'une augmentation des prix du marché... Néanmoins, ces clauses restreignent en valeur le droit de propriété de l'acquéreur, situation similaire à l'insertion d'une clause d'affectation ou d'une clause d'inaliénabilité. Les conventions doivent donc être utilisées et rédigées avec soin.

En effet, on pourrait s'interroger sur la différence entre une interdiction de vendre et une autorisation de vendre mais seulement à des conditions désavantageuses pour le vendeur. La clause peut être ainsi assimilée à une clause d'inaliénabilité et doit donc respecter les conditions de l'article 900-1 du Code civil : la limitation dans le temps et la nécessité d'un intérêt sérieux et légitime.

La Cour de cassation a ainsi jugé que cette restriction n'était pas illicite⁹ à ces deux conditions : en l'espèce, il s'agissait de terrains cédés par une commune à un prix avantageux et l'objectif était d'empêcher toute revente d'un bien à un prix supérieur à son achat, la clause était justifiée par un intérêt légitime (lutte contre la spéculation immobilière) et était limitée dans le temps (vingt ans).

C'est une différence avec la clause de complément de prix dont l'utilisation n'a pas à être justifiée par un intérêt légitime et sérieux.

Ces deux caractéristiques pourront être utilement rappelées dans la clause d'intéressement afin de conforter son efficacité. Ces clauses sont déconnectées de la notion de prix et c'est là leur avantage. L'acte ne risque donc pas l'annulation pour indétermination du prix et les parties pourront préciser utilement que la clause est divisible ou séparable du reste de la convention afin d'éviter le risque de nullité de l'acte entier dans l'hypothèse où la clause serait invalidée.

CONCLUSION

Alors, quels sont les critères pour choisir entre "complément de prix" et "clause d'intéressement" ? Ce qui caractérise l'intéressement, c'est l'incertitude de la survenance de l'événement qui déclenchera l'obligation de verser une certaine somme au vendeur. L'intéressement est optionnel : il est lié au choix de l'acquéreur au niveau de la revente du bien ou tout autre événement (constructibilité supplémentaire obtenue par un nouveau permis de construire, changement de destination du bien...). Si l'acquéreur n'est pas « obligé » de profiter d'une constructibilité supplémentaire ou de modifier l'affectation du bien, il faut utiliser la mécanisme de la clause d'intéressement et non la clause de complément de prix.

Les praticiens seront donc vigilants quant à l'utilisation des termes employés dans ce type de clauses. Il n'y pas de formule type à adopter pour conclure une clause valide. Il appartient aux parties de décider des modalités de mise en œuvre de la clause. Le plus important est de trouver un point d'accord sur les éléments servant de référence et sur la méthode de calcul. Le notaire, garant de la sécurité et de la validité juridique de l'acte, saura également utilement conseiller les parties sur l'utilisation de ces clauses.

CRITÈRE DE DISTINCTION ENTRE CLAUSE DE COMPLÉMENT DE PRIX ET CLAUSE D'INTÉRESSEMENT : LEUR FINALITÉ

CLAUSE DE COMPLÉMENT DE PRIX	CLAUSE D'INTÉRESSEMENT
• La clause de complément de prix est une clause qui permet la détermination du prix, • Sa stipulation dans un acte suppose que le prix : 1) n'est pas connu dans son montant lors de la promesse ou la vente, mais est néanmoins déterminable (grâce à une formule de calcul par exemple), 2) Est connu dans son montant lors de la vente, mais n'est que provisoire. • La réalisation, postérieurement à la promesse ou la vente, d'un événement permettra de fixer le prix définitif, • Le complément de prix est une composante du prix de vente.	• La philosophie de la clause d'intéressement est différente de celle de la clause de complément de prix, • Elle n'a pas pour finalité de déterminer le prix, qui est connu et définitivement fixé entre les parties lors de la vente, • Elle a vocation à faire bénéficier le vendeur de la plus-value réalisée par l'acquéreur, (postérieurement à la vente) grâce à la chose vendue, • L'intéressement n'est pas une composante du prix qui est définitivement fixé lors de la vente.

⁸- art. 1102 du Code civil.

⁹- Cass. 3^e civ., 23 sept. 2009, n° 08-18.187, X. c/ Cne Saint-Pée-sur-Nivelle : JurisData n° 2009-049551 ; AJDA 2010, p. 685, note Bouyssou et Teisseyre ; Constr.-Urb. 2009, comm. 147, note Sizaire ; Contrats, conc. consom. 2010, comm. 2, note Leveneur ; JCP G 2010, 619, chron. Périnet-Marquet ; JCP G 2010, 597, note Chamard-Heim ; JCP N 2009, act. 646, note Pillet ; JCP N 2010, 1001, chron. Piedelièvre ; Rev. Lamy dr. civil juin 2010, p. 7, note Kenfack



PAR
XAVIER BOUTIRON
GROUPE PATRIMOINE



FLASH FISCAL

LES INCIDENCES DE LA RÉFORME DU DROIT DES CONTRATS SUR LES CLAUSES DE PROLONGATION EN MATIÈRE DE PACTE DUTREIL ?

Le régime Dutreil en faveur des transmissions à titre gratuit de droits sociaux permet de bénéficier de la réduction de 75 % de l'assiette de taxation aux droits de donation ou de succession. Ce régime favorable implique la souscription par les associés de la société cible d'un engagement collectif de conservation des titres pendant deux ans : le « pacte Dutreil ». Cependant, cet engagement doit être en cours au jour de la transmission (au jour de la donation ou au jour du décès). Il faut ensuite que le donataire ou les héritiers prennent individuellement l'engagement de conservation des titres reçus pendant quatre ans. Mais pour que l'engagement individuel prenne effet, il faut encore que l'engagement collectif ait pris fin. En pratique, pour s'assurer de l'existence d'un engagement collectif « en cours » au jour de la donation ou de l'ouverture de la succession, une clause de prolongation tacite est introduite pour pallier le silence des signataires à l'expiration du délai initial.

La réforme vient consacrer les mécanismes de l'allongement du contrat, il convient de distinguer trois notions : la prorogation, le renouvellement et la tacite reconduction. Cette distinction tient au moment auquel les parties décident de prolonger leurs relations contractuelles.

- La prorogation du contrat se qualifie par une manifestation des parties avant son expiration.

- Le renouvellement du contrat se qualifie par une manifestation expresse des parties ou par l'effet de la loi après son expiration.

- La tacite reconduction se déduit par la poursuite de l'exécution du contrat après son terme.

Il est essentiel de prendre en compte cette distinction lors de la rédaction du pacte puisqu'elle vient préciser si les parties entretiennent le même lien contractuel dont le terme est reporté ou différé (prorogation) ou s'il s'agit de la naissance d'un nouveau contrat dont le contenu est identique au précédent (renouvellement et tacite

reconduction). Ainsi en matière de transmission assortie d'un pacte Dutreil, seule la prorogation permet d'assurer la continuité du délai de l'engagement collectif initial sans risquer la remise à zéro du délai par la naissance d'un nouveau contrat.

L'insertion d'une clause de prorogation automatique permet la poursuite indéfinie de l'engagement collectif. Or, tant que celui-ci n'a pas pris fin, l'engagement individuel ne peut pas démarrer. Ainsi, pour que les héritiers ou donataires ne soient pas otages, il convient de prévoir conventionnellement des périodes de prorogation courtes, par exemple trois mois. Ainsi l'engagement collectif se poursuit au-delà des deux ans mais pour des périodes successives de trois mois. Les parties peuvent également prévoir que toute transmission à titre gratuit des droits sociaux objets du pacte Dutreil emportera résiliation de plein droit dudit pacte.

HOLDING ANIMATRICE ET DÉTENTION D'UNE PARTICIPATION MINORITAIRE

La qualification de holding « animatrice » ou de holding « non animatrice » encore dénommée holding « pure » est un enjeu essentiel. En effet, la qualification de holding « animatrice » permet de bénéficier de certains régimes fiscaux de faveurs.

Les holdings animatrices sont les sociétés qui, outre la gestion d'un portefeuille de participations, participent activement à la conduite de la politique de leur groupe et au contrôle de leurs filiales, rendent le cas échéant et à titre purement interne, des services spécifiques, administratifs, juri-

diques, comptables, financiers et immobiliers et mobilisent des moyens spécifiques. Cependant l'administration fiscale fait une interprétation restrictive de la notion de holding animatrice et exige une animation effective de toutes ses filiales, ce qui va au-delà de la doctrine administrative écrite. Dans cette affaire, l'administration soutenait que la holding n'était pas animatrice du tout au motif qu'une participation n'était pas animée, ce qui s'opposait selon elle, à la qualification de holding animatrice pour le tout.

Le Tribunal de Grande Instance de Paris

avait considéré en 2014 que la participation minoritaire détenue par la holding dans l'une de ses sociétés filles n'est pas de nature à remettre en cause sa qualité de holding animatrice.

La cour d'appel de Paris vient confirmer cette position considérant qu'une holding détenant une participation minoritaire ne l'empêche pas d'être animatrice si cette holding a bien pour activité principale d'animer les filiales qu'elle contrôle. L'administration fiscale devrait certainement se pourvoir en cassation. La décision de la Cour de cassation sera donc attendue avec intérêt.



LES LOCATIONS MEUBLÉES TOURISTIQUES DANS LE VISEUR À PARIS

A l'heure actuelle, la « rentabilité » de la location meublée de courte durée est de deux à trois fois plus élevée qu'une location traditionnelle. Ce phénomène mène environ 30.000 bailleurs parisiens à choisir la location meublée touristique ce qui, d'après la Ville de Paris, a une influence non négligeable sur la crise du logement en participant à la spéculation immobilière et contribue ainsi à l'inflation des loyers.

Depuis la loi Alur du 24 mars 2014, la réponse à cette problématique passe notamment, pour les grandes villes, par la réglementation sur l'usage : la transformation d'un logement en location touristique nécessite une autorisation préalable afin de transformer le local d'habitation en local

commercial. Pour les propriétaires d'un immeuble parisien, il faut alors acheter des « droits de commercialité » pour compenser le changement d'usage, ce qui rend la transformation très difficile. La location des résidences principales d'une durée inférieure à quatre mois est toutefois autorisée simplement en s'acquittant d'une taxe de séjour.

Par ailleurs, la loi pour une République Numérique du 7 octobre 2016 prévoit la mise en place d'un numéro unique d'enregistrement permettant de systématiser et de faciliter les contrôles. Cette obligation d'enregistrement a été adoptée par le Conseil de Paris du mois de juillet 2017. Cette loi contient également des dispositions permettant la désactivation par les

plateformes des annonces concernant des résidences principales louées plus de cent vingt jours dans l'année.

Si l'arsenal juridique semble être suffisant pour certaines villes, ce n'est pas le cas pour la ville de Paris selon certains élus qui considèrent que la capitale devrait pouvoir abaisser le nombre de jour autorisés par an pour mettre en location touristique sa résidence principale à quatre-vingt-dix voire soixante jours. Ainsi, la Ville de Paris réfléchit à solliciter le Gouvernement pour modifier la loi Alur dans ce sens.

PAR
TANIA SITBON
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER



QUESTION PRATIQUE

QUI DOIT EN CAS DE DÉCÈS DU DÉBITEUR LA PRESTATION COMPENSATOIRE DÉFINIE PAR LE JUGE ?

La prestation compensatoire est le montant défini entre les époux et validé par le Juge devant compenser « *autant qu'il est possible, la disparité que la rupture du mariage crée dans les conditions de vies respectives* ». Elle prendra la forme d'un capital ou dorénavant d'un capital échelonné versé sur huit années et plus exceptionnellement d'une rente viagère.

■ **Que se passe-t-il en cas de décès du débiteur ?**

S'il s'agissait d'un capital

Les héritiers sont tenus du versement dans la limite de l'actif successoral, c'est à dire que si l'actif successoral est insuffisant pour couvrir la dette, ils n'ont pas à recourir à leur patrimoine propre. Leur obligation à la dette est proportionnelle à leurs droits dans la succession.

En conséquence, la dette se partage entre tous les héritiers. Le second conjoint même héritier en usufruit seulement devra supporter une partie de cette dette. Si le second conjoint et le défunt débiteur s'étaient mariés sous le régime de la communauté universelle avec clause d'attribu-

tion intégrale, c'est lui qui sera redevable de la totalité de la prestation compensatoire.

S'il s'agissait d'une rente ou d'un capital échelonné

es héritiers ont le choix entre poursuivre le paiement ou, capitaliser les sommes dues au jour du décès. Mais attention le choix de maintenir le versement ne limite plus le paiement au montant de l'actif successoral ; les héritiers peuvent alors être tenus sur leur patrimoine personnel.



CESSION OU DONATION DE PARTS SOCIALES : ATTENTION AU SORT DU COMPTE COURANT D'ASSOCIÉ

Afin de permettre à une société de faire face à ses besoins de trésorerie, sans pour autant procéder à une augmentation de capital, il est fréquent que ses associés lui consentent des avances. En contrepartie de ces versements, chaque associé dispose d'une créance à l'égard de la société, prenant comptablement la forme d'un compte courant d'associé, dont il peut en principe demander le remboursement à tout moment¹. Il en résulte que l'associé ajoute à cette qualité celle de créancier de la société à concurrence des sommes figurant à son compte courant².

