



ÉDITO p 3

POINT DE VUE p 4

ABSENCE D'UNE MISE EN CONFORMITÉ
DES STATUTS D'UNE ASL :
QUELLES CONSÉQUENCES ?

LE POINT SUR p 6

LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION
EUROPÉENNE EN MATIÈRE
DE SUCCESSION INTERNATIONALE

LE POINT SUR p 10

LE SILENCE DE L'ADMINISTRATION
VAUT ACCEPTATION, DANS LES
CONDITIONS FIXÉES PAR LA LOI

LE DOSSIER p 12

LOI ALUR : NOUVEAUTÉS EN MATIÈRE DE DROITS DE PRÉEMPTION

DU CÔTÉ DE L'ENTREPRENEUR p 15

FLASH FISCAL p 16

Les avantages fiscaux méconnus
des contrats Natura 2000

DU CÔTÉ DU PARLEMENT p 17

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX p 19

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

DROIT PATRIMONIAL p 24

Droit des personnes et de la famille

DROIT IMMOBILIER p 26

Vente et avant-contrat

Organisation juridique de l'immeuble

Financement et garantie

IMMOBILIER PARISIEN p 30

INDICES & CONJONCTURE p 31

DU CÔTÉ DE L'ÉTUDE p 32



CARTE BLANCHE à
Thomas KNEUBÜHLER

« Office » (extrait), 2008

Cheuvreux Notaires a choisi pour ses nouveaux Bulletins d'offrir une vitrine à des photographes auteurs.



COMMENT AMÉLIORER LA PRATIQUE DES AVANT-CONTRATS ?

Tel était le thème de la première conférence-débat de CHEUVREUX Notaires qui s'est tenue dans l'amphithéâtre des locaux d'Allianz le 27 septembre dernier. Cette conférence avait pour but de réunir des promoteurs, aménageurs, personnes publiques, investisseurs, avocats et notaires afin de débattre, hors des contextes de négociations, de deux thèmes juridiques récurrents dans les opérations immobilières, à savoir **les promesses synallagmatiques ne valant pas vente et les promesses de vente sous condition suspensive de déclassement**. Avec le concours des professeurs Etienne FATOME et Laurent AYNES, ces travaux ont conduit les intervenants et le public à dégager sur chacun de ces thèmes, des pistes d'évolution à la fois pragmatiques et juridiquement sécurisées.



lière. L'objectif serait donc de formaliser des obligations de faire réciproques dans la perspective d'un projet immobilier, portant sur une chose et sur un prix recueillant l'accord des parties, sans que ces engagements donnent lieu immédiatement à la formation de la vente.

Concernant le second thème, de nombreux doutes existent sur la légalité des promesses de vente d'un bien du domaine public sous condition suspensive de sa désaffectation et de son déclassement. Ces doutes empêchent bien souvent les personnes publiques de mener une valorisation optimale de leur domaine. Au terme d'un passionnant débat entre privatistes et publicistes, une solution, ou du moins une voie à explorer, semble se former. Il ne reste plus qu'à prendre la plume et à rédiger une clause respectueuse de ces règles impératives.

La première table-ronde a permis de mettre en exergue l'inadaptation des promesses synallagmatiques de vente dans le contexte économique actuel. En effet, l'aléa inhérent aux opérations immobilières est aujourd'hui renforcé par la crise économique et immobi-

lière. Vous pouvez visualiser les vidéos de ces passionnants échanges sur notre site internet ou lire l'intégralité des propos dans un numéro Hors-série du bulletin (à télécharger en pdf sur notre site ou en le demandant par mail à equipedocumentation@cheuvreux-notaires.fr).

CARTE BLANCHE

Ces images nous montrent des lieux de travail contemporains.

Prises pendant la nuit, elles donnent à voir des architectures de verre que la lumière traverse en découpant des formes géométriques et régulières dans le corps du bâtiment. Cette rigueur des lignes associée à la transparence du verre contraste avec le fourmillement chaleureux de la ville habitée que l'on devine au loin.

Ce sont des paysages contemporains car ce qui est visible c'est d'abord le vide, ces bureaux déserts ne laissent rien voir de leur contenu.

La pureté de ces espaces endormis nous ramène aussi à une forme de poésie propice à la contemplation. Un temps de silence que

l'on imagine seulement troublé par le bruit des systèmes de ventilation.

Par le choix du point de vue, de l'échelle (les images de Thomas Kneubühler sont des grands formats) et par la rigueur du cadre choisi, ces photographies véhiculent une idée d'excellence et d'innovation.

Thomas Kneubühler est né en Suisse, il vit et travaille à Montréal.

Par le biais de la photographie et avec une précision scientifique, il interroge nos modes de vie et la manière dont l'idée même du travail évolue.

Son travail a été plusieurs fois primé et fait partie de nombreuses collections prestigieuses en Suisse et au Canada.

ÉDITO

L'année 2013 a été marquée par une personnalité étonnante qu'est Nelson Mandela, ses qualités sont notamment, le courage, la ténacité, l'opiniâtreté et la force des convictions. Il a porté l'espoir dans une période de grand chaos.

Force est de constater qu'au bout du compte, ces qualités ont été des gages de réussite.

J'é mets le rêve, le souhait ou l'espoir que ces qualités animent nos gouvernants et chacun d'entre nous pour cette nouvelle année 2014 afin que cette dernière soit signe de renouveau.

Les Notaires et l'ensemble des collaborateurs de l'Etude vous souhaitent une très belle année 2014 et s'engagent à vous accompagner dans vos projets avec force et conviction.

Michèle RAUNET
NOTAIRE



TRÈS BELLE ANNÉE

2014!

STATUT ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE CONFORMITÉ MEMBRES PERSONNALITÉ MORALE



PAR
ANA LEFORT
SONIA SELMAN
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

DROIT IMMOBILIER



POINT DE VUE

ABSENCE D'UNE MISE EN CONFORMITÉ DES STATUTS D'UNE ASL : QUELLES CONSÉQUENCES ?

L'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 a opéré une importante réforme de la réglementation des associations syndicales libres. L'ordonnance oblige les membres des associations syndicales de propriétaires (ASL), comme ceux des Associations Foncière Urbaine Libre, à mettre leurs statuts en conformité avec ladite ordonnance¹ au plus tard le 6 mai 2008.

Le texte n'envisage nullement les conséquences de la carence des membres qui n'auraient pas mis à jour les statuts de leur ASL. Peuvent-ils le faire aujourd'hui alors que la date butoir du 6 mai 2008 est largement dépassée ? L'ASL a-t-elle perdu sa personnalité morale ?

La doctrine, et plus récemment la jurisprudence sont venues répondre à ces questions en éclaircissant quelque peu ce débat.

Il y a lieu de distinguer entre les formalités de publicité initiales qui font naître la personnalité morale et la perte des attributs de la personnalité morale tels que listés à l'article 5 de l'ordonnance par suite de l'absence de mise en conformité des statuts à compter du 6 mai 2008.

1 - DE LA NAISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE

Il est nécessaire de justifier des mesures de publicité effectuées lors de la constitution de l'association afin de prouver que l'association possède bien la personnalité morale indispensable à la réalisation de son projet.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation du 15 décembre 2004², une association syndicale est dépourvue de personnalité morale lorsque les formalités de publicité obligatoires n'ont pas été exécutées à la suite de la signature de l'acte constitutif de l'AFUL.