Sur le plan juridique, la Cour de cassation a posé explicitement un principe d'indépendance entre les qualités d'associé et de créancier de la société. Un arrêt rendu par la Cour de cassation le 11 janvier 2017³ nous donne l'opportunité de revenir sur les incidences de ce principe d'indépendance en matière de transmission à titre gratuit ou à titre onéreux de parts sociales.

Dans cette affaire, des cédants de parts sociales étaient titulaires d'un compte courant d'associé créancier dans les livres de la société. Suite à la cession des parts, les cédants ont demandé le remboursement de leur compte courant et ont assigné la société en paiement de leur créance. La cour d'appel de Paris a rejeté cette demande de remboursement au motif que les comptes courants d'associés avaient fait partie des négociations et avaient été pris en compte pour la détermination du prix de cession des parts.

Aux termes de son arrêt du 11 janvier 2017, la Cour de cassation censure la décision de la cour d'appel en rappelant que la cession de parts sociales n'emporte pas cession du compte courant ouvert au nom du cédant, à défaut d'accord de cession ayant porté sur ledit compte courant.

Cette solution n'est pas nouvelle et reprend, dans des termes similaires, une décision rendue par la Cour de cassation le 18 novembre 2009 en matière de donation de parts sociales⁴ : « *alors qu'elle avait constaté que la donation-partage ne portant que sur les droits d'associés eux-mêmes, sans autre précision, ne pouvait s'étendre en l'absence de clause particulière au solde créancier de son compte courant, la cour d'appel, (...) a violé le texte susvisé.* »

Ces deux arrêts font application d'un principe constant selon lequel le transfert de propriété des parts ou actions d'un associé titulaire d'un compte courant n'emporte pas de plein droit transfert du compte courant au cessionnaire des parts. Le compte courant étant attaché à la qualité de créancier de la société, son transfert au profit du cessionnaire des parts sociales implique une stipulation expresse dans le contrat de cession.

Ces décisions rappellent l'importance d'envisager le sort du compte courant d'associé du cédant dans le cadre d'une cession à titre gratuit ou à titre onéreux de parts sociales. Ainsi, il convient de traiter expres-

sément dans l'acte de cession le sort du compte courant du cédant : cession de la créance au cessionnaire, remboursement de la créance par le cessionnaire, abandon de la créance par le cédant.

En pratique, plusieurs schémas sont envisageables pour transférer la propriété du compte courant du cédant au cessionnaire des parts sociales. Toutefois, dans certaines hypothèses, le cédant aura intérêt à immobiliser sa créance en réalisant une augmentation de capital par incorporation de son compte courant préalablement à la cession des parts sociales anciennes et nouvelles. Ce schéma de transmission doit notamment être privilégié dans le cadre d'une donation-partage de la nue-propriété de parts sociales et d'un compte courant d'associé. Pour mémoire, la règle d'évaluation des biens donnés à l'occasion d'un donation-partage, issue de l'article 1078 du Code civil, est écartée lorsqu'un lot comprend une somme d'argent dont le donateur s'est réservé l'usufruit. Or, la jurisprudence a étendu cette exception à la réserve d'usufruit portant sur un compte courant d'associé.

PAR
XAVIER BOUTIRON
GROUPE PATRIMOINE

1- Cass. com. 24 juin 1997 : à défaut de clause statutaire ou de convention de blocage du compte courant, un associé peut demander le remboursement des sommes avancées à tout moment.

2- Cass. 3^e civ. 3 février 1999.

3- Cass. com. 11 janvier 2017, n° 15-14.064.

4- Cass. 3^e civ. 18 novembre 2009, n° 08-18.740.



À NOTER AU JOURNAL OFFICIEL

ABROGATION DE TEXTES D'URBANISME DEVENUS SANS OBJET

Sont abrogés par le décret n° 2017-1322 du 5 septembre 2017 :

- l'article R 431-15: cet article faisait référence à un contrôle de l'utilisation des droits à construire résultant du COS et imposait la mention dans la demande d'autorisation, de la surface de plancher des bâtiments existants à la date de la division sur les autres terrains issus de celle-ci.

- les art. R 442-22 à 25: ces articles organisaient la procédure de demande de maintien des règles d'urbanisme propres aux lotissements. Or la loi Alur a supprimé cette faculté.

LOI SUR LA BIODIVERSITÉ – PARUTION DU DÉCRET CONCERNANT LES PARCS NATURELS RÉGIONAUX

Cinquante ans après la signature du décret instituant les parcs naturels régionaux par le Général de Gaulle, le ministère de la Transition écologique et solidaire a publié, le 10 juillet 2017, le décret n° 2017-1156 relatif à ces parcs. Ce décret a pour objet principal de modifier la procédure de classement et de renouvellement de classement des parcs naturels régionaux.

Ces dispositions viennent compléter celles prévues par la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages dite « loi sur la biodiversité » du 8 août 2016 qui avait déjà pour objectif de faciliter l'action des parcs naturels régionaux. Le décret d'application suit cette logique de simplification.

Il modifie le contenu et la procédure de révision des chartes régissant les parcs naturels régionaux, qui ont désormais une durée de quinze ans, contre douze actuellement. Des « *objectifs de qualité paysagère* » sont introduits dans le rapport de ces chartes, en accord avec les dispositions législatives modifiées par la loi sur la biodiversité.

Il précise également le critère de majorité qualifiée des communes du périmètre

d'étude ayant approuvé la charte pour le classement des parcs. Dans le cadre de cette procédure modernisée, le conseil régional a désormais la faculté d'instaurer un périmètre de classement potentiel pour les parcs naturels régionaux. En outre, le rôle du syndicat mixte d'aménagement et de gestion du parc est renforcé et la liste des documents devant lui être soumis pour avis est actualisée.

Si la plupart des modifications introduites par le décret entrent en vigueur au lendemain de sa publication, les dispositions relatives au contenu de la charte des parcs naturels régionaux et à la procédure de classement et de renouvellement de classement restent applicables lorsque l'avis motivé de l'État sur l'opportunité du projet est intervenu avant l'entrée en vigueur de la loi sur la biodiversité.

Dans le prolongement de cette modification de la réglementation des parcs naturels régionaux, un événement se tiendra à Paris-Bercy en octobre prochain réunissant tous les acteurs de ces parcs. Aussi, un nouveau manifeste homme – nature devrait prochainement voir le jour.

CADUCITÉ DES DOCUMENTS DU LOTISSEMENT : UN DÉCRET CONFIRME LA LOI ALUR

Le décret n° 2017-1322 du 5 septembre 2017 procède à l'abrogation de certaines dispositions du Code de l'urbanisme dépourvues d'objet depuis l'entrée en vigueur de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur). C'est le cas en premier lieu des articles R. 442-22 à R. 442-25 précisant la procédure de demande de maintien des règles d'urbanisme propres aux lotissements, « dès lors que ce maintien n'est plus autorisé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme ». L'article L. 442-9 prévoit que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement (règlement et cahiers des charges) deviennent caduques au terme de dix an-

nées à compter de la délivrance du permis d'aménager si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme en tenant lieu. La loi Alur a supprimé la possibilité pour les colotis de demander le maintien des règles issues des documents du lotissement au-delà du délai de dix ans. Objectif affiché : favoriser la densification des gisements fonciers conçus sur la base de documents restrictifs en termes de droit à construire.

À compter du 26 mars 2019, cette caducité concernera également les clauses non réglementaires des cahiers des charges de lotissement non approuvés ayant pour objet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination d'un immeuble. En second lieu, le décret abroge l'article R. 431-15 du Code de l'urbanisme prévoyant que la demande de permis de construire portant sur un projet situé dans un secteur délimité en application de l'article L. 151-20 doit indiquer, s'il y a lieu, la surface de plancher des bâtiments existants à la date de la division sur les autres terrains issus de celle-ci.

CENTRES COMMERCIAUX : RISQUES INCENDIE ET PANIQUE

La réglementation portant sur les risques d'incendie et de panique dans certains établissements recevant du public (ci-après « ERP ») a été modifiée par un arrêté en date du 13 juin 2017. Ce nouvel arrêté, entré en vigueur au 1^{er} juillet 2017, apporte des modifications sur les dispositions concernant les ERP de type M, à savoir les magasins de vente et centres commerciaux. L'arrêté a pour objectif de simplifier les normes régissant les établissements qui accueillent du public tout en maintenant un haut niveau de sécurité. En prenant en compte cet objectif de simplification, la principale modification concerne le calcul de l'effectif théorique susceptible d'être admis dans les magasins et centres commerciaux afin de déterminer la réglemen-



DU CÔTÉ DU PARLEMENT

tation applicable. Ainsi, la règle de principe est une personne pour trois mètres carrés de surface de vente.

Pour les centres commerciaux, la règle est la suivante :

- Une personne pour cinq mètres carrés de la surface des mails ;
- Une personne pour trois mètres carrés pour les locaux de vente ;
- Une personne pour six mètres carrés pour les locaux de vente dont la surface est inférieure à 300 m².

L'arrêté vient également permettre aux

ERP de type M d'avoir de nouvelles activités autorisées, par exemple des crèches et des garderies d'enfants.

Des modifications sont également apportées sur les moyens de secours et les dégagements accessibles au public (adaptation des règles relatives aux portes coupe-feu, aux passages en caisses, aux installations d'extinction automatique à eau appropriée aux risques).

En parallèle, le réaménagement d'installations n'est plus soumis à avis préalable de la commission de sécurité si certaines dis-

positions sont respectées. Enfin, les règles relatives au service de sécurité incendie sont intégralement modifiées avec l'insertion d'un tableau récapitulatif concernant le nombre d'agents de sécurité en fonction de l'effectif théorique du public et l'obligation pour l'exploitant de désigner des agents entraînés à la manœuvre des moyens de secours contre l'incendie. Cet arrêté se veut être conforme à l'esprit de simplification des démarches administratives et de réduction des contraintes réglementaires.

RÉPONSES MINISTÉRIELLES

DROIT DE PRÉEMPTION – COMMISSION D'AGENCE – FORMULAIRE CERFA

En matière de préemption, la question de la rémunération des intermédiaires immobiliers a nourri un important contentieux. La Cour de cassation est ainsi venue préciser en 2007 que le titulaire du droit qui se substitue à l'acquéreur évincé en supporte la charge, à la double condition que le montant de ces honoraires et que la partie qui s'y oblige soient précisés dans l'engage-

ment entre les parties comme dans la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) (Cass. Civ. 3^{ème}, 26 sept. 2007, pourvoi n° 06-17337). Cette réponse ministérielle, vient expliciter les modalités de renseignements du formulaire CERFA n° 10072*02 relatif à la DIA en indiquant, d'une part, que le terme bénéficiaire renvoie dans ce cas à la partie qui supporte le paiement de la commission d'agence (l'acquéreur ou le vendeur) et que, d'autre part, le prix de cession doit

s'entendre hors commission ; le montant de la commission devant être renseigné par ailleurs, à la même ligne que le nom du bénéficiaire. Le formulaire et sa notice seront précisés en ce sens à l'occasion d'une prochaine modification dudit CERFA.

Rép. Min. n° 6385, JOAN Q, 16 mai 2017, p. 3630 – Elnet – veille permanente – 20 juin 2017



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).



URBANISME

DOCUMENTS D'URBANISME

PLU – élaboration – illégalité de la délibération initiale – conséquence sur la délibération approuvant le document (non)

En 2010 (CE, 10/02/2010, commune de Saint-Lunaire, n° 327149), le Conseil d'État a admis la possibilité de contester la délibération approuvant un document d'urbanisme, au motif de l'illégalité de la délibération prescrivant l'élaboration du document, laquelle doit porter d'une part sur les objectifs poursuivis par la commune, et d'autre part sur les modalités de la concertation. À l'occasion d'un recours contre la délibération d'une commune approuvant son plan local d'urbanisme (PLU), la section du contentieux de la Haute Assemblée est revenue sur cette position et a précisé que si la délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU est susceptible d'annulation devant le juge de l'excès de pouvoir, son illégalité ne peut toutefois pas être invoquée, par voie d'exception, contre la délibération approuvant le document. La cour administrative d'appel de Nancy a immédiatement fait application cette nouvelle jurisprudence.

CE, 5 mai 2017, commune de Saint-Bon-la-Tarentaise, n° 388902 – RDI n° 7-8, juillet 2017, p. 364 et CAA Nancy, 18 mai 2017, commune de Marlenheim, n° 16NC02372

Plan local d'urbanisme – procédures de modification et de mise en compatibilité avec un document supérieur – évaluation environnementale préalable (oui)

Par un arrêt du 19 juillet 2017, le Conseil d'État a annulé plusieurs dispositions du code de l'urbanisme issues du décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisa-

tion du contenu du PLU pour méconnaissance de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 sur l'évaluation environnementale des documents de planification. En effet, d'une part, les dispositions réglementaires concernant le champ d'application de l'évaluation environnementale ne comportent pas de dispositions relatives aux mises en compatibilité des documents d'urbanisme avec des documents supérieurs, et en particulier dans le cas où elles sont réalisées d'office par le représentant de l'État, alors que celles-ci peuvent avoir une incidence notable sur l'environnement au sens de la directive européenne. D'autre part, en cas de recours à une procédure de modification des PLU, les dispositions attaquées n'imposent la réalisation d'une évaluation environnementale seulement lorsqu'elle est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 et lorsqu'elle porte sur la réalisation d'une unité touristique nouvelle dans les zones de montagne. Or, le Conseil d'État juge qu'il n'est pas exclu par principe que d'autres situations où le recours à la procédure de la modification du PLU est légalement possible soient susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Il en va de même pour les cartes communales qui n'étaient soumises à évaluation environnementale que pour les communes dont le territoire comprend un site Natura 2000 et certaines communes limitrophes.

CE, 19 juillet 2017, n° 400420

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

Permis de construire – illégalité – régularisation possible – violation du principe du double degré de juridiction (non)

Dans le cadre d'un recours contre un permis de construire, la cour administrative d'appel ayant jugé que l'autorisation était

entachée de vices, a invité son bénéficiaire à régulariser la situation par un permis de construire modificatif, conformément à l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme. Les requérants ont ensuite contesté la légalité de ce permis modificatif de régularisation devant le tribunal administratif qui a rejeté leur demande. La cour administrative d'appel de Bordeaux saisie en appel contre ce rejet a annulé la décision du tribunal administratif en précisant qu'il appartient au juge d'appel ayant sursis à statuer en application de l'article L. 600-5-1 précité de se prononcer directement sur la légalité du permis de régularisation obtenu ; le tribunal de première instance étant alors tenu de décliner sa compétence. Le motif des requérants tenant à la violation du principe du double degré de juridiction, qui ne constitue pas un principe général du droit, a ainsi été rejeté par la cour.

CAA Bordeaux, 16 mai 2017, n° 16BX01594 – Construction-Urbanisme n° 7-8, juillet 2017, comm. 101

Autorisation d'urbanisme – recours – article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme – permis de construire modificatif – moyens propres

Une association de riverains a contesté devant le tribunal administratif un permis de construire, lequel, après avoir écarté comme non fondés certains moyens dirigés contre l'autorisation d'urbanisme, a cependant retenu l'existence d'un vice entachant sa légalité, et a fait application de l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme en invitant, par un jugement avant dire droit, l'administration à corriger les vices entachant le permis par la délivrance d'un permis de construire modificatif. Suite à la délivrance de cette autorisation de régularisation, le juge a mis fin à l'instance. L'association a contesté le jugement avant dire droit, le jugement mettant fin à l'instance et la légalité du permis de construire modificatif. Aux termes de cet arrêt, le Conseil



d'État rejette le pourvoi en indiquant dans un premier temps que le recours formé contre le jugement avant dire droit, en ce qu'il fait application de l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme, est devenu sans objet dès lors que l'administration a délivré un permis de construire modificatif. Dans un deuxième temps, les juges écartent le recours dirigé contre le jugement mettant fin à l'instance, en estimant que les moyens invoqués étaient dirigés contre le permis initial et avaient déjà été écartés par le premier jugement. Le Conseil d'État précise que le recours formé contre la décision mettant fin à l'instance ne peut porter que sur des moyens propres au permis de construire modificatif ou sur le caractère non régularisable du permis initial.

CE, 19 juin 2017, n° 394677 – Jurishebdon° 689 p. 3 – JCP Administration et Collectivités territoriales n° 26, 3 juillet 2017 act. 465

Permis de construire irrégulier – sursis à statuer pour régularisation – modalités de contestation du permis de construire modificatif

Dans le cadre d'un recours à l'encontre d'un permis de construire, le juge avait sursis à statuer et invité le pétitionnaire à déposer une demande de permis modificatif afin de pallier l'irrégularité de la décision initiale (article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme). Les requérants avaient alors intenté un nouveau recours, cette fois dirigé contre le permis modificatif de régularisation produit lors de l'instance relative au premier litige. En l'espèce, le Conseil d'État a rejeté le pourvoi des requérants, considérant qu'un tel recours était irrecevable. Par cette décision, le Conseil d'État est venu préciser le régime du permis modificatif produit en cours d'instance dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure prévue à l'article L. 600-5-1. Rappelant clairement le caractère contradictoire de cette procédure, le Conseil d'État ferme la porte à l'exercice d'un recours distinct contre le permis modificatif produit en application du jugement avant dire droit. L'irrégularité d'un tel permis de construire modificatif ne peut être soulevée qu'à l'occasion de l'ins-

tance au cours de laquelle il est produit.

CE, 19 juin 2017, n° 398531 – RDI n° 718 Juillet-Août 2017 p. 331 – JCP Administration et Collectivités territoriales – n° 26 3 juillet 2017 act. 474

DROITS DE PRÉEMPTION

DPU – annulation de la décision de préemption – rétrocession – ordre juridique compétent

À la suite de l'annulation d'une décision de préemption, la question se posait de savoir quel était l'ordre juridique compétent pour mettre en œuvre les mesures prescrites par les articles L. 213-11-1 et suivants du Code de l'urbanisme issues de la loi Alur imposant au titulaire du droit de préemption de proposer l'acquisition du bien à l'ancien propriétaire et subsidiairement à l'acquéreur évincé. Le tribunal des conflits précise que si le juge judiciaire est seul compétent pour connaître des actions indemnitaires que l'ancien propriétaire ou l'acquéreur évincé sont susceptibles d'engager, c'est le juge administratif qui est compétent pour ordonner à l'autorité préemptrice la mise en œuvre de ces mesures de rétrocession.

Tribunal des conflits, 12 juin 2017, n° 4085 – JCP Administration et Collectivités territoriales n° 26, 3 juillet 2017, act. 474

DPU – contestation de la décision de préemption – possibilité d'exciper l'illégalité de la décision instituant le DPU (non)

L'acquéreur évincé d'un immeuble d'habitation demande l'annulation de la décision de préemption par la commune en invoquant, par voie d'exception, l'illégalité de l'acte instituant le droit de préemption dans la zone. Amené à se prononcer à la suite du rejet de cette demande par les

juges de fond, le Conseil d'État s'inscrit fidèlement dans le cadre juridique posé en matière d'exception d'illégalité par l'avis de section Mme Okosun du 30 décembre 2013. Il rappelle d'abord que l'illégalité d'un acte administratif ne peut être utilement invoquée par voie d'exception que si la décision administrative prise ultérieurement a pour base légale le premier acte ou a été prise pour son application. La Haute juridiction précise ensuite que toutefois, s'agissant d'un acte non réglementaire, l'exception n'est recevable que si l'acte n'est pas devenu définitif à la date à laquelle elle est invoquée sauf dans l'hypothèse dans laquelle l'acte et la décision ultérieure constituent les éléments d'une même opération complexe. Appliquant ce raisonnement aux faits d'espèce, le Conseil d'État, rejette le pourvoi en considérant que l'acte instaurant un périmètre de droit de préemption urbain « ne revêt pas de caractère réglementaire » dans la mesure où il « se borne à rendre applicables dans la zone qu'il délimite les dispositions législatives et réglementaires régissant l'exercice de ce droit » et, d'autre part, « ne forme pas avec les décisions individuelles de préemption prises dans la zone une opération administrative unique ».

CE, 1^{ère} et 6^{ème} chambres réunies, 10 mai 2017, n° 398736, Société ABH Investissements – JurisHebdo, 15 mai 2017, p. 3 – RDI Urbanisme Construction, n° 718, Juillet-Août 2017, p. 369

DPU – délai d'exercice – notification par huissier le dernier jour du délai de deux mois – validité (oui)

Suite à la préemption d'un immeuble par le maire de Paris, un acquéreur évincé contestant la décision de préemption décide d'agir en annulation de ladite décision. Le Conseil d'État, écarte l'éventualité d'une illégalité de l'acte ayant institué le droit de préemption urbain au motif qu'il était alors devenu définitif.

Le Conseil d'État poursuit en rappelant que le titulaire du droit de préemption a valablement exercé son droit de préemption dans le délai légal de deux mois bien



qu'ayant reçu la déclaration d'intention d'aliéner le 12 février 2013 et ayant notifié sa décision par acte d'huissier signifié au domicile du propriétaire le 12 avril 2013. Enfin, le Conseil d'État conclut en considérant que la commune en préemptant répondait bien à un intérêt général suffisant puisqu'elle avait pour but de réaliser des logements sociaux dans un arrondissement en comprenant un nombre insuffisant.

CE, 10 mai 2017 n° 398736 - *Flash Defrénois* n° 22 du 5 juin 2017 page 10

AMÉNAGEMENT URBAIN

Lotissement – refus illégal – indemnisation des bénéfices escomptés

Un jugement du tribunal administratif, confirmé en appel, annule la décision d'opposition d'un maire à une déclaration préalable de lotissement mais rejette la demande indemnitaire relative aux privations de bénéfices escomptés de l'opération. Le Conseil d'État, saisi de cette demande d'indemnisation, rappelle que le refus d'autorisation illégal engage la responsabilité de l'administration et ouvre donc droit à indemnisation selon la méthode d'appréciation des préjudices issue de la jurisprudence commune de Longueville applicable au refus de permis de construire illégal. En principe, la perte de bénéfices ou le manque à gagner découlant de l'impossibilité de réaliser une opération immobilière en raison d'un refus d'autorisation illégal, de par son caractère éventuel, n'ouvre pas droit à réparation. Il en va toutefois autrement s'il peut être justifié « de circonstances particulières, telles que des engagements souscrits par de futurs acquéreurs des lots ou l'état avancé des négociations commerciales avec ces derniers » susceptibles de faire regarder le préjudice comme certain et direct. En l'espèce, le Conseil d'État rejette la demande d'indemnisation au motif que les promesses d'achat conclues avec les futurs acquéreurs étaient assorties de conditions suspensives portant notamment sur l'obtention d'un permis de construire dont la délivrance était incertaine pour des

raisons techniques, de telle sorte que la privation de bénéfices présentait un caractère éventuel au stade de la division foncière.

CE, 12 juillet 2017, n° 394941, *Société Nego-cimmo* – *JurisHebdo*, 24 juillet 2017, p. 3

CHANGEMENT D'USAGE

Local à usage mixte – transformation en local exclusivement professionnel – nécessité d'une autorisation de changement d'usage (oui)

La Cour de cassation confirme sa jurisprudence relative aux locaux affectés à un usage mixte professionnel et d'habitation au 1^{er} janvier 1970. Au cas particulier, un local était, à cette date, à usage majoritairement professionnel et minoritairement d'habitation, puis a été transformé en bail exclusivement professionnel – en l'espèce, il s'agissait d'un cabinet d'avocat. La Cour de cassation a estimé que la cour d'appel a jugé à bon droit qu'un tel contrat devait être annulé dès lors que le bailleur n'avait pas obtenu une autorisation de changement d'usage pour la partie antérieurement à usage d'habitation. La Cour de cassation précise que l'importance respective des surfaces consacrées à l'habitation et à l'usage professionnel est indifférente à l'application de cette réglementation. Cass. 3^{ème} civ. 22 juin 2017, n° 16-17.946 FS-PBI

FISCALITÉ DE L'URBANISME

Taxe locale d'équipement – assiette imposable – opération appréciée dans son ensemble – dégrèvement (oui)

Une SCI a obtenu deux permis portant, d'une part, sur la démolition partielle (893 m²) d'un bâtiment à usage commercial et, d'autre part, sur l'extension de ce bâtiment de 687 m². À raison du permis

de construire portant sur l'extension de la construction, la SCI a été assujettie au paiement de la taxe locale d'équipement (TLE). La SCI a demandé la décharge de la taxe au motif que son opération, appréciée dans son ensemble, ne constituait pas un « *agrandissement des bâtiments* » au sens de l'article 1585 A du Code général des impôts alors en vigueur puisqu'elle se traduisait pas une diminution de la surface de plancher d'environ 206 m². Le Conseil d'État donne raison à la SCI et considère que « *doit être regardé comme un agrandissement une opération ayant pour conséquence, déduction faite, le cas échéant, de la surface supprimée, l'augmentation nette de la surface d'un bâtiment préexistant* ». Pour rappel, depuis l'entrée en vigueur au 1^{er} mars 2012 de la réforme de la fiscalité de l'urbanisme, la taxe d'aménagement a remplacé la TLE ainsi que d'autres taxes additionnelles, de sorte que la solution du Conseil d'État pourrait être transposée à la taxe d'aménagement.

CE, 10 mai 2017, n° 393485 – *JurisHebdo* n° 683, 15 mai 2017, p. 4

PROPRIÉTÉS PUBLIQUES ET CONTRATS PUBLICS

DOMANIALITÉ PUBLIQUE

Occupation sans titre d'un immeuble du domaine privé

Une personne physique a vendu une exploitation agricole et une maison à la région Centre Val de Loire, en vue de sa conversion en ferme pédagogique, pour les besoins d'un établissement public local d'enseignement et de formation professionnelle agricole. La vente était assortie d'un engagement de recrutement du vendeur dans le cadre d'un CDI ainsi qu'un droit d'usage et d'habitation de la maison tant qu'il serait salarié de l'établissement d'enseignement. À la suite de la rupture de la période d'essai, la région met en demeure le vendeur de quitter les lieux.