Les procédures de publicité en vigueur avant la réforme de 2005 sont les suivantes : extrait de l'acte d'association publié dans un journal d'annonces légales, lequel sera par la suite transmis au préfet et inséré dans le recueil des actes de la préfecture³.

Dans l'hypothèse où ces formalités initiales n'auraient pas été effectuées lors de la constitution de l'association, il conviendra d'y procéder selon les procédures en vigueur à ce jour savoir :

- publication de l'acte constitutif au fichier immobilier,
- déclaration de l'ASL, par l'un des membres

de l'association, à la préfecture du département où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts doivent être joints à la déclaration, ainsi que le plan parcellaire et une déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations

“

Une association syndicale est dépourvue de personnalité morale lorsque les formalités de publicité obligatoires n'ont pas été exécutées

”

cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage. Dans un délai de cinq jours à compter de la réception du dossier de déclaration, l'administration remettra un récépissé daté et signé du préfet et dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, un extrait des statuts, conte-

1- Art 60 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 : « Les associations syndicales de propriétaires constituées en vertu des lois des 12 et 20 août 1790, 14 floréal an XI, 16 septembre 1807, 21 juin 1865 et 8 avril 1898 sont régies par les dispositions de la présente ordonnance. Toutefois, leurs statuts en vigueur à la date de publication de la présente ordonnance demeurent applicables jusqu'à leur mise en conformité avec les dispositions de celle-ci. Cette mise en conformité doit intervenir dans un délai de deux ans à compter de la publication du décret en Conseil d'État ».

2- Cass civ 3^{ème}, 15 décembre 2004, n°03-16464, Bull. civ.

3- Art 6 de la loi du 21 juin 1865 relative aux associations syndicales.

nant la date de la déclaration, le nom, l'objet et le siège de l'association, sera publié au Journal Officiel.

Dans cette situation, il peut être extrêmement long et difficile de rapporter la déclaration de chaque adhérent. A toutes fins utiles, il faut également rappeler qu'un immeuble en copropriété ne peut être inclus dans une association syndicale que par l'adhésion des copropriétaires pris individuellement, puisque le syndicat n'est pas propriétaire de l'immeuble.

2 – DE LA PERTE DES ATTRIBUTS DE LA PERSONNALITÉ MORALE

L'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 oblige les membres des associations syndicales de propriétaires, dont font partie les AFUL, à mettre leurs statuts en conformité avec ladite ordonnance⁴ au plus tard le 6 mai 2008.

Par ailleurs, l'article 5 de ladite ordonnance prévoit qu'une association ne pourra ester en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter ou hypothéquer qu'à la condition d'avoir effectué un certain nombre de formalités de publicité⁵.

Dans deux réponses ministérielles⁶ la doctrine administrative considère qu'un membre pourrait attaquer devant le juge judiciaire les décisions prises sur la base de dispositions statutaires devenues non-conformes et qui n'auraient pas été modifiées et publiées mais, qu'à l'inverse, l'absence de modification ne pourrait servir de prétexte aux membres pour sortir de l'association en raison du caractère réel des obligations s'imposant à eux. La personnalité morale de l'ASL ne disparaîtrait donc pas.

Aux termes d'un arrêt en date du 5 juillet 2011, la jurisprudence a pris une position plus drastique. La Cour de cassation a estimé qu'une AFUL dont les statuts n'avaient pas été mis en conformité avec l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 ne disposait pas des pouvoirs

pour agir en justice⁷. La Cour de cassation s'est prononcée au visa des articles 5, 8 et 60 précités.

Ainsi, la mise en conformité des statuts d'une ASL ou d'une AFUL est indispensable pour accomplir l'ensemble des missions visées à l'article 5 précité : ester en justice, vendre, acquérir, hypothéquer, transiger. Par exemple, l'ASL ne pourra plus agir en justice contre un adhérent qui ne paierait pas ses charges et ne pourra pas décider d'autoriser son représentant à signer une promesse de vente ou la vente d'un bien immobilier de l'ASL.

Cependant, aucun texte ni aucune jurisprudence, n'indique que les décisions prises en assemblée générale par les membres d'une AFUL sont susceptibles d'être annulées tant que les formalités de publicité de la mise en conformité des statuts à l'ordonnance de 2004 n'ont pas été effectuées. Elles resteraient donc opposables à ses membres. Plusieurs réponses ministérielles vont dans ce sens et confirment que seules les décisions prises en contradiction avec les dispositions de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 pourraient faire l'objet d'un recours⁸.

La doctrine est également favorable à cette analyse et ne conçoit pas que l'absence de mise en conformité des statuts puisse porter atteinte à l'existence de l'ASL ou aux décisions prises par celle-ci⁹. La sanction de la perte de la personnalité morale est écartée¹⁰. Cette position a été récemment confirmée par la Cour de cassation¹¹. En l'espèce, une ASL n'avait pas procédé à la mise en conformité de ses statuts avec les dispositions de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et son décret d'application du 3 mai 2006. Les statuts de ladite ASL prévoyaient notamment une jouissance gratuite de

la loge par le gardien de l'association. Le propriétaire de l'immeuble assigne les occupants de ladite loge en expulsion au motif que l'ASL faute de s'être mise en conformité, n'a plus d'existence juridique et les occupants de la loge dès lors deviennent sans droit ni titre.

La cour d'appel approuvée par la 3^{ème} chambre civile considère que l'absence de mise en conformité des statuts de l'association ne remet en aucun cas en cause son existence légale. Par conséquent, les occupants bénéficient d'un titre justifiant leur occupation gratuite de la loge.

Suivant ce raisonnement, la convocation de l'assemblée générale par un organe non-conforme à l'ordonnance de 2004 n'entache pas automatiquement la décision prise par l'assemblée générale de nullité, les statuts continuant à s'imposer à ses membres. L'association a seulement perdu les attributs listés à l'article 5 de l'ordonnance : ester en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter, hypothéquer.

En pratique, bien que le délai imparti soit à ce jour dépassé, il est toujours possible de procéder à la mise en conformité des statuts en adressant au service compétent de la préfecture les statuts mis à jour en double exemplaire, le procès-verbal de l'assemblée générale ayant décidé la mise à jour et l'imprimé

« Association syndicale de propriétaires Modification » disponible sur le site internet du Journal officiel rubrique JO Association & Comptes annuels, dûment complété en vue de la publicité au Journal officiel. Le délai de publication à compter de la transmission du dossier complet à la préfecture serait d'environ un mois.

A l'issue de cette publication, l'ASL retrouve toutes ses capacités à agir.

“
Bien que le délai imparti
soit à ce jour dépassé,
il est toujours possible de procéder
à la mise en conformité des statuts
”

4- Art 60 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 : « Les associations syndicales de propriétaires constituées en vertu des lois des 12 et 20 août 1790, 14 floréal an XI, 16 septembre 1807, 21 juin 1865 et 8 avril 1898 sont régies par les dispositions de la présente ordonnance. Toutefois, leurs statuts en vigueur à la date de publication de la présente ordonnance demeurent applicables jusqu'à leur mise en conformité avec les dispositions de celle-ci. Cette mise en conformité doit intervenir dans un délai de deux ans à compter de la publication du décret en Conseil d'Etat »

5- Art 5 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 : « Les associations syndicales peuvent agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon les cas aux articles 8, 15 ou 43. »

Art 8 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 : « la déclaration de l'association syndicale libre est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours. Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal officiel. »

6- JOSEN-Q 16 avril 2009 p.960, JOAN 14 avril 2009 p.3618.