Pour une question de compétence juridictionnelle, le Conseil d'État qualifie l'exploitation et la maison, en application des critères du domaine public depuis l'entrée en vigueur du CGPPP. En l'espèce, le juge considère que si l'exploitation est bien affectée au service public de l'enseignement, elle ne présente en revanche « aucune spécificité la distinguant d'une exploitation agricole privée et n'a fait l'objet d'aucun aménagement en vue de l'accueil des élèves de l'établissement ». Dès lors, ces dépendances relèvent du domaine privé de la région.

CE, 28 avril 2017, Région Centre-Val-de-Loire, M.A., n° 400054, Contrats et Marchés publics, Juillet 2017, comm. 198

Domanialité publique par anticipation après l'entrée en vigueur du CGPPP

Des terrains avaient fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation partielle pour les besoins de la réalisation d'un projet d'aménagement d'un plan d'eau artificiel sur la commune de Baillargues. Les faits ont déjà donné lieu à la décision Commune de Baillargues du Conseil d'État du 13 avril 2016 sur la domanialité publique anticipée après l'entrée en vigueur du CGPPP.

Après renvoi de l'affaire devant le tribunal administratif, qui a qualifié les parcelles objet du litige comme constituant des dépendances du domaine public de la commune, un pourvoi en cassation est introduit contre le jugement.

Le Conseil d'État fait application des critères de la domanialité publique anticipée qu'il avait dégagés dans sa décision du 13 avril 2016.

En l'espèce, les aménagements du plan d'eau artificiel étaient entrepris de façon certaine car concrétisés par des actes administratifs unilatéraux, des contrats et le démarrage effectif des travaux.

Au regard de ces éléments, le Conseil d'État considère que les parcelles ont bien intégré le domaine public communal.

CE, 29 mai 2017, M. de Pillot de Coligny et autres, n° 401884

CONTRATS PUBLICS

Conditions de refus du paiement direct du sous-traitant par le maître d'ouvrage

Dans le présent cas, une commune a attribué un marché de conception-réalisation

Recours de pleine juridiction des tiers à l'encontre d'une décision de mettre fin à l'exécution d'un contrat

Le Conseil d'État approfondit ici son mouvement initié par la décision Tarn-et-Garonne (CE, Ass., 4 avril 2014, n° 358994), en délaissant sa décision LIC (CE, Sect., 24 avril 1964, n° 53518) qui permettait aux tiers de former un recours pour excès de pouvoir à l'encontre d'un acte d'exécution du contrat (tel qu'un refus de résiliation), au profit d'un « recours de pleine juridiction tendant à ce qu'il soit mis fin à l'exécution du contrat ». Autrement dit, désormais les tiers ne peuvent plus engager un recours dans lequel le juge ne se prononce que sur la régularité de la décision de refus, en prononçant le cas échéant son annulation. Le juge dispose aujourd'hui de pouvoirs plus étendus dans l'appréciation de la légalité du contrat et le recours des tiers est plus encadré tant dans sa recevabilité que des moyens susceptibles d'être invoqués.

Sur l'intérêt à agir du requérant, la présente décision s'aligne sur les conditions dégagées par la décision Tarn-et-Garonne en précisant, que le tiers doit « susceptible d'être lésé dans ses intérêts de façon suffisamment directe et certaine par [la] décision refusant de faire droit à sa demande de mettre fin à l'exécution du contrat » et, que pour les contrats conclus par les collectivités territoriales et leurs groupements, ce recours est également ouvert aux membres de l'organe délibérant ainsi qu'aux représentants de l'État dans le département.

Sur les moyens susceptibles d'être invoqués dans le cadre d'un tel recours, ceux-ci doivent, d'une part, s'inscrire dans l'un des trois cas suivants :

relatif à la construction d'un « village associatif » et agréé par un acte ultérieur un sous-traitant pour le lot « fondation ». La commune a refusé de s'acquitter de la demande de paiement direct du sous-traitant.

Par la présente décision, le Conseil d'État

« - la personne publique contractante était tenue de mettre fin à son exécution du fait de dispositions législatives applicables aux contrats en cours,

- [...] le contrat est entaché d'irrégularités qui sont de nature à faire obstacle à la poursuite de son exécution et que le juge devrait relever d'office,

- la poursuite de l'exécution du contrat est manifestement contraire à l'intérêt général ; qu'à cet égard, les requérants peuvent se prévaloir d'inexécutions d'obligations contractuelles qui, par leur gravité, compromettent manifestement l'intérêt général » Étant expressément précisé que les tiers « ne peuvent se prévaloir d'aucune autre irrégularité, notamment pas celles tenant aux conditions et formes dans lesquelles la décision de refus a été prise ».

D'autre part, « les moyens soulevés doivent, sauf lorsqu'ils le sont par le représentant de l'État dans le département ou par les membres de l'organe délibérant [...] compte tenu des intérêts dont ils ont la charge, être en rapport direct avec l'intérêt lésé dont le tiers requérant se prévaut ».

Sur les pouvoirs du juge, lorsque les conditions susmentionnées sont réunies, « il appartient au juge du contrat d'apprécier si les moyens soulevés sont de nature à justifier qu'il y fasse droit et d'ordonner après avoir vérifié que sa décision ne portera pas une atteinte excessive à l'intérêt général, qu'il soit mis fin à l'exécution du contrat, le cas échéant avec un effet différé ».

Enfin, le Conseil d'État précise que ces règles « sont d'application immédiate ».

CE, Section, 30 juin 2017, Syndicat mixte de promotion de l'activité transmanche, n° 398445, AJDA 2017, p. 1359 ; JCP A n° 29, 24 Juillet 2017



vient préciser les conditions de mise en œuvre du contrôle du maître d'ouvrage dans le cadre du paiement direct du sous-traitant, rappelant ses précédentes décisions en déclarant que « *dans l'hypothèse d'une rémunération directe du sous-traitant par le maître d'ouvrage, ce dernier peut contrôler l'exécution effective des travaux sous-traités et le montant de la créance du sous-traitant* », le Conseil d'État ajoute que « le maître d'ouvrage [peut], au titre de ce contrôle, s'assurer que la consistance des travaux réalisés par le sous-traitant [correspond] à ce qui était prévu par le marché » alors même que les travaux ont été réalisés dans les règles de l'art.

CE, 9 juin 2017, Société Keller Fondations Spéciales, n° 396358, JCP A n° 24, 19 Juin 2017

ENVIRONNEMENT

ÉTUDE D'IMPACT

Permis de construire – étude d'impact – avis de l'autorité environnementale – expertises complémentaires – nouvel avis (non)

Dans le cadre de la délivrance d'un permis

de construire soumis à étude d'impact, l'autorité environnementale avait recommandé au maître d'ouvrage de compléter le dossier soumis à enquête publique par des expertises spécifiques destinées à mieux caractériser les enjeux environnementaux du projet. Les compléments requis ont été réalisés par le maître d'ouvrage, transmis au service instructeur et joints dans le dossier d'enquête publique, sans avoir été préalablement communiqués à l'autorité environnementale pour avis.

La société Plo de Maorou a demandé l'annulation pour excès de pouvoir de l'arrêté de permis de construire délivré par le Préfet de l'Aude en date du 6 avril 2012. La cour d'appel administrative de Marseille a fait droit à cette demande et annulé le permis de construire aux motifs, d'une part, que l'étude d'impact était insuffisante, et, d'autre part, que la consultation de l'autorité environnementale était irrégulière. Sur le second motif, le Conseil d'État a relevé qu'aucun texte en vigueur n'impose une nouvelle consultation dans de telles circonstances et par conséquent qu'elle n'est pas à elle seule significative d'une procédure irrégulière. Les hauts magistrats ajoutent qu'il en aurait été autrement si le dossier d'étude d'impact comportait des « *lacunes d'une importance telle que l'autorité environnementale n'aurait pu,*

en leur absence, rendre un avis sur la demande d'autorisation, en ce qui concerne ses effets sur l'environnement ». Pour ce faire, la cour administrative d'appel aurait dû rechercher si le dossier comportait de telles lacunes.

CE, 28 juin 2017, Ministre du logement et de l'habitat durable/SAS Plo de Maorou, Elnet, vieille permanente, 24 juillet 2017

DOCUMENTATION JURIDIQUE

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

equipedocumentation@cheuvreux.fr

POLLUTION DES SOLS

Pollution des sols - clause d'exclusion de garantie des vices cachés – opposabilité à l'acquéreur (non)

Un local dans lequel a été exploité un garage automobile est vendu, l'acquéreur ayant exprimé dans l'acte notarié son intention d'affecter ce bien à l'habitation. Postérieurement à la vente, une expertise révèle la pollution du terrain résultant de cuves enterrées. L'acquéreur assigne alors le vendeur, les notaires, ainsi que l'agent immobilier, en garantie des vices cachés et indemnisation de son préjudice. La cour d'appel retient la seule responsabi-

lité du vendeur et de l'agent immobilier. Ces derniers contestent cette décision en se prévalant de la clause de non-garantie des vices cachés stipulée dans l'acte, arguant de l'absence de connaissance du vice par le vendeur et de la possible appréhension du risque de pollution par l'acquéreur antérieurement à la vente. La Cour de cassation rejette leur argumentation et fait obstacle à la mise en œuvre de la clause de non-garantie dès lors que le vendeur, en sa qualité de dernier exploitant du garage automobile, ne pouvait ignorer le vice de pollution affectant les locaux, et que l'existence de ce vice a été

révélée à l'acquéreur postérieurement à la vente. Subsidiairement, la Cour de cassation confirme l'absence d'engagement de la responsabilité des notaires dès lors que ceux-ci n'avaient pas été informés, ni par le vendeur, ni par l'agent immobilier, de l'existence des cuves enterrées, de sorte qu'aucune faute ne pouvait leur être reprochée.

Cass. 3^{ème} civ. 29 juin 2017, n° 16-18.087, FS-PBRI – Flash Defrénois, n° 28, 17 juillet 2017, p. 1 – JCP Notariale et Immobilière, n° 28, 14 juillet 2017, p. 10



DROIT IMMOBILIER

VENTE ET AVANT CONTRAT

VENTE

Aliénation d'un chemin rural – non respect des modalités légales – nullité de la vente par le juge judiciaire (non) – obligation de faire un recours administratif contre la délibération du conseil municipal

Au titre de l'article L. 161-10 du Code rural et de la pêche maritime, lorsqu'un chemin rural cesse d'être affecté à l'usage du public, la vente peut être décidée après enquête par le conseil municipal. Lorsque l'aliénation est ordonnée, les propriétaires riverains doivent être mis en demeure d'acquérir les terrains attenants à leurs propriétés. C'est dans ce cadre, qu'une prétendue riveraine assigne les acquéreurs en nullité de la vente du chemin rural en arguant du fait qu'elle aurait dû être mise en demeure d'acquérir le chemin. Par cette décision la Cour de cassation déclare irrecevable la demande en nullité, fondée sur l'article précité, de l'acte de cession d'un chemin rural décidé par une délibération du conseil municipal n'ayant fait l'objet d'aucun recours devant la juridiction administrative.

À ce titre, le notaire n'avait pas à vérifier la régularité de la délibération du conseil municipal contre laquelle aucun recours administratif n'avait été formé.

Cass. 3^{ème} Civ. 11 mai 2017 n° 16-12.236 - JCP N n° 21 du 26 mai 2017 p. 13

AGENT IMMOBILIER

Rémunération de l'agent immobilier – honoraires forfaitaires – restitution d'une fraction du prix de vente

Un preneur à bail rural était en litige avec son bailleur, qui lui avait par ailleurs cédé

divers éléments de l'exploitation agricole. Il estimait qu'il devait obtenir le remboursement d'une partie de la commission versée à l'agent immobilier motif pris qu'une fraction du prix de cession des éléments de l'exploitation agricole devait lui être restituée et que les honoraires de l'agent immobilier étaient calculés sur une base de 6 % HT dudit prix de cession.

La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel qui rejette sa demande de remboursement, relevant qu'il résultait du mandat que les parties avaient entendu rémunérer les services de l'agent immobilier en lui versant une commission forfaitaire et non pas en fonction d'un pourcentage du montant de la cession.

Des honoraires forfaitaires restent dus à l'agence au montant prévu, même si le prix de vente est réduit suite à une procédure judiciaire.

Cass. 3^{ème} civ. 24 mai 2017 n° 15-27.302 – Jurishebd n° 685 du 6 juin 2017

DROITS DES BIENS

USUCAPION

Droit d'accession – bien accessoire – prescription acquisitive

Le propriétaire d'un ancien moulin transformé en habitation revendique la propriété d'un canal et divers accessoires situés à proximité, en vertu du droit d'accession. Ces accessoires sont également revendiqués par une société agricole, invoquant la prescription acquisitive à son profit. En censurant la cour d'appel, la Cour de cassation précise que le droit d'accession défini à l'article 546 du Code civil instaure une simple présomption qui peut être renversée par la preuve contraire, telle que la prescription acquisitive, même lorsqu'il s'agit de biens accessoires. Il est possible d'acquérir, par prescription

acquisitive, un bien accessoire.