7- Cass civ 3^{ème}, 5 juillet 2011, n°10-15.374, 778, Bull Civ : « ayant justement relevé qu'aux termes de l'article 5 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, les associations syndicales de propriétaires peuvent agir en justice sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicités prévues par l'article 8 et qu'en application de l'article 60 de la même ordonnance, les associations syndicales constituées en vertu de la loi du 21 juin 1865 disposaient pour mettre leurs statuts en conformité avec le nouveau dispositif légal, d'un délai de deux ans à compter (...) du 5 mai 2006, et constaté (...) que le délai de régularisation était expiré lorsque l'AFUL a fait assigner Mme Z..., la cour d'appel (...) a retenu à bon droit que l'AFUL avait perdu son droit d'agir en justice... »

8- JOAN, 24 août 2010 p.9340 : « la capacité juridique de l'ASL n'est donc pas intégralement remise en cause mais seulement pour les dispositions statutaires non modifiées ou non publiées »
JOAN, 14 avril 2009 p.3618 : « Un membre de l'ASL pourrait attaquer devant le juge judiciaire les décisions prises par celle-ci sur la base de dispositions statutaires non modifiées et devenues illégales. En effet, à défaut de mise en conformité des statuts et de publication de la modification en résultant, les dispositions statutaires contraires à l'ordonnance et au décret ne sont plus opposables. La capacité juridique de l'ASL n'est donc pas intégralement remise en cause mais elle peut l'être pour les décisions prises sur la base de dispositions statutaires devenues non conformes qui n'auraient pas été modifiées et publiées ».

JOSEN, 14 avril 2009 p.690 : « un membre de l'ASL pourrait attaquer devant le juge judiciaire les décisions prises sur la base de dispositions statutaires devenues non-conformes qui n'auraient pas été modifiées et publiées ».

9- GELINET, La mise en conformité des statuts des associations syndicales libres, Administrateur, novembre 2006, p.9.

10- ATIAS, Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement, 5^è éd, Edilax, p.20.

11- Cass. 3^{ème} civ. 11 septembre 2013, pourvoi n° 12-22351 n°942- Dictionnaire permanent Bulletin n° 461 Octobre 2013.

RÉSIDENCE DROIT INTERNATIONAL PRIVÉ SUCCESSION FOR LOI APPLICABLE



PAR
CATHÉRINA MAKOSSO
GROUPE PATRIMOINE



LE POINT SUR

DROIT PATRIMONIAL

LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION EUROPÉENNE EN MATIÈRE DE SUCCESSION INTERNATIONALE

L'adoption du Règlement (UE) n°650/2012 du 4 juillet 2012¹ « *relatif à la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions, et l'acceptation et l'exécution des actes authentiques en matière de successions, et à la création d'un certificat successoral européen* » marque un tournant important au sein de l'Union européenne dans le règlement des successions qui présentent un élément d'extranéité².

En 2009, Viviane Reding, vice-présidente de la Commission européenne, estimait que plus de 12 millions de personnes étaient susceptibles de décéder dans un État membre différent de leur État d'origine et que 450 000 successions internationales étaient réglées chaque année, pour un montant estimé à 123 milliards d'euros. Ces chiffres ne feront qu'augmenter dans les années à venir. Dans ce contexte international, les héritiers sont actuellement confrontés à des règles complexes qui diffèrent d'un État à l'autre, ce qui entraîne de longs délais d'attente et un coût élevé.

Afin de remédier à ces désagréments,

le Règlement du 4 juillet 2012, qui ne s'appliquera qu'aux successions ouvertes à compter du 17 août 2015, définit un critère unique pour déterminer les compétences judiciaire et législative, évitant ainsi des litiges coûteux

et réduisant les formalités à accomplir. Cette innovation majeure est accompagnée de la *professio juris*, qui ouvre le choix de la loi applicable au défunt lui-même, et de la mise en place du certificat successoral européen lequel permettra à chacun de faire valoir, sans

autres formalités, son statut d'ayant-droit au sein de l'Union européenne.

1 - L'UNITÉ DE COMPÉTENCE JUDICIAIRE

1-1. RÈGLE GÉNÉRALE :

Là où le droit français retient un système scissionniste distinguant entre la loi du dernier domicile pour les meubles et la loi de situation pour immeubles, les règles européennes qui le remplaceront en 2015 cherchent, au contraire, à assurer une unité successorale. Ainsi, une seule juridiction sera compé-

tente pour statuer sur tous les aspects du règlement d'une succession : celle de l'État membre dans lequel le défunt avait sa résidence habituelle au moment de son décès³.

Outre ce principe général, le Règlement du 4 juillet 2012 prévoit deux types de règles dérogatoires et subsidiaires qui seront obligatoirement appliquées afin de limiter les conflits de loi préjudiciables au règlement des successions.

1-2. RÈGLES DÉROGATOIRES :

Les nouvelles dispositions européennes envisagent des règles dérogatoires permettant de saisir les juridictions de l'État de la nationalité du défunt en cas d'exercice de la *professio juris*⁴.

Lorsque la loi choisie par le défunt pour régir sa succession est la loi d'un État membre, les parties concernées peuvent convenir que les juridictions de cet État ont compétence exclusive pour statuer sur toute la succession⁵.

Dans cette hypothèse, une alternative s'ouvre au tribunal normalement compétent⁶ qui peut :

- soit, à la demande de l'une des parties à la procédure, décliner sa compétence s'il considère que les juridictions de l'État membre dont la loi a été choisie sont mieux placées pour statuer sur la succession compte tenu des circonstances pratiques de celle-ci, telles

1- JO L 201 du 27 juillet 2012 page 107.

2- Existence de biens dans un autre État, présence d'héritiers résidant à l'étranger notamment.

3- Article 4 du Règlement du 4/07/2012.

4- C'est-à-dire lorsque le défunt a préalablement choisi la loi applicable à sa succession, voir infra.

5- Article 5 du Règlement du 4/07/2012.

6- Celui de l'État membre dans lequel le défunt avait sa résidence habituelle au moment de son décès.

que la résidence habituelle des parties et la localisation des biens ;

- soit décliner sa compétence si les parties à la procédure sont convenues de conférer la compétence aux juridictions de l'État membre dont la loi a été choisie.

1-3. RÈGLES SUBSIDIAIRES :

Des règles subsidiaires désignent les juridictions du lieu de situation des biens dans deux cas⁷:

■ Lorsque la résidence habituelle du défunt au moment du décès n'est pas située dans un État membre, les juridictions de l'État membre dans lequel sont situés des biens successoraux sont néanmoins compétentes pour statuer sur l'ensemble de la succession dans la mesure où :

- le défunt possédait la nationalité de cet État membre au moment du décès,
- le défunt avait sa résidence habituelle antérieure dans cet État membre, pour autant que, au moment de la saisine de la juridiction, il se soit écoulé moins de cinq ans depuis le changement de cette résidence habituelle.

■ Lorsqu'aucune juridiction d'un État membre n'est compétente en vertu du paragraphe a) ci-dessus, les juridictions de l'État membre dans lequel sont situés des biens successoraux sont néanmoins compétentes pour statuer sur ces biens.