Cass. 3^{ème} civ. 27 avril 2016 n° 16-10.753 – Jurishebd n° 682 du 9 mai 2017

BAUX

BAIL COMMERCIAL

Compétence juridictionnelle pour un bail dérogatoire – compétence du tribunal de grande instance (oui)

Un bailleur de locaux loués par bail dérogatoire de vingt-trois mois assigne son locataire devant le tribunal de commerce pour que soit acquis à son profit le dépôt de garantie du fait du départ de son locataire et demande également l'autorisation d'entrer en possession des lieux. Le tribunal de commerce se déclare incompétent et renvoie au tribunal de grande instance. La cour d'appel confirme cette décision sur le fondement de l'article R. 211-4, 11° du Code de l'organisation judiciaire en considérant que la dérogation du bail à certaines dispositions du Code de commerce ne soustrait pas ledit bail à la compétence exclusive du Tribunal de grande instance qui doit être saisi en cas de litiges concernant des conventions d'occupation précaire en matière commerciale. Ainsi, l'article précité doit être interprété comme incluant les baux dérogatoires.

CA Paris, Pôle 1, ch. 8, 7 juillet 2017 n° 17/04272

Prescription de l'action en requalification d'une convention de location en bail commercial au regard de la loi Pinel – validité de la clause de renonciation au droit de renouvellement (oui)

Une association ayant acquis un immeuble à usage d'auberge de jeunesse le cède à une société qui lui avait consenti un crédit immobilier. Le contrat de crédit-bail est



repris par une autre société qui donne en sous-location l'immeuble à l'association. Le sous-bail est résilié de façon amiable et l'association est par la suite sommée de libérer les lieux. L'association assigne le bailleur en revendication du statut des baux commerciaux et en nullité du congé et de la clause de renonciation au droit de renouvellement du bail.

La Cour de cassation considère que l'action en requalification d'une convention de location en bail commercial était prescrite car engagée plus de deux ans après la conclusion du bail ; que de ce seul fait, la loi Pinel n'avait pas vocation à s'appliquer en l'espèce, ce dont il en découle que la clause de renonciation au droit de renouvellement du bail était valable.

Cass. 3^{ème} civ. 22 juin 2017 n° 16-15010

Sort du bail dérogatoire au-delà du terme contractuel de quatre mois – maintien dans les lieux du locataire – nouveau bail (oui) – statut des baux commerciaux (oui)

Les parties avaient conclu le 14 juin 2010 un bail dérogatoire de quatre mois, le lo-

cataire s'était maintenu dans les lieux et avait délivré congé pour le 15 avril 2012, la libération et la remise des clés intervenant avant le deuxième anniversaire de la prise d'effet du contrat. Le bailleur devait alors assigner son cocontractant en paiement des loyers et des charges échus postérieurement au terme du bail dérogatoire.

La cour d'appel fait droit à sa demande, considérant qu'à l'issue du bail dérogatoire de quatre mois le locataire était lié par un bail soumis au statut des baux commerciaux. Le preneur soutenait en appel que le statut des baux commerciaux ne pouvait s'appliquer, puisqu'il n'était pas resté et n'avait pas été laissé en possession à l'expiration du délai légal de deux ans suivant la conclusion du premier bail dérogatoire. Il revendiquait par conséquent l'application de l'article 1738 du Code civil qui, réglant le sort des baux écrits expirés, prévoit la conclusion d'un nouveau bail à durée indéterminée conformément aux dispositions du Code civil. Ses arguments sont rejetés par la haute juridiction qui décide que, quelle que soit la durée du bail dérogatoire ou du maintien dans les lieux, si le preneur reste et est laissé en possession au-delà du

terme contractuel, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est régi par les règles statutaires.

Cass. 3^{ème} civ. 8 juin 2017 n° 16-24.045

Demande de révision d'un loyer commercial - fixation à la valeur locative inférieure au loyer en cours

Lorsque les conditions du déplaçonnement du loyer commercial sont remplies (modification matérielle des facteurs locaux de commercialité a entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative), le loyer révisé doit être fixé à la valeur locative (C. com. art. L. 145-38), même si celle-ci se situe en dessous du loyer en vigueur fixé dès l'origine au-dessus des prix du marché et indépendamment du sens de la variation de l'indice.

Cass. 3^{ème} civ. 24-5-2017 n° 16-15.043 F-D

BAUX HLM

Transfert au concubin notoire en situation irrégulière – application de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 (oui)

Renonciation par une clause à la possibilité de demander la révision à la baisse du loyer – clause « loyer plancher » – validité (non)

La clause d'indexation (ou clause d'échelle mobile) est un mécanisme d'indexation automatique du loyer qui varie le plus souvent en fonction d'un indice économique choisi par les parties. La variation du loyer qui en résulte est conditionnée par la variation de l'indice choisi.

Dans le statut des baux commerciaux, l'indexation conventionnelle du loyer est encadrée par l'article L. 145-39 du code de commerce qui prévoit que « si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision ju-

diciaire. La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente ».

Après des divergences entre les juridictions du fond (CA Paris, ch. 5 – 3, 2 juill. 2014, n° 12/14759 ; CA Versailles, 10 mars 2015, n° 13/08116), la Haute juridiction a, dans un arrêt de principe en date du 14 janvier 2016, considéré que le propre d'une clause d'échelle mobile était de faire varier le loyer à la hausse comme à la baisse de sorte qu'une clause écartant cette réciprocité faussait le jeu normal de l'indexation et devait être réputée non écrite en son entier sur le fondement de l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier (Cass. 3^{ème} civ. 14 janv. 2016, n° 14-24.681, n° 36 F S P + B).

Cette fois-ci, la Cour de cassation applique la même sanction pour les clauses fixant

un plancher à l'indexation conventionnelle du loyer.

Ainsi, non seulement la clause qui permet de faire varier le loyer uniquement à la hausse est réputée non écrite mais c'est également le cas pour la clause qui prévoit un loyer plancher dès lors que celle-ci fait échec au droit du preneur de solliciter la fixation du loyer à la valeur locative lorsque celle-ci est inférieure au plancher convenu.

Le preneur ne peut en effet renoncer par avance - lors de la signature du bail - à un droit qu'il n'a pas encore acquis puisque dans cette hypothèse le droit naît au moment où le loyer ayant varié de plus du quart, le preneur peut solliciter la fixation du loyer à la valeur locative en application des articles L. 145-33 et L. 145-39 du Code de commerce.

Cass. 3^{ème} civ. 30-3-2017 n° 16-13.914 FS-PB



Après le décès d'une locataire d'un logement donné à bail par un organisme HLM, son concubin notoire a demandé le transfert du bail à son bénéficiaire. L'organisme HLM rejette cette demande au motif que le concubin n'est pas en mesure de justifier la régularité de son séjour en France, condition posée par le Code de la construction et de l'habitation pour l'attribution d'un logement locatif social. La cour d'appel de Versailles et la Cour de cassation vont au contraire valider le transfert, au motif que les conditions d'attributions d'un logement locatif social ne sont pas applicables au concubin notoire qui remplit les conditions de transfert du bail prévues par l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989. Le concubin n'est donc pas redevable d'une indemnité d'occupation mais d'un rappel de loyer en tant que locataire.

Cass. 3^{ème} civ. 20 oct. 2016 n° 15-19.091 (n°1141 P+B) – Dalloz Actualité du 11 juillet 2017

LOGEMENT DE FONCTION

Sort de l'occupant à la suite de la vente du logement de fonction à un organisme HLM – application du supplément de loyer solidarité (non)

Une société a autorisé un de ses agents à occuper un appartement de son parc immobilier, en application des stipulations de son contrat de travail. Quelques années plus tard, la société a vendu l'immeuble à un organisme HLM. Ce dernier a alors réclamé l'application des dispositions applicables aux baux HLM tel que le supplément de loyer solidarité, ce que l'occupant a refusé. La Cour de cassation rejette le pourvoi de l'organisme HLM au motif que le salarié qui dispose d'un logement à titre accessoire de son contrat de travail n'est pas titulaire d'un contrat de bail. En conséquence, les dispositions relatives au supplément de loyer solidarité ne sont pas applicables.

Cass. 3^{ème} civ. 22 juin 2017 FS-P+B+I n° 16-15.743 – AJDI n° 4, avril 2017

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

TVA IMMOBILIÈRE

Directive 2006/112/CE du 28 novembre 2006 – TVA immobilière – transfert d'un bien à une personne publique – soumission à TVA (non)

Afin de compenser des arriérés pour non-paiement d'une taxe dont elle était redevable, une société de droit polonais avec une activité de transaction immobilière assujettie à la TVA a proposé à une commune de conclure un contrat ayant pour objet le transfert à cette dernière de la propriété d'un terrain non bâti qu'elle détenait. La société a fait valoir que l'opération ne devait pas être soumise à la TVA. La cour de justice de l'union européenne décide que l'article 2, paragraphe 1, sous a), et l'article 14, paragraphe 1, de la directive 2006/112/CE du Conseil, du 28 novembre 2006, relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée, doivent être interprétés en ce sens que le transfert de la propriété d'un bien immeuble, par un assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, au bénéfice du Trésor public d'un État membre ou à une collectivité territoriale d'un tel État, intervenant, à l'instar de celui en cause au principal, en paiement d'un arriéré d'impôt, ne constitue pas une livraison de bien à titre onéreux soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

CJUE, 11 mai 2017 n° C-36/16 – Flash Defresnois n° 22 du 5 juin 2017 page 13.

ORGANISATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

COPROPRIÉTÉ

Copropriété – ordre du jour de l'assemblée générale convoquée à la demande de copropriétaires – limitation aux seules questions inscrites (non)

Dans une copropriété, la convocation

d'une assemblée générale exceptionnelle a été demandée au syndic, conformément à l'article 8 alinéa 1^{er} du décret de 1967, par au moins un quart des voix des copropriétaires qui ont fixé les questions inscrites à l'ordre du jour. Par suite de l'inscription par le syndic à cet ordre du jour de la question du renouvellement de son mandat, les copropriétaires ont demandé l'annulation de l'assemblée générale.

La Cour de cassation considère que c'est à bon droit que la cour d'appel a retenu que l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée à la demande de copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires n'était pas limité aux seules questions dont l'inscription a été demandée par ces copropriétaires.

À retenir : L'ordre du jour d'une assemblée générale fait à la demande de copropriétaires n'est pas limité aux seules questions inscrites à leur demande. Le syndic peut donc ajouter une ou plusieurs résolutions à l'ordre du jour.

Cass. 3^{ème} civ. 22 juin 2017 n° 16-22.073 – Dalloz Actualité du 26 juillet 2017 – Droit et Pat. Hebdo n° 1110 du 17 juillet 2017

Cession d'un lot de copropriété – opposition au versement du prix – obligation de mentionner la nature de la créance et les lots auxquelles ces créances sont rattachées

Dans le cadre d'une vente, le syndicat des copropriétaires a formé opposition au versement du prix d'adjudication de lots de la copropriété appartenant à un copropriétaire, auquel la procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'égard de la société avait été étendue. La cour d'appel avait retenu que l'opposition était régulière et que la créance du syndicat bénéficiait du privilège immobilier spécial car il n'y avait pas lieu de distinguer les différentes natures de charges et de travaux pour les créances dues au titre de l'année courante, des deux dernières années échues et des deux années antérieures.

La Cour de cassation casse l'arrêt au motif que l'opposition doit comporter le détail



des sommes réclamées selon leur nature et préciser chacun des lots auxquels ces sommes sont afférentes.

Cass. 3^{ème} civ. 22 juin 2017 n° 16-15195 – JCP N n° 27 du 7 juillet 2017 p. 6

Demande de changement d'affectation de lots de copropriété de sa propre initiative par un copropriétaire – absence d'interdiction dans le règlement – conséquences de cette demande – non contestation dans les deux mois – décision définitive de l'assemblée générale (oui)

Un copropriétaire avait demandé à l'assemblée générale, de sa propre initiative, l'autorisation de changer l'affectation de ses lots alors même que le règlement ne l'interdisait pas. L'assemblée générale ayant refusé le changement d'affectation demandé, assigna le copropriétaire en cessation de sa nouvelle activité.

La cour d'appel admit la demande du syndicat des copropriétaires. Le copropriétaire contesta cette décision au motif notamment qu'il fallait examiner si le changement d'affectation contrevient aux prévisions du règlement de copropriété.

La Cour de cassation a confirmé la décision de la cour d'appel au motif que la décision de l'assemblée générale refusant ce changement d'affectation n'avait pas été contestée et que devenue définitive, elle s'imposait à tous les copropriétaires alors même qu'elle porterait atteinte aux modalités de jouissance de leurs parties privatives.

À retenir : Un copropriétaire doit respecter la décision d'assemblée devenue définitive, quand bien même elle serait contraire au règlement de copropriété.

Cass. 3^{ème} civ. 8 juin 2017 n° 16-16.566 – Dalloz Actualité du 12 juillet 2017 – Flash Defrénois n° 25 du 26 juin 2017

Destination des lots – nature contractuelle de l'état descriptif de division inséré dans le règlement de copropriété

Une société propriétaire d'un lot situé au 2^{ème} étage d'un immeuble en copropriété s'est vu refuser en assemblée générale l'autorisation d'occuper à titre professionnel ses locaux. La société propriétaire a contesté cette décision s'appuyant pour ce faire sur le règlement de copropriété qui stipulait la possibilité d'une destination mixte.

Pour la Cour de cassation, les juges du fond ont souverainement retenu que *« l'état descriptif de division, auquel le règlement de copropriété avait conféré une valeur contractuelle et qui affectait les lots situés au-dessus du premier étage à une destination exclusive d'habitation, n'était pas en contradiction avec les stipulations du règlement selon lesquelles l'immeuble était destiné à un usage professionnel de bureaux commerciaux ou d'habitation en ce qui concernait les locaux situés aux étages et combles dès lors que les dispositions de l'état descriptif de division étaient plus précises, en ce qu'elles portaient sur chaque lot, et alors que la destination énoncée au règlement l'était de manière générale, sans distinguer les étages au-delà du premier (...) »*.

À retenir : Il convient de se référer à l'état descriptif de division, auquel le règlement de copropriété a conféré une valeur contractuelle, pour déterminer la destination des lots d'un étage, dès lors que les dispositions de cet état sont plus précises et ne sont pas en contradiction avec les stipulations du règlement qui énonce la destination de manière générale. L'état descriptif a souvent vocation à compléter le règlement de copropriété.

Cass. 3^{ème} civ. 6 juillet 2017 n° 16-16.849 – Dalloz Actualité du 26 juillet 2017 – Jurishebdos immobilier n° 690 du 17 juillet 2017

PROMOTION CONSTRUCTION

VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

Vente en l'état futur d'achèvement – nullité de contrat de réservation – effets – nullité de l'acte authentique de VEFA (non)

Après avoir été démarchés à domicile, des acquéreurs ont signé un contrat de réservation portant sur divers lots de copropriété, puis un acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement. Les formalités prescrites par le Code de la consommation relatives au démarchage à domicile n'ayant pas été respectées, les acquéreurs ont agi en nullité du contrat de réservation et de l'acte de vente.

La Cour de cassation était interrogée sur le point de savoir si la nullité du contrat de réservation entraîne nullité de l'acte authentique de VEFA. Approuvant la cour de d'appel, les juges rappellent que le contrat préliminaire est facultatif (article L. 261-15 du CCH). En conséquence, la nullité du contrat de réservation ne peut entraîner la nullité de l'acte authentique de VEFA, lequel acte devant lui-même être précédé des formalités substantielles.

Cass. 3^{ème} civ. 27 avril 2017 n° 16-16.519 – RDI juin 2017 p. 294

Contenu du contrat préliminaire et obligation du réservant – obligation à vendre (oui)

Des époux concluent avec une SCCV un contrat préliminaire de réservation d'un bien à construire, puis quelques mois plus tard ils demandent à ce que leur fille soit également acquéreur, ce qu'accepte la SCCV par lettre.

Toutefois, le réservant a finalement refusé de vendre ; la famille a alors engagé une action en réalisation de la vente et attribution de dommages et intérêts. Le contrat



préliminaire est un contrat *sui generis* pour lequel un cadre légal est fixé par les articles L. 261-15 et R. 261-25 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Ce minimum légal, très peu contraignant pour le promoteur puisqu'il oblige « *seulement à réserver* » l'immeuble qui fait l'objet du contrat, est très souvent, en pratique, assorti d'obligations plus contraignantes, allant parfois jusqu'à calquer une promesse de vente. En l'espèce, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi du réservant considérant que, par la correspondance écrite ultérieure au contrat préliminaire, le réservant s'était expressément engagé à vendre (et non plus seulement à réserver). Il conviendra donc d'être vigilant lors de la rédaction d'un contrat préliminaire et d'avoir conscience du contour de l'obligation du promoteur : réserver ou vendre.

Cass. 3^{ème} civ. 23 mars 2017 n° 16-11.027 – RDI n° 6 juin 2017.

GARANTIES DU CONSTRUCTEUR

Travaux sur existant – pose d'une pompe à chaleur – garantie décennale (oui)

Après la construction d'une maison, le propriétaire fait installer une pompe à chaleur par un professionnel. Des désordres étant survenus, le propriétaire assigne l'installateur et réclame la mise en œuvre de la

garantie décennale. La cour d'appel rejette sa demande de mise en œuvre de la garantie décennale au motif que cette dernière n'avait vocation à s'appliquer qu'à l'égard des éléments d'équipement installés lors de la réalisation de l'ouvrage. Au visa de l'article 1792 du Code civil, la Cour de cassation censure le raisonnement de la cour d'appel en affirmant, au contraire, que « *les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination* ».

À retenir : La pompe à chaleur intègre le champ d'application de la garantie décennale, à la condition que le dysfonctionne-

ment de la pompe rende l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination.

Rappel des dispositions de l'article 1792 du Code civil : « *Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère* ».

Cass. 3^{ème} civ. 15 juin 2017 n° 16-19.640 – Dalloz Actualité du 13 juillet 2017 – Flash du Defrénois n° 25 du 26 juin 2017 – Droit et Pat. Hebdo n° 1107 du 26 juin 2017

Contrat de construction de maison individuelle et réception tacite

Des époux concluent deux contrats de construction de maison individuelle auprès du même constructeur. Constatant des désordres, ils assignent ledit constructeur. La cour d'appel fixe une date de réception tacite de l'ouvrage. Les époux forment un pourvoi en arguant que la réception d'une maison individuelle dans le cadre d'un CCMI ne peut être qu'expresse. En effet, l'article L. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation prévoit, qu'en matière de CCMI, la garantie de livraison cesse « *lorsque la réception des travaux a été constatée par écrit et,*

le cas échéant, à l'expiration du délai de huit jours pour dénoncer les vices apparents ou, si des réserves ont été formulées, lorsque celles-ci ont été levées ».

Se prononçant pour la première fois sur la question, la Cour de cassation admet la possibilité d'une réception tacite en matière de CCMI. Par ailleurs, elle constate la volonté non-équivoque des époux de réceptionner l'ouvrage, ces derniers ayant pris possession des lieux et payé 95 % des prestations du constructeur.

Cass. 3^{ème} civ. 20 avril 2017 n° 16-10.486 – Flash Defrénois n° 18 du 8 mai 2017 – Dalloz Actualités du 9 mai 2017 – Solution Notaires n° 7 Juillet 2017

CONSEIL

DROIT DES SOCIÉTÉS

SOCIÉTÉ COMMERCIALE

Procédure collective – cession d'un actif – interposition de personnes

Lors d'une liquidation judiciaire, une offre

d'achat est proposée par une SCI. Cette offre est annulée, suspectant une cession par personne interposée au profit des dirigeants de la société en liquidation.

Un pourvoi est formé par la SCI, dès lors que les anciens dirigeants ne sont pas directement impliqués dans cette SCI adjudicataire. Ils sont cependant président et associé d'une société au profit de laquelle

une cession ultérieure est prévue.

En rejetant ce pourvoi, la Cour de cassation retient une appréciation large de la notion d'interposition. Elle s'entend comme l'intervention d'une personne morale qui masque, de quelque manière que ce soit, la participation de dirigeant de la société en liquidation, y compris au moyen d'un adjudicataire intermédiaire.



L'interposition de personnes est qualifiée lorsqu'il y a cession d'actifs à une société qui, à son tour, doit céder les actifs à une société dans laquelle les anciens dirigeants sont impliqués.

Cass. com. 8 mars 2017 n° 15-22987 –

Bull. Joly Sociétés n° 6 juin 2017

SOCIÉTÉ CIVILE

SCI – nomination d'un mandataire ad hoc – représentant légal – qualité pour agir (oui)

Suite à l'assignation en paiement d'une créance à l'encontre d'une SCI par les héritiers de son gérant décédé, le tribunal de grande instance a procédé à la nomination d'un mandataire ad hoc destiné à représenter la société dans le cadre de cette affaire. Cette dernière, condamnée au paiement d'une certaine somme au profit des dits héritiers procède à une déclaration d'appel. La cour d'appel confirme l'ordonnance prise par le conseiller de la mise en état déclarant nulle la déclaration d'appel faite par la société par le biais de son représentant légal en exercice en affirmant que seul le mandataire ad hoc avait qualité pour exercer un tel recours. La Cour de cassation casse et annule l'arrêt d'appel en considérant que la nomination d'un mandataire ad hoc ne dessaisit pas les organes sociaux de leurs pouvoirs et par conséquent, le représentant légal désigné par décision des associés avait, seul, qualité pour agir.

Cass. Com. 15 mars 2017 n° 15.12.742 –

Dict. perma. Droit des affaires. juin 2017

FINANCEMENT ET GARANTIES

CAUTIONNEMENT

Cautionnement par décision judiciaire – conditions de validité – application des règles de Code civil et du Code de la consommation (non)

En l'espèce, une société étant impayée de plusieurs prestations assigne la société défaillante en référé en paiement d'une provision. La gérante de la société défaillante est assignée en qualité de caution mais s'oppose à cette demande en soutenant que la société demanderesse ne produisait aucun acte de cautionnement valable.

L'affaire est portée en appel. L'arrêt d'appel reconnaît la qualité de caution de la gérante de la société défaillante et la condamne en cette qualité à payer les sommes dues. La gérante forme un pourvoi en cassation selon le moyen que le cautionnement n'avait pas été souscrit dans les conditions prévues par le Code de la consommation et le Code civil.

La Cour de cassation rejette le pourvoi au motif que les dispositions du Code de la consommation ne s'appliquent pas aux cautionnements consentis par acte authentique ; qu'il en est de même de celles de l'article 1326 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ; qu'ayant relevé que l'ordonnance de référé du 10 février 2010 homologuait l'accord comportant mention de l'engagement de la gérante de la société défaillante de fournir une garantie personnelle, ce dont il résultait que l'engagement de la gérante, en qualité de caution solidaire, recueilli dans une décision judiciaire, avait été constaté dans un acte authentique.

Par conséquent, le cautionnement consenti par acte authentique n'est pas régi par les dispositions du Code de la consommation et du Code civil.

Cass. com. 14 juin 2017 n° 12-11.644 –

JCPN n° 25 du 23 juin 2017

Sous cautionnement et caution principale – redressement judiciaire du débiteur – recours de la caution contre la sous-caution

Une société contracte des dettes auprès d'une banque et des fournisseurs. La banque se porte caution des fournisseurs et le gérant de la société se porte sous-caution de la banque. La société étant mise en redressement judiciaire, la banque caution

est actionnée en paiement des sommes dues. Les sociétés ont déclaré leurs créances avant d'être payées par la banque. Cette dernière exerce par la suite un recours subrogatoire contre la sous-caution en se prévalant de la déclaration de créances des fournisseurs.

L'affaire est portée en appel. La cour d'appel considère que la caution subrogée n'a pas à déclarer sa créance parce qu'elle profite de la déclaration initiale du créancier. La sous-caution forme un pourvoi en cassation au moyen que la sous-caution ne garantit pas la créance du créancier à l'égard du débiteur mais celle de la caution principale à l'égard du débiteur principal.

La Cour de cassation casse partiellement l'arrêt en précisant que la sous-caution ne garantit pas la dette du débiteur principal envers le créancier, mais la dette de remboursement du débiteur principal envers la caution principale. De sorte que ce dernier n'étant titulaire d'aucun droit contre la sous-caution qu'il aurait pu transmettre par voie de subrogation, sa déclaration de créance au passif du débiteur principal ne peut profiter à la caution lorsqu'elle exerce son recours contre la sous-caution. Solution critiquable selon certains auteurs.

Cass. com. 17 mai 2017 n° 15-18460 – Flash

Def 12 juin 2017 n° 23 p. 7

Caution – TEG erroné – point de départ de l'action en nullité entre professionnels – prescription quinquennale (oui)

Un prêt a été octroyée à une société dont la gérante, personne physique, s'est portée caution solidaire. Cette dernière ayant été assignée en paiement des sommes dues par ladite société demande l'annulation de son engagement sur le fondement du dol caractérisé par un TEG erroné. La cour d'appel déclare cette demande irrecevable. La caution se pourvoit en cassation en soutenant d'une part que le TEG mentionné sur le contrat de prêt avait été sciemment erroné et en révélant d'autre part le caractère manifestement disproportionné du cautionnement. La Cour de cassation rejette le pourvoi en considérant que l'action en annulation d'un prêt fondé sur une erreur ou



un dol concernant le TEG se prescrit dans les relations professionnelles par un délai de cinq ans à compter du jour où l'emprunteur a connu ou aurait dû connaître le vice affectant le taux. Que par ailleurs, pour

juger du caractère manifestement disproportionné du cautionnement, il fallait se placer au jour de la signature de l'acte de cautionnement. Dès lors, l'action en annulation de plus de cinq ans est irrecevable.