Ces règles de compétence ont un double intérêt :

- d'une part, faire en sorte que, lorsque la résidence habituelle du défunt est située hors de l'Union européenne, un seul tribunal soit compétent ;
- d'autre part, et c'est le principal avantage, faire converger aussi souvent que possible les compétences judiciaire et législative.

2 - L'UNITÉ DE COMPÉTENCES LÉGISLATIVE

Le fait qu'une même loi soit applicable à l'ensemble de la succession entraînera la disparition de la traditionnelle scission entre la succession mobilière et la succession immobilière.

2-1. RAPPEL DES PRINCIPES ACTUELS : PLURALITÉ DE SYSTÈMES APPLICABLES

Chaque Etat membre dispose de règles

propres de droit international privé pour le règlement des successions internationales.

En droit français, la succession mobilière est soumise à la loi du dernier domicile et la succession immobilière est régie par la loi du lieu de situation des biens. Plusieurs systèmes juridiques étrangers peuvent ainsi entrer en application pour le règlement d'une même succession⁸.

D'autres Etats appliquent un système unitaire soumettant à une seule loi (celle de la nationalité⁹, du domicile¹⁰ ou de la résidence habituelle¹¹) l'ensemble de la succession.

La cohabitation des systèmes scissionniste et unitaire ainsi que de critères de rattachement différents conduisent à une situation délicate, qui complique la tâche du notaire, rallonge le délai de règlement et peut être source d'insécurité juridique. En outre, en cas de litige, les successions transfrontalières font naître des procédures complexes, souvent longues et coûteuses.

La dualité du système français, vivement critiquée par une partie de la doctrine laissera la place à un principe unitaire, qui était déjà annoncé dans la Convention de LA HAYE du 1er août 1989 sur la loi applicable aux successions à cause de mort¹².

Abrogeant la scission entre successions mobilière et immobilière, le Règlement (UE) n°650/2012 du 4 juillet 2012 établit une nouvelle règle : celle du rattachement de principe à la loi de la résidence habituelle du défunt.

2-2. A PARTIR DE 2015 : UN CRITÈRE UNIQUE POUR DÉTERMINER LA LOI APPLICABLE

2-2 A. LE RATTACHEMENT DE PRINCIPE À LA LOI DE LA DERNIÈRE RÉSIDENCE HABITUELLE DU DÉFUNT

A partir du 17 août 2015, la loi applicable à une succession internationale sera celle de l'Etat dans lequel le défunt avait sa résidence habituelle au moment du décès. Le Règlement ayant un caractère universel, le principe de la loi unique de la dernière résidence s'appliquera même si l'Etat désigné compétent n'est pas membre de l'Union européenne¹³.

La réglementation de l'Etat de la dernière résidence s'appliquera sur tous types de biens, y compris sur les biens immobiliers dans quelque pays de l'Union européenne qu'ils se trouvent.

Ainsi, la liquidation successorale du patri-moine d'un Français vivant dans un autre pays de l'Union européenne et qui y décèdera se fera selon la loi de ce pays.

Exemple : un Français résidant en Allemagne, qui décède lors de ses vacances en Espagne, laissant des immeubles répartis entre l'Allemagne et l'Italie ainsi qu'un compte bancaire en Suisse, verra la totalité de ses biens régis par la loi allemande.

La résidence étant le facteur de rattachement prévu par le Règlement du 4 juillet 2012, il convient d'en donner une définition. Traditionnellement, il s'agit d'une notion de fait correspondant à la présence matérielle d'un individu à un endroit donné sur une certaine durée et dont l'appréciation

est laissée au juge. Toutefois, en vue de prévenir toute difficulté, la Cour de cassation a dénaturé ce sens traditionnel en donnant une place prépondérante à l'intention de la partie considérée, définissant la résidence habituelle comme étant « le lieu

où l'intéressé a fixé, avec la volonté de lui conférer un caractère stable, le centre permanent de ses intérêts »¹⁴.

Le législateur européen semble, lui, avoir tiré une autre approche dans le Règlement du 4 juillet 2012 : s'il ne définit pas précisément la notion de résidence habituelle afin de laisser une liberté d'appréciation au juge, il donne, pour la première fois, plusieurs indices sur son interprétation¹⁵ en mettant en avant la durée et la régularité de la présence du défunt dans l'Etat concerné mais également l'intention du défunt au travers « (des) raisons de (sa) présence ».

2-2B. LES EXCEPTIONS AU PRINCIPE :

■ Le défunt entretenait des liens plus étroits avec un autre Etat :

Il sera possible au juge ou au notaire en charge de la succession d'appliquer la loi de

7- Article 10 du Règlement du 4/07/2012.

8- Bulletin de CHEUVREUX Notaires n°2/2010.

9- Allemagne, Autriche, Espagne, Grèce, Italie, Portugal, Suède, Pologne.

10- Danemark.

11- Pays-Bas, Finlande.

12- Cette convention n'a pas été ratifiée par la France.

13- Article 20 du Règlement du 4/07/2012 : « Toute loi désignée par le présent règlement s'applique même si cette loi n'est pas celle d'un État membre. »

14- Cass. Civ.1^{ère} 14 déc. 2005, n°05-10.951.

15- Considérants 23 et 24 du Règlement du 4/07/2012.

l'Etat avec lequel le défunt entretenait des liens plus étroits que celui de son dernier domicile.

L'article 21 alinéa 2 du Règlement dispose en effet que « *lorsque, à titre exceptionnel, il résulte de l'ensemble des circonstances de la cause que, au moment de son décès, le défunt présentait des liens manifestement plus étroits avec un Etat autre que celui dont la loi serait applicable en vertu du paragraphe 1, la loi applicable à la succession est celle de cet autre Etat* ».

Exemple : Un Français résidant en Belgique pour des raisons professionnelles, décède en France, où résident son épouse et ses enfants et où il possède deux immeubles et tous ses comptes bancaires. Sa succession sera soumise à la loi française car il entretient des liens plus étroits avec la France qu'avec la Belgique.

La détermination de cet autre Etat paraîtra souvent évidente mais les dispositions de l'article 21 du Règlement risquent d'être source de difficultés si le rattachement à un autre Etat n'est pas certain. Le notaire ne pourra jamais en être seul juge et un désaccord entre les ayants-droit entraînera inévitablement une procédure judiciaire, alors que la volonté initiale du législateur était justement de prévenir et limiter les situations conflictuelles.

■ L'admission du renvoi :

La désignation de la loi successorale du lieu du dernier domicile du défunt vise également les règles de droit international privé de cet Etat. Cela peut avoir pour conséquence de désigner par renvoi la loi d'un Etat membre ou celle d'un autre Etat.

Exemple : un Français résidant habituellement au Maroc, décède en laissant des biens mobiliers et immobiliers en France et au Maroc et un immeuble en Italie. La loi compétente pour régler sa succession sera la loi française par renvoi de la loi marocaine, cette dernière soumettant le règlement de la succession à la loi nationale du défunt¹⁶. C'est également la loi française qui s'appliquera à l'immeuble situé en Italie.

Le renvoi n'est possible que dans les relations avec les Etats non membres de l'Union européenne dans lesquels ne s'applique pas le Règlement du 4 juillet 2012 car ce dernier

unifie les règles de conflit des Etats participants.

Le renvoi est également inapplicable dans les trois hypothèses suivantes :

- lorsque la loi désignée par le règlement est celle qui présente des liens plus étroits que celle du dernier domicile du défunt,
- lorsque le défunt a choisi la loi applicable avant son décès,
- lorsque la loi successorale est celle du lieu de situation de certains biens qui, en raison de leur destination économique, familiale ou sociale, relèvent de la loi de cet Etat.

■ Le respect de l'ordre public du for :

Le Règlement prévoit¹⁷ la faculté pour l'autorité judiciaire ou le notaire en charge de la succession d'écarter une disposition de la loi désignée compétente si elle lui apparaît contraire à son ordre public. Cette situation se rencontrera notamment en cas de discriminations liées au sexe, à la race ou encore à la religion.

Ce texte ouvre le débat sur la place de certaines dispositions relatives au droit français des successions, et plus précisément la réserve héréditaire, au regard de l'ordre public international. En effet, si contrairement à la loi française, la loi du pays où un français avait sa résidence habituelle ne prévoit pas de réserve héréditaire, un enfant pourrait ne rien recueillir dans la succession de son parent.

Est-ce à dire que la réserve héréditaire sera contournable après le 17 août 2015 ? Il suffira alors d'installer sa résidence habituelle dans un pays qui ne connaît pas la réserve héréditaire, par exemple en Angleterre, pour disposer de ses biens à sa guise.

La question est de savoir si la réserve héréditaire a un caractère impératif. Une discussion doctrinale est ouverte à ce sujet mais, la réponse étant incertaine, il appartiendra au juge de trancher ce point.

S'il s'avère que la jurisprudence ne reconnaît pas de caractère d'ordre public à la réserve héréditaire, le Règlement bouleversera profondément le droit français en la matière.

3 – L'AUTORISATION DE LA PROFESSIO JURIS

3-1. CONSÉCRATION DE L'AUTONOMIE DE LA VOLONTÉ :

L'article 22 du Règlement fait une large place à l'autonomie de la volonté en prévoyant qu'un citoyen résidant à l'étranger pourra choisir de soumettre l'intégralité de sa succession à la loi du pays dont il a la nationalité au moment du choix ou bien au moment de

son décès. C'est l'*optio juris* ou *professio juris*.

Il s'agit là d'une nouveauté en droit français, réclamée de longue date par les praticiens, qui permettra à des personnes établies à l'étranger d'avoir l'assurance que le règlement de leur succession sera exécuté selon la loi

de leur pays d'origine.

La désignation du choix de la loi devra se faire de façon expresse dans un testament dont les conditions de validité obéiront à la loi choisie.

Malgré le report à 2015 de son entrée en vigueur, tout un chacun peut dès à présent, par testament, faire le choix de la loi applicable à sa succession. Cependant, cette disposition ne sera valable que si le décès n'intervient qu'à compter du 17 août 2015.

3-2. LIMITES À L'AUTONOMIE DE LA VOLONTÉ :

La loi désignée ne pourra être appliquée qu'à la condition de ne pas heurter l'ordre public international. Ainsi, par exemple, une loi étrangère excluant les héritiers à raison de leur sexe ou de leur religion ne pourrait pas s'appliquer en France.

Comme il a été dit ci-dessus, la question n'est pas tranchée concernant le caractère d'ordre public de la réserve héréditaire¹⁸.

4 – LA CREATION DU CERTIFICAT SUCCESSORAL EUROPEEN

La création du Certificat Successoral Européen (CSE)¹⁹ constitue une mesure phare du Règlement avec laquelle les autorités européennes affichent leur volonté d'aller vers

16- Article 2 du Code de la famille marocain de 2004.

17- Article 35 du Règlement du 4/07/2012.

18- Voir supra.

19- Article 62 du Règlement du 4/07/2012.

une construction de l'Europe du droit. Face à la grande diversité des modes de preuve des qualités successorales (preuve par tous moyens, certificats judiciaires, actes de notoriété, etc.) et aux réticences des praticiens d'accepter des modes de preuve provenant d'autres pays, le CSE se présentera comme un acte authentique permettant à chacun, à compter du 17 août 2015, de faire valoir, dans l'ensemble de l'Union européenne, son statut d'héritier, de légataire, d'exécuteur testamentaire ou de justifier de ses pouvoirs d'administrateur d'une succession²⁰.

■ Délivrance du certificat successoral européen :

Le CSE sera délivré par une juridiction ou une autorité compétente dans l'Etat membre pour régler les successions (le notaire en France), à la demande de tout intéressé, à l'aide d'un formulaire réglementaire, après vérification des éléments relatifs à l'intéressé et à la succession.

■ Contenu du certificat successoral européen :

Tout comme l'acte de notoriété français, le CSE est présumé attester fidèlement l'existence d'éléments qui ont été établis en vertu de la loi applicable à la succession ou en vertu de toute autre loi applicable à des éléments spécifiques²¹, ce qui est une source de sécurité juridique.

Il mentionne :

- le défunt,
- les conventions matrimoniales éventuelles stipulées par le défunt,
- la loi applicable à la succession et les circonstances de fait et de droit utilisées pour déterminer cette loi,
- les éléments de fait et de droit donnant lieu à des droits et pouvoirs des héritiers, légataires ou exécuteurs testamentaires,
- les ayant-droit, leur capacité et leurs droits,
- l'option prise dans la succession (acceptation ou renonciation),
- les pouvoirs de l'exécuteur testamentaire.

■ Effets du certificat successoral européen :

Ce certificat constituera un progrès consi-

dérable pour prouver le statut ou les droits des héritiers dans un autre Etat membre au regard de la situation actuelle où les procédures sont longues et coûteuses.

Le CSE produira ses effets dans tous les Etats membres, sans qu'il soit nécessaire de recourir à aucune procédure. Sa mise en œuvre permettra d'accélérer le traitement des successions internationales et d'en réduire le coût.

■ Durée de validité du certificat successoral européen :

L'émetteur du certificat conservera l'original et délivrera une ou plusieurs copies certifiées conformes pour une durée de validité de six mois maximum. Au-delà de ce délai, une nouvelle expédition devra être demandée.

Il faut préciser que le CSE sera facultatif et ne se substituera pas aux documents internes préexistants propres à chaque Etat. Ainsi, si un tel certificat est demandé en France, le notaire ne sera pas dispensé d'établir un acte notarié.

S'il assure l'unité de la succession quant au tribunal compétent et au droit applicable, le nouveau Règlement du 4 juillet 2012 n'a pas pour but de généraliser les modes de règlement des successions au sein de l'Union européenne mais d'alléger les formalités juridiques, accélérer le traitement, réduire le coût et éviter les conflits de lois.

Le Règlement s'appliquera dans les Etats membres²³ aux successions des personnes décédées à compter du 17 août 2015²⁴. Ce délai est plutôt inhabituel mais, vu l'importance majeure de la réforme, il est justifié par un souci de prudence, la nécessité pour les praticiens de comprendre le texte et de l'assimiler avant son application effective.

Les modifications prévues vont bouleverser les habitudes des notaires français, dans leur

raisonnement et dans leurs pratiques. Ils devront dorénavant être à même d'appliquer des lois successorales étrangères portant sur des biens immobiliers situés en France.