Cass. Com. 4 mai 2017 n° 15.19.141 – Dict. perma. Droit des affaires. Juin 2017

DROIT PATRIMONIAL

DROIT DES PERSONNES ET DE LA FAMILLE

SUCCESSION

Révocation et testaments successifs

Madame X institue un état légataire universel aux termes d'un testament datant de 1991. En 2003, Madame X établit un nouveau testament et révoque dans celui-ci toutes dispositions antérieures. Elle institue ensuite une association légataire universelle de son patrimoine. En 2004, Madame X révoque par un nouveau testament, ses volontés de l'année 2003. L'état institué légataire universel intervient à l'instance pour se voir reconnaître des droits dans la succession de Madame X en vertu du testament de 1991. Le demandeur estime qu'en révoquant un testament qui lui-même révoque un premier, ce premier testament doit produire ses effets. La cour d'appel de Versailles rejette les intentions de l'état aux termes d'un arrêt du 28 janvier 2016.

La Cour de cassation approuve la cour d'appel qui a statué sur une appréciation souveraine des preuves rapportées. Il ressortait notamment une absence de volonté clairement manifestée par la défunte de remettre en vigueur le premier testament.

Cass. 1^{ère} civ. 17 mai 2017 n° 16-17.123 – JCP N n° 22 du 2 juin 2017 – Flash Defrénois n° 23 du 12 juin 2017

Succession – désignation d'un mandataire successoral – évaluation de l'actif

Un homme laisse pour lui succéder deux enfants issus d'un premier mariage et deux

enfants issus d'un second. Sa deuxième femme et ses enfants agissent contre sa première épouse afin d'obtenir en justice la liste complète des œuvres laissées par Monsieur qu'elle détenait en original. Un mandataire successoral avait été nommé à l'ouverture de la succession du défunt. L'action en référé de sa seconde femme et de ses enfants est rejetée par un arrêt de la cour d'appel de Paris du 4 mars 2016.

La Cour de cassation approuve la Cour d'appel sur le motif que la demande portant sur la liste des œuvres n'a pour finalité que l'évaluation de l'actif successoral, fonction qui échoit au mandataire successoral. Lorsque les actions des héritiers entrent dans le champ d'application de la mission du mandataire, les héritiers n'ont alors plus

vocation à agir, et sont dessaisis de leurs prérogatives au profit de celui-ci.

Cass. 1^{ère} civ. 1^{er} juin 2017 n° 16-18.314 – JCP N n° 24 du 16 juin 2017 – Flash Defrénois n° 24 du 19 juin 2017 – Droit et pat. n° 1107 du 26 juin 2017

DIVORCE

Divorce – port du nom par l'épouse divorcée – preuve de l'intérêt à conserver le nom marital – appréciation de l'intérêt par le juge

Dans le cadre de son divorce, l'épouse souhaite conserver son nom marital alors que l'époux s'y oppose. Lors du prononcé

FILIATION

Gestation pour autrui – transcription de l'enfant à l'état civil (non) – adoption simple par le conjoint possible (oui)

La Cour de cassation autorise pour la première fois par quatre arrêts rendus le même jour l'adoption simple par le conjoint du père biologique d'un enfant conçu par mère porteuse mais rejette la transcription à l'état civil français à l'égard de la mère d'intention qui n'a pas accouché.

La Cour de cassation confirme sans surprise sa logique à l'égard de la mère d'intention qui n'a pas « accouché ». Au visa de l'article 47 du Code civil, elle juge que la transcription ne peut s'étendre qu'au père biologique, seule situation juridique

conforme à la réalité dite « biologique », dans la mesure où en droit français, la mère est la femme qui accouche. Au moyen d'un contrôle de proportionnalité, la Cour confirme qu'elle n'y voit aucune atteinte à la vie privée dans la mesure où la mère d'intention conserve la possibilité d'adopter (néanmoins adoption simple et non plénière). La solution était attendue et fera jurisprudence car jusqu'à présent, son traitement jurisprudentiel n'était pas remonté jusqu'à la Cour de cassation : seules des cours d'appel s'étaient prononcées, et ce, négativement au nom de l'ordre public.

Civ. 1^{ère}, 5 juill. 2017, FS-P+B+R+I, n° 16-16.455 + n° 16-16.901 + n° 15-28.597 + n° 15-20.052



du divorce, le jugement n'accède pas à la demande de l'épouse.

Celle-ci fait alors appel de la décision. La cour d'appel relève qu'en plus de l'opposition de l'époux, l'épouse ne justifie pas d'un intérêt particulier à la conservation de son nom marital et de ce fait rejette sa demande.

L'épouse se pourvoit alors en cassation. La Cour de cassation rappelle qu'il appartient à l'épouse qui revendique le port du nom du mari, après le divorce, de démontrer le bénéfice s'attachant, pour elle-même ou pour les enfants, au port du nom marital ainsi que la circonstance selon laquelle l'exercice de sa profession serait affecté par sa perte. La solution est classique, quoi qu'il y ait peu d'arrêts de la Cour de cassation sur la question.

Sur ce point, on rappellera que le juge doit se placer au jour de la demande pour apprécier l'intérêt particulier du port du nom demandé par la femme (Cass. 2^{ème} civ. 7 juin 1990, n° 89-12.536).

Cass. 1^{ère} civ. 20 avril 2017 n° 16-13.036 (465 FD)

MINORITÉ

Vente d'un bien immobilier détenu par une SCI – présence de mineurs – autorisation des associés – autorisation du juge des tutelles (oui)

La Cour de cassation vient rappeler qu'en présence d'héritiers mineurs, conformément à l'article 389-6 du Code civil dans sa rédaction antérieure à celle de l'ordonnance du 15 octobre 2015 applicable au litige, la vente d'un bien immobilier détenu par une société civile immobilière nécessite non seulement une délibération de l'assemblée générale, mais aussi une autorisation préalable du juge des tutelles afin qu'il soit valablement délibéré dans ce sens.

Le motif que l'acquéreur aurait contracté dans la croyance erronée que le gérant de la SCI propriétaire du bien vendu avait le pouvoir de consentir à la vente ne fait pas exception à la nullité de l'acte de vente.

La solution rappelle ainsi l'importance de la

vérification par le notaire, en cas de vente d'un bien immobilier par une société, du contenu de la délibération de l'assemblée générale des associés et notamment en présence de mineurs, de la délivrance de l'autorisation du juge des tutelles préalable à la délibération.

Depuis l'ordonnance de 2015, le principe de la nécessité d'une autorisation préalable pour les actes de disposition résulte désormais de l'article 387-1 du Code civil. Le texte comporte une liste de huit opérations concernées et qui « engage le patrimoine du mineur pour le présent ou l'avenir par une modification importante de son contenu, une dépréciation significative de sa valeur en capital ou une altération durable des prérogatives du mineur ». Ainsi, s'agissant de l'exercice du droit de vote pour autoriser le gérant à aliéner un bien immobilier, l'administrateur légal peut l'exercer seul pour le mineur sans avoir à obtenir l'autorisation du juge des tutelles.

Cass. 1^{ère} Civ. 17 mai 2017 n° 15-24.840 –

Flash Defrénois n° 22 du 05 juin 2017 p. 1 n° 140F9

TUTELLE – CURATELLE

Tutelle – durée quinquennale – allongement de la durée par le juge au-delà de cinq ans – obligation de motivation

En l'espèce, un juge fixait une mesure de protection tutélaire à dix ans sans que l'une et l'autre des conditions prévues par l'alinéa 2 de l'article 441 du Code civil ne soient réunies. La décision d'allongement de la durée ayant été prise sans motivation et sans avis conforme du médecin.

La Cour de cassation rappelle par cette décision que la durée initiale d'une mesure de tutelle ne peut excéder cinq ans. Toutefois, la durée peut être judiciairement allongée sous respect de deux conditions, lesquelles sont ici remémorées. En effet, le juge, peut par décision spécialement motivée et sur avis conforme d'un médecin expert constatant que l'altération des facultés personnelles du protégé n'apparaît pas suscep-

tible de connaître une amélioration selon les données acquises de la science, fixer une durée de tutelle supérieure à cinq ans, sans excéder dix ans.

Cass. 1^{ère} Civ. 4 mai 2017 n° 16-17.752 – JCP N n° 21 du 26 mai 2017

Assurance-Vie – modification de la clause bénéficiaire par la personne sous curatelle

En l'espèce, un homme avait souscrit deux contrats d'assurance sur la vie. Quelques années après, il avait été placé sous le régime de la curatelle simple. Trois mois après son placement, il indiquait à la compagnie son souhait de modifier la clause bénéficiaire des contrats, ce afin d'y substituer son fils à sa fille. Un changement avec l'accord du curateur et un autre par un testament authentique.

À son décès, la compagnie a versé la somme du premier contrat au fils et la somme du second à la fille, étant donné que l'assureur n'avait pas été destinataire de l'accord du curateur pour ce second contrat. Le fils s'est alors tourné vers la justice car c'est le capital des deux contrats qui, selon lui, aurait dû lui être versé. Une telle position supposait de reconnaître que la modification d'une clause bénéficiaire peut intervenir par voie de testament authentique, lequel peut être fait par la personne sous curatelle, sans l'assistance de son curateur. C'était, en partie, la question posée par le pourvoi.

La modification de la clause bénéficiaire par une personne faisant l'objet d'une mesure de curatelle est-elle efficace si elle y a procédé seule, sans l'assistance de son curateur ? La Cour de cassation nous informe qu'« après l'ouverture d'une curatelle, ces mêmes actes ne peuvent être accomplis qu'avec l'assistance du curateur ». Dès lors, comme la cour d'appel avait constaté l'absence du curateur lorsque le stipulant avait exprimé, dans son testament, sa volonté



de procéder à la substitution du bénéficiaire et que l'accord du curateur n'avait pas été adressé à l'assureur, le testament se trouvait donc privé d'efficacité quant à cette substitution.

Une personne en curatelle ne peut procéder qu'avec l'assistance de son curateur à la substitution du bénéficiaire d'un contrat d'assurance sur la vie pour lequel elle avait stipulé.

Cass. 2^{ème} Civ. 8 juin 2017 F-P+B n° 15-12.544 – JCP N n° 25 du 23 juin 2017 – Flash Defrénois n° 25 du 26 juin 2017

**Renouvellement de la tutelle –
limitation à vingt ans – entrée en
vigueur de la loi du 16 février 2015 –
application à tous les renouvellements**

En première instance, un jugement renouvelé pour une durée de trente ans une mesure de tutelle prononcée en 2009. La cour d'appel d'Orléans confirme le renouvellement de la mesure.

La Cour de cassation, quant à elle, casse partiellement l'arrêt d'appel au visa de l'article 442 alinéa 2 du Code civil tel que rédigé par la loi du 16 février 2015 et énonce, d'une part, que la durée de la mesure de

protection renouvelée ne peut excéder vingt ans.

D'autre part, elle éclaircit les dispositions transitoires relatives à l'application de la loi du 16 février 2015 pour étendre la limitation dans le temps de la durée des mesures renouvelées à l'ensemble des renouvellements décidés par le juge des tutelles après l'entrée en vigueur de la loi, soit après le 18 février 2015 et ce quelle que soit la date de la mesure initiale.

Cass. 1^{ère} Civ. 15 juin 2017 n° 15-23.066 – JCP N, 23 juin 2017, n° 25 p.9

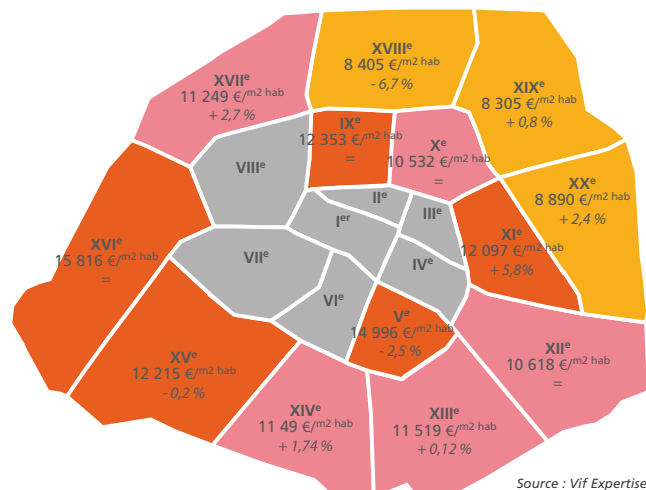


CARTE BLANCHE à
CAROLINE CUTAÏA

« La vallée » 2013

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

MOYENNE DES PRIX DES OFFRES DE LOGEMENTS NEUFS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT SEPTEMBRE 2017



CONJONCTURE

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

2 ^{ème} TRIMESTRE 2017	VARIATION ANNUELLE	VARIATION SUR 3 MOIS
134,7	↗ + 6,6 %	↗ + 2,5 %

CONSOMMATION

INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION (INSEE)

	AOÛT 2017	VARIATION MENSUEL	VARIATION ANNUEL
Ens. des ménages	101,49	0,5 %	0,9 %
Ens. des ménages Hors tabac	101,47	0,5 %	0,9 %
Ménages urbains Hors tabac	101,15	↘ - 0,5 %	0,8 %

CONSTRUCTION

INDICE NATIONAL BÂTIMENT TOUS CORPS D'ÉTAT (BT01)