Dès à présent, les notaires peuvent appliquer le Règlement si, dans le cadre d'une anticipation successorale, un client souhaite effectuer une *professio juris*. Celle-ci produira tous ses effets à condition que le décès n'intervienne qu'à compter de cette date, le notaire aura à appliquer, selon la date du décès, tantôt le droit commun actuel,

tantôt le Règlement, sans oublier les délais particuliers pour ceux qui, avant le 17 août 2015, auront établi un pacte successoral²⁵.

Certains points ont été expressément exclus du champ d'application du Règlement : il s'agit des questions fiscales, douanières, administratives, de capacité ou d'état des personnes, de régimes matrimoniaux. Nous dirons quelques mots sur la fiscalité et laissons de côté les autres questions.

Le droit fiscal conserve son autonomie et la fiscalité successorale reste régie par les conventions fiscales ou par les Etats membres. C'est la règle fiscale du pays de la résidence fiscale du défunt au moment du décès qui gouvernera la fiscalité de la succession mais chaque pays où se trouve un bien est en droit de taxer le transfert au profit des héritiers. Des conventions internationales bilatérales permettent parfois d'éviter les inconvénients de la double imposition.

Précisons également que le droit fiscal sera quand même indirectement concerné par le Règlement du 4 juillet 2012 car ce sont les règles civiles de la dévolution qui déterminent l'assiette des droits de succession.

“
Le Règlement s'appliquera
dans les Etats membres.
”

20- Le certificat successoral européen, un acte authentique européen, Par Bernard REYNIS, Defrénois 15-30 août 2012, p. 767 et s., art. 40558.

21- Article 69 du Règlement du 4/07/2012.

22- Aucune légalisation ne sera requise.

23- À l'exception des seuls Danemark et Royaume-Uni, qui n'ont pas participé à son élaboration.

24- Les articles 77 et 78 du Règlement du 4/07/2012 étant toutefois applicables à compter du 16 janvier 2014 et les articles 79, 80 et 81 dès le 5 juillet 2012.

25- Article 25 du Règlement du 4/07/2012.

DÉLAI CITOYENS ADMINISTRATION SILENCE SIMPLIFICATION



PAR
ISABELLE ARNOLD
RAPHAËL LEONETTI
GROUPE DROIT PUBLIC
IMMOBILIER



LE POINT SUR

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

LE SILENCE DE L'ADMINISTRATION VAUT ACCEPTATION, DANS LES CONDITIONS FIXÉES PAR LA LOI

La promulgation de la loi n°2013-1005 du 12 novembre 2013 habilitant le gouvernement à simplifier les relations entre l'administration et les citoyens s'inscrit dans le programme de simplification des normes et des démarches administratives engagé par le gouvernement. Elle vise à alléger les textes et à faciliter les relations entre les citoyens et l'administration et comporte à cet égard deux séries de dispositions : les premières portant sur le régime des demandes adressées à l'administration ; les secondes sur le contenu des ordonnances que le gouvernement est habilité à prendre pour atteindre l'objectif de simplification sus-visé.

En attendant que ces ordonnances soient adoptées, nous souhaitons d'ores-et-déjà attirer l'attention sur le premier volet de cette loi qui a été présenté comme une inversion du sacro-saint principe selon lequel le silence gardé par l'administration vaut rejet de la demande.

1 – L'INVERSION DU PRINCIPE SELON LEQUEL LE SILENCE GARDÉ PENDANT DEUX MOIS VAUT REJET DE LA DEMANDE

On sait à quel point, dans un état de droit, il est indispensable de donner une signification au silence de l'administration. En effet, quel que soit le sens que le droit positif donne à ce silence, la naissance au bout d'un certain délai d'une véritable décision permet de

mettre un terme aux incertitudes de l'auteur de la demande et, par voie de conséquence, l'autorise à engager à l'encontre de cette décision une procédure contentieuse.

Jusqu'à aujourd'hui, privilégiant l'efficacité de l'action administrative, notre système juridique posait comme principe général du droit (C. Const. 26 juin 1969, n°69-55 L ; 18 janv. 1995, n°94-352

DC) la règle de la décision implicite de rejet dans un délai de deux mois.

Cette règle générale de procédure a ensuite été reprise par le législateur, à l'article 21 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.

Cependant, dans une conférence de presse du 16 mai 2013, le président Hollande a annoncé que, désormais, le silence de l'administration vaudra acceptation.

Cette volonté, reprise par le législateur dans la loi commentée, a pour but d'inciter les services des administrations à une instruction plus diligente des dossiers (cf. rapport fait au nom de la Commission des lois de l'Assemblée Nationale par M. Hugues Fourage, Doc. AN 2013, n°1342, p. 10).

Elle part également du constat qu'aucun principe constitutionnel n'empêche le législateur d'inverser ce principe et qu'il existe

d'ores-et-déjà plus de 400 procédures soumises à un régime d'acceptation tacite.

C'est pourquoi l'article 1^{er}, I-2° de la loi commentée, modifie l'article 21-I de la loi du 12 avril 2000 qui dispose désormais que « le silence gardé pendant deux mois par l'autorité

administrative sur une demande vaut décision d'acceptation. »

2 – LES LIMITES DU PRINCIPE NOUVEAU : MESURES D'APPLICATION ET EXCEPTIONS PRÉVUES PAR LA LOI

Si à première vue cette réforme ressemble à une révolution, ses effets ne seront pas immédiats et pourraient bien être fortement relativisés.

D'abord, parce que le législateur a prévu que cette mesure entrera en vigueur dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi, pour les actes relevant de la compétence des administrations de l'Etat ou des établissements publics administratifs de l'Etat, et de deux ans pour les actes des collectivités territoriales.

“
Une inversion du sacro-saint
principe selon lequel le silence gardé
par l'administration vaut rejet
de la demande
”

Ensuite, parce que le nouveau principe du silence valant décision d'acceptation n'est applicable que dans les conditions définies par la loi qui prévoit deux séries de mesures d'application.

D'une part, « la liste des procédures pour lesquelles le silence gardé sur une demande vaut décision d'acceptation est publiée sur le site internet relevant du premier ministre. Elle mentionne l'autorité à laquelle doit être adressée la demande, ainsi que le délai au terme duquel l'acceptation est acquise ». « La décision implicite d'acceptation fait l'objet, à la demande de l'intéressé, d'une attestation délivrée par l'autorité administrative » (article 21, I al.2 de la loi du 12 avril 2000 modifiée). Ainsi, de façon quelque peu surprenante, le législateur renvoie à une liste, dont l'auteur n'est pas identifié dans le texte même si l'on peut, penser que le Premier ministre sera amené à prendre une véritable décision juridique pour l'établir.

D'autre part, la loi prévoit que ce principe est assorti de quatre exceptions, c'est-à-dire de demandes pour lesquelles le silence gardé vaut décision implicite de rejet, à savoir :

- demandes qui ne tendent pas à l'adoption d'une décision présentant le caractère d'une décision individuelle (c'est-à-dire les décisions réglementaires mais également les décisions d'espèce ou non réglementaires, comme par exemple le déclassement d'un bien du domaine public) ;
- demande qui « ne s'inscrit pas dans une procédure prévue par un texte législatif ou réglementaire ou présente le caractère d'une réclamation ou d'un recours administratif » ;
- demandes qui présentent un caractère financier (cela était déjà le cas dans la loi du 12 avril 2000) ;
- demandes intervenant dans des domaines soit relevant des compétences régaliennes à préserver, soit mettant en jeu des libertés publiques : ce sont toutes les hypothèses dans lesquelles « l'acceptation implicite ne serait pas compatible avec le respect des engagements internationaux et européens de la France, la protection de la sécurité nationale, la protection des libertés et des principes à valeur constitutionnelle et la sauvegarde de l'ordre public », le législateur respectant ainsi une exigence issue de la jurisprudence du Conseil constitutionnel (décision n°94-352 DC précitée).

3 – LE POINT DE DÉPART DU DÉLAI

Malgré les incertitudes qu'il comporte actuellement, pour que ce dispositif soit efficace et

équilibré, le législateur a également modifié la loi du 12 avril 2000 concernant **le point de départ du délai dans le cas d'une demande d'un citoyen à une autorité administrative**. Si cette dernière indique au demandeur que le dossier de demande est incomplet, parce qu'il n'a pas fourni toutes les pièces exigées par les textes législatifs et réglementaires, le délai ne commence à courir qu'à compter de la réception des informations ou pièces manquantes. Concernant le délai, il faut d'ailleurs préciser que le législateur a prévu qu'« eu égard à l'objet de la décision ou pour des motifs de bonne administration », ou « lorsque l'urgence ou la complexité de la procédure le justifie », des décrets peuvent fixer des délais différents, dérogeant au principe de naissance de la décision implicite dans les deux mois.

4 – EXEMPLES DE PROCÉDURES AUXQUELLES LA RÉFORME NE CHANGERA RIEN

Alors même que la portée de cette révolution ne pourra donc être évaluée qu'une fois que la liste sus-visée aura été fixée et après quelques années d'usage, on peut d'ores-et-déjà noter que, dans le domaine du droit de l'urbanisme, la pratique ne sera pas perturbée.

En effet, en l'état actuel du droit des autorisations d'urbanisme, le principe de la décision tacite d'acceptation existe déjà (en dehors d'exceptions prévues par l'article R. 424-2 et R. 424-3 du Code de l'urbanisme) puisque l'article L. 424-2 du Code de l'urbanisme, introduit dans le cadre de la réforme des autorisations de 2005 (ordonnance du 8 décembre 2005 et décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 modifié en 2012), dispose que : « le permis est tacitement accordé si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'issue du délai d'instruction. Un décret en Conseil d'Etat précise les cas dans lesquels un permis tacite ne peut être acquis ».

Dès 2005, le législateur avait en effet clairement souhaité que le principe soit désormais inversé en ce domaine. L'article R. 424-1 du Code de l'urbanisme pris en application de l'article L. 424-2 prévoit que :

« A défaut d'une décision expresse dans le délai d'instruction déterminé comme il est dit à la section IV du chapitre III ci-dessus, le silence gardé par l'autorité compétente vaut, selon les cas :

a) *Décision de non opposition à déclaration préalable ;*

b) *Permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir ».*

Quant au point de départ du délai dans le cas d'une demande d'un citoyen à une autorité administrative, on constate que la loi n'entraînera pas non plus de modifications au régime général existant en matière d'autorisation d'urbanisme puisque le dispositif mis en place depuis le décret précité du 5 janvier 2007 prévoit que l'intervention d'une décision tacite n'est plus subordonnée à l'intervention d'une lettre de notification du délai d'instruction. En effet, depuis 2007, le délai d'instruction court (sauf exceptions) à compter de la réception en mairie d'un dossier complet (C. urb., art. R. 423-19 du Code de l'urbanisme) et l'autorité administrative n'a qu'un mois pour notifier au demandeur la liste des pièces éventuellement manquantes, sachant que la liste de ces pièces est désormais prévue de façon exhaustive par le Code. A défaut de réponse dans le délai d'un mois, le dossier est réputé complet (C. urb., art. R. 423-22) et le délai d'instruction commence alors à courir. Aucune notification de délai d'instruction (qui courait sous l'état du droit antérieur à 2007 à compter du caractère complet) n'est désormais nécessaire. Le demandeur est informé dès le récépissé que l'autorité compétente a un mois pour lui notifier que le dossier est incomplet.

D'autres domaines ne seront pas plus impactés, comme par exemple les demandes d'agréments des cessionnaires d'autorisations d'occupation, constitutives de droits réels, portant sur le domaine public de l'Etat, les textes prévoyant déjà une liste de pièces à transmettre et une règle de décision implicite d'acceptation dans un délai de trois mois (CG3P, art. R. 2122-20).

Mais, pour l'heure, tant que la liste prévue par le législateur ne sera pas publiée, il est donc impossible d'apprécier l'impact de cette réforme, notamment sur les procédures relatives aux opérations immobilières.

“ Dans le domaine du droit de l'urbanisme, la pratique ne sera pas perturbée. ”



RÉFORMES DU FLOT ACTE III : LOI ALUR

NOUVEAUTÉS EN MATIÈRE DE DROIT DE PRÉEMPTION

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

COMMUNE DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIÉNER RETROCESSION DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN ALUR



PAR
SOPHIE BOLELA
GROUPE IMMOBILIER
SÉGOLENE DE LA RIVIÈRE
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

Les droits de préemption, qu'il s'agisse du droit de préemption urbain (DPU) ou du droit de préemption à l'intérieur des zones d'aménagement différé (ZAD), sont devenus des outils incontournables de la politique foncière des collectivités locales. Toutefois, il s'avère que l'exercice de ces droits soulève certaines difficultés pratiques d'application. En témoigne notamment l'abondant contentieux en la matière : 40 % des décisions de préemption font l'objet d'un recours.

Afin de lutter contre ces dysfonctionnements, le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dit « ALUR » actuellement en cours de discussion au Parlement¹ prévoit, sous son titre IV consacré aux documents de planification et d'urbanisme, de réexaminer le régime juridique du droit de préemption.

L'étude d'impact du projet de loi² précise à cet égard :

« Il convient de rechercher une procédure équilibrée permettant aux collectivités locales de faire face à leurs besoins et à leurs obligations et assurant une garantie réelle des droits des propriétaires et des habitants. Il est ainsi nécessaire de limiter l'insécurité juridique des décisions de préemption des communes, de renforcer les garanties des particuliers et de permettre la mise en œuvre de politiques foncières plus sûres et plus efficaces. »

Le présent article a pour objet de présenter les principales modifications apportées au régime du droit de préemption par les articles 70, 70 bis A et 71 de ce projet de texte.

Nous attirons votre attention sur le fait que le texte qui a servi de base à notre analyse – le projet de loi adopté par le Sénat en première lecture le 26 octobre 2013 – est par nature un document provisoire qui a vocation à évoluer.

■ ELARGISSEMENT DES COMPETENCES ET DES DELEGATIONS EN MATIÈRE DE DROIT DE PRÉEMPTION

Renforcement du rôle des EPCI

La volonté de placer les intercommunalités au centre des politiques foncières et du

logement se traduit, dans le projet de loi « ALUR », par un renforcement des compétences des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) en matière de droit de préemption.

Ainsi, la modification envisagée de l'article L211-2 du Code de l'urbanisme devrait avoir pour effet d'élargir les conditions dans lesquelles un EPCI peut être titulaire du droit de préemption urbain : les EPCI à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme (PLU) seraient compétents de plein droit en matière de droit de préemption urbain, au lieu d'une compétence cumulée en PLU et ZAC exigée actuellement.