JUIN 2017	VARIATION MENSUEL	VARIATION ANNUEL
106,2	0 %	↗ + 1,72 %

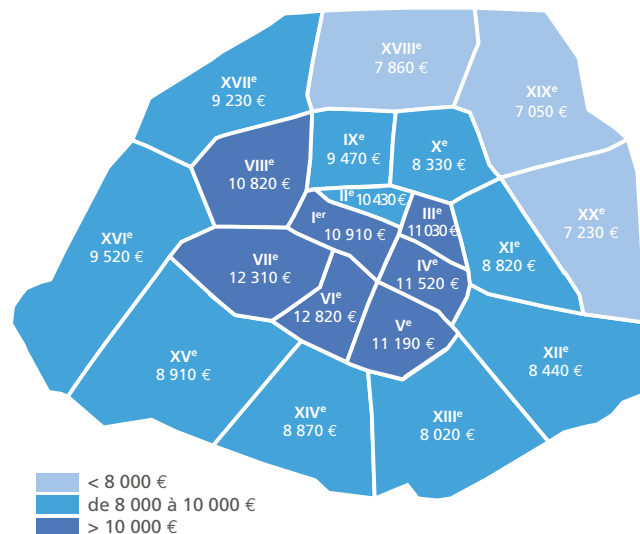
INDICE COÛT DE LA CONSTRUCTION (SOURCE INSEE)

2 ^{ème} TRIM. 2017	SUR 1 AN	VARIATION SUR 3 ANS	SUR 9 ANS
1 664	↗ + 2,6 %	↗ + 2,65 %	↗ + 6,53 %

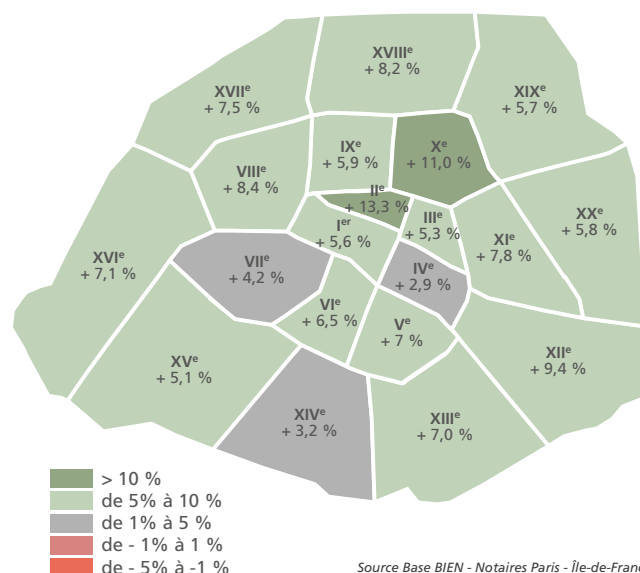
INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

1 ^{er} TRIM. 2017	VARIATION ANNUELLE
125,90	↗ + 0,51 %

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT 2^{ème} TRIMESTRE 2017



ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX AU M² MÉDIANS DES APPARTEMENTS ANCIENS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT 2^{ème} TRIMESTRE 2017



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

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES	VOLUME	CHIFFRE D'AFFAIRES
Appt. anciens libres	↗ + 19 %	↗ + 4,9 %
Maisons anciennes	↗ + 23 %	↗ + 2 %

source : Évolution sur un an au 2^{ème} trimestre 2017 - www.paris.notaires.fr

LE MOT DE L'EXPERT

DES CERTITUDES INCERTAINES...

Les marchés immobiliers restent très attractifs car ils présentent des rendements avec une bonne prime de risque et des taux d'intérêt des emprunts pour s'en porter acquéreur historiquement bas.

Ce contexte dure depuis 2011 et semblait devoir perdurer tant les économies européennes avaient besoin de soutien par la politique accommodante de la banque centrale.

Toutefois plusieurs événements viennent rendre incertaine la durabilité de cette analyse. En octobre la Banque Centrale Européenne (BCE) a marqué un point d'inflexion sur sa politique monétaire sans hausse des taux. Les élections en Allemagne en septembre devraient consacrer la victoire d'Angela Merkel qui souhaite comme la communauté financière allemande que la BCE s'engage dans

une politique monétaire plus conventionnelle avec une hausse des taux. Par ailleurs, la reprise économique en zone Euro semble à présent vigoureuse et durable.

Enfin en France, Emmanuel Macron avec l'ISF limité à l'immobilier et une volonté de privilégier une politique de l'offre en matière immobilière devrait à terme conduire vers une baisse des valeurs. Il est donc encore temps d'investir avec des conditions de crédits très basses mais pour combien de temps ? Nous sommes donc entrés dans un période où il faut teinter nos certitudes d'une dose raisonnable d'incertitude afin d'apprécier les risques immobiliers.

PAR
CLAUDE GALPIN
MRICS REV
VIF EXPERTISE

CROISSANCE

PIB / VALEUR EN %

1998	↗ + 3,4 %	1999	↗ + 2,9 %	2000	↗ + 3,6 %	2001	↗ + 2 %
2002	↗ + 1,2 %	2003	↗ + 0,8 %	2004	↗ + 2,3 %	2005	↗ + 1,2 %
2006	↗ + 2,1 %	2007	↗ + 1,9 %	2008	↗ + 0,8 %	2009	↘ - 2,2 %
2010	↗ + 1,6 %	2011	↗ + 1,7 %	2012	0 %	2013	↗ + 0,4 %
2014	↗ + 0,4 %	2015	↗ + 1,2 %	2016	↗ + 1,1 %	2017	↗ + 1,4 %



CONFIANCE ET OPINION DES MÉNAGES

En septembre 2017, la confiance des ménages dans la situation économique diminue pour le troisième mois consécutif : l'indicateur qui la synthétise perd 2 points et atteint 101. Il demeure légèrement au-dessus de sa moyenne de longue période (100) (voir tableau 1).

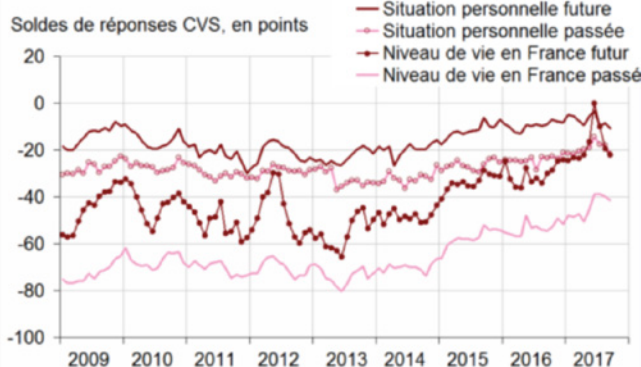
Les ménages sont par ailleurs un peu moins optimistes sur leur situation financière future. Cependant, la proportion de ménages estimant qu'il est opportun de faire des achats importants est quasi stable (voir tableau 2).

CONFIANCE DES MÉNAGES (INSEE) (2000-2017)

Données CVS, indicateur normalisé de moyenne 100 et d'écart-type 10



OPINION DES MÉNAGES (INSEE) (2009-2017)



INDICES BOURSISERS

AU 19/09/2017	VARIATION DEPUIS LE 1/01/17	VARIATION DEPUIS 1 AN
CAC 40 : 5232,97	↗ + 8,78 %	↗ + 20,25 %

source : Les Echos

TAUX MONÉTAIRES

Taux de base bancaire inchangé au 31/12/09 : 6,60 %
Taux d'intérêt légal pour 2017 (2^{ème} semestre) :
créancier particulier : 3,94 %
créancier professionnel : 0,90 %
Argent au jour le jour (T4M) au 31/08/2017 : - 0,36 %



CONFÉRENCES/FORMATIONS



Michèle RAUNET ainsi que les professeurs Étienne FATOME et Laurent RICHER ont livré leurs retours d'experts sur les VEFA Publiques lors d'une matinale. Cette conférence organisée dans les locaux de l'Université Panthéon Assas a réuni près de cent cinquante praticiens. Pour en savoir plus, retrouvez leur point de vue dans un article co-signé à la revue Contrats et Marchés Publics – juillet 2017-n° 7 « *Nouveaux propos sur l'article 30-I-3°-b du décret du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics* ».

Marie-Anne LE FLOCH et Coralie LEVEUR, toutes deux notaires, ont fait leur rentrée à l'Université de Paris 1. Elles auront, tout au long de l'année, le plaisir d'animer des séminaires « Actes courants » à destination des étudiants de Master 1 Droit Notarial.

PRESSE

Trois des sept associés de l'Étude ont été interviewés dans le supplément à la Lettre des Juristes d'Affaires n° 1311 du 17 juillet 2017. L'article « *Cheuvreux une entreprise notariale* » retrace les grandes étapes de l'histoire de l'Étude, traite de ce qui la caractérise, son ADN, et révèle les projets de développement qui animent au quotidien les associés.

L'American Bar Association dans sa revue annuelle publie deux articles rédigés par Angélique DEVAUX. Chacun traitant pour l'un de la réforme du droit des contrats et l'autre de l'introduction des deux règlements européens du 24 juin 2016 en matière de régimes matrimoniaux et sur les effets des patrimoniaux des partenariats enregistrés entrant en vigueur le 29 janvier 2019.

Isabelle ARNOLD a publié un article dans le numéro d'Immoweb du 22 septembre sur la servitude de cour commune et le permis de construire.

Bruno CHEUVREUX a été co-interviewé avec le cabinet Fidal par le Moniteur sur « *Les dessous du transfert du patrimoine d'Action-Logement à l'Agirc-Arrco* ». La journaliste souhaitait comprendre comment les différents acteurs du dossier avaient travaillé de concert pour permettre à Foncière Logement d'atteindre ses objectifs fixés depuis sa création en utilisant le concept juridique qu'est « *L'universalité de patrimoine* ». Il en ressort que notaires et avocats ont accompagné leur client en mettant leurs savoir-faire et expertises au service de la co-construction juridique in Le Moniteur du 6 août 2017.

Bruno CHEUVREUX a signé un article le 18 septembre « *JO 2024 : quelles retombées en matière d'aménagement urbain ?* » dans la rubrique « Avis d'experts » de la vie immo.

TABLES DES ARTICLES RÉCEMMENT PARUS

DROIT IMMOBILIER

« La réforme de l'autorisation environnementale » - *Le Bulletin n° 88 – Août 2017*

« Un vent de liberté sur les droits réels » - *Le Bulletin n° 88 – Août 2017*

« Tout savoir sur le diagnostic technique global de la copropriété » - *Le Bulletin n° 87 – Mai 2017*

« La notification à la SAFER dans le cadre d'une cession de terrain » - *Le Bulletin n° 86 – Février 2017*

« Un copropriétaire peut-il librement changer l'affectation de son lot ? » - *Le Bulletin n° 86 – Février 2017*

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

« Les procédures de concertation applicables aux projets » - *Le Bulletin n° 88 – Août 2017*

« Modalités d'affichage des autorisations d'urbanisme et des déclarations préalables » - *Le Bulletin n° 88 – Août 2017*

« Les principales mesures de la loi égalité et citoyenneté concernant le logement social » - *Le Bulletin n° 87 – Mai 2017*

« L'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques » - *Le Bulletin n° 87 – Mai 2017*

« La loi relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain » - *Le Bulletin n° 87 – Mai 2017*

« La réforme du droit de la propriété publique issue de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique » - *Le Bulletin n° 86 – Février 2017*

DROIT PATRIMONIAL

« Plus value immobilière et exonération de la résidence principale : la tolérance de l'administration appliquée par la jurisprudence » - *Le Bulletin n° 88 – Août 2017*

« Le divorce sans juge en dix questions » - *Le Bulletin n° 87 – Mai 2017*

« Mobilité internationale et successions : prévenir pour ne pas subir ! Le cas des États-Unis » - *Le Bulletin n° 87 – Mai 2017*

« Le logement familial, la scène du ménage » - *Le Bulletin n° 84 – octobre 2016*

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

Comité éditorial :
Angélique DEVAUX, Malicia DONNIOU, Simon JANOD, Marie-Anne LE FLOCH, Raphaël LEONETTI, Coralie LEVEUR, Michèle RAUNET, Servane WITTET

Comité de rédaction :
Samantha BANAS, Marine BARDOUX, Imane BEN OTHMANE, Chloé BERNARD, Xavier BOUTIRON, Albéric CHAMBERT, Marie DE CHAUDENAY, Sandra CHEUNG, Marie CHOPLIN, Gary CONTIN, Caroline COUSNON, Romain DECOMPOIX, Angélique DEVAUX, David DIAS, Marianik DOREL, Viktorie FISEROVA, Matthieu GILLI, Leila IBAZATÈNE, Ségolène DE LA RIVIÈRE, Marie-Anne LE FLOCH, Raphaël LEONETTI, Coralie LEVEUR, Juliette MARION, Alix d'OCAGNE, Philomène PLAYE, Magali RATEAU, Romane RIAUT, Ekaterine DE ROQUEFEUIL, Emilie SABATHE, Tania SITBON, Victor de VERTHAMON, Clémence VOCHER.

Crédits photo : © Caroline CUTAIA - 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° 2554-5159 - Dépôt légal : à parution

Impression et conception graphique :
Doc & Marty, révélateur d'ADN - design graphique, web, motion design & vidéo -
www.docetmarty.com. Imprimeur : Graphival

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.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.