Par ailleurs, l'article L212-1 du Code de l'urbanisme, tel que prévu dans le cadre du projet de loi, prévoit la possibilité pour les EPCI à fiscalité propre ayant les compétences en matière de PLU de créer, par délibération motivée, des zones d'aménagement différé (ZAD) à l'intérieur desquelles l'EPCI pourra être bénéficiaire du droit de préemption.

Délégation du droit de préemption

Afin de raccourcir le traitement des DIA et faciliter ainsi l'exercice du droit de préemption, trois dispositions du Code général des collectivités territoriales (CGCT) sont modifiées pour permettre aux organes exécutifs du Conseil

1- Le projet de loi ALUR a été adopté en Première lecture par l'Assemblée nationale le 17 septembre 2013 et par le Sénat le 26 octobre 2013. Il a été transmis le 28 octobre 2013 à l'Assemblée Nationale pour examen en seconde lecture.

2- Étude d'impact du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové publiée le 26 juin 2013.

général (CGCT, art. L3221-12), du Conseil régional (CGCT, art. L4231-8-2), et d'un EPCI (CGCT, art. L5211-9), d'exercer, par délégation de leur organe délibérant, les droits de préemption dont ils sont titulaires ou délégués en application du Code de l'urbanisme. L'article L5211-9 du CGCT permet également au président de l'EPCI de déléguer ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans des conditions devant être fixées par l'organe délibérant de l'établissement.

■ LE PREFET AU SECOURS DES COMMUNES CARENCÉES

Face à l'augmentation du nombre de communes dites « carencées », c'est-à-dire de collectivités ne respectant pas leurs objectifs en matière de production de logements sociaux imposés par le Code de la construction et de l'habitation (CCH), le projet de loi étend les pouvoirs des Préfets afin d'y favoriser une politique dynamique de l'habitat, par le biais de deux dispositifs principaux.

D'une part, l'article L210-1 du Code de l'urbanisme est modifié afin d'élargir les possibilités de préemption du Préfet dans les communes carencées. Nous rappellerons que lorsque le Préfet a prononcé la carence d'une commune (CCH, art. L302-9-1), l'exercice du droit de préemption lui est transféré lorsque l'aliénation porte sur un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement. Le texte modifié prévoit d'étendre cette compétence à l'aliénation de tous les droits et biens énumérés aux 1° à 3° du L 213-1 du Code de l'urbanisme (biens soumis au régime de la copropriété, cessions de droits indivis...).

D'autre part, il est prévu l'insertion d'un nouvel alinéa à l'article L211-4 du Code de l'urbanisme, permettant au Préfet de prendre, dans les communes carencées, un arrêté instituant une zone de préemption renforcée.

■ MODIFICATION DU CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION

Soumission de la cession de la majorité des parts de SCI au droit de préemption urbain simple

Actuellement, la cession de la majorité des parts de SCI³ n'est en principe pas soumise au droit de préemption, sauf délibération spéciale de la commune instituant un droit de préemption renforcé.

Le projet de loi ALUR inverse ce principe en faisant entrer dans le champ d'application du droit de préemption simple ce type de cession, par l'ajout d'un alinéa à l'article L213-1 du Code de l'urbanisme. Sont cependant toujours exclues du DPU – simple ou renforcé –,

les cessions de parts dans les SCI familiales jusqu'au 4ème degré (C. Urb., art. L213-1, 3°). L'article L211-1 du Code de l'urbanisme permet toutefois aux communes, par délibération motivée, d'exclure du champ d'application du DPU, la préemption de ces parts de société ; les effets d'une telle délibération pouvant être suspendus en cas d'existence d'un arrêté de carence.

Soumission de certaines aliénations à titre gratuit au droit de préemption

Le projet de loi réforme d'une manière importante le champ d'application du droit de préemption qui a toujours été cantonné aux aliénations à titre onéreux, en prévoyant la création d'un article L213-1-1 du Code de l'urbanisme étendant le champ d'application du droit de préemption aux aliénations à titre gratuit des immeubles et droits sociaux visés à l'alinéa 2 de l'article L213-1 du Code de l'urbanisme, à l'exception des aliénations réalisées entre personnes de la même famille jusqu'au 6ème degré, ou liées par mariage ou pacs. Dans une telle situation, la déclaration d'intention d'aliéner ne fera pas mention d'un prix, il reviendra au titulaire du droit de préemption de faire une proposition reprenant l'estimation des services fiscaux. Cette nouvelle disposition est novatrice en ce qu'elle ouvre la possibilité au titulaire du droit de préemption de modifier la nature même d'une opération (transformation d'une aliénation à titre gratuit en une aliénation à titre onéreux), avec toutes les conséquences qui peuvent en découler, notamment en matière fiscale.

Possibilité pour les organismes d'habitat social de recourir au mécanisme de « l'usufruit social » sans risque de préemption

Il est envisagé, à l'article L213-1 du Code de l'urbanisme, d'exclure du champ d'application du droit de préemption la cession de la nue-propriété des immeubles construits ou acquis par les organismes d'habitation à loyer modéré (HLM) visés à l'article L411-2 du Code de la construction et de l'habitation lorsqu'ils en conservent le seul usufruit. Cette mesure tend à favoriser le mécanisme dit « d'usufruit locatif social » qui consiste à céder la nue-propriété d'un bien à une personne physique ou morale investisseur et à en conserver l'usufruit afin de pouvoir mettre ce bien en location au profit de personnes remplissant les conditions d'octroi d'un logement social. Dans ce cas, l'organisme HLM peut utiliser le bien pour poursuivre les buts de la politique de l'habitat sans pour autant conserver la propriété dudit bien dans son patrimoine. Le nu-propriétaire est dans ce

cas assuré de récupérer, à l'issue d'un délai déterminé dès le départ, la pleine et entière propriété du bien acquis en démembrement.

■ UNE DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER (DIA) ENRICHIE ET MIEUX ENCADREE

Contenu de la DIA

Il est envisagé d'enrichir le contenu de la DIA afin de permettre au titulaire du droit de préemption d'avoir une meilleure connaissance du bien en cause.

L'article L213-2 du Code de l'urbanisme tel qu'issu du projet de loi impose de communiquer au titulaire du droit de préemption les informations environnementales dues au titre de l'article L514-20 du Code de l'environnement⁴.

Il convient de mettre en exergue que l'entrée en vigueur de cette nouvelle disposition sera de nature à faire échec à l'application d'une jurisprudence récente de la Cour de Cassation⁵ qui estime qu'une commune qui entend préempter un bien doit se renseigner elle-même sur l'état environnemental du terrain dès lors d'une part qu'aucune disposition du Code de l'urbanisme n'impose aux vendeurs d'annexer à la DIA un rapport concernant l'état environnemental du terrain, et d'autre part, que les communes disposent de services spécialisés et de l'assistance des services de l'État pour se renseigner sur les immeubles qu'elles souhaitent acquérir par préemption.

Le projet de loi prévoit également la possibilité pour le titulaire du droit de préemption, dans le délai de deux mois dont il dispose pour se prononcer sur la DIA, non seulement d'adresser au propriétaire une demande unique de communication de renseignements complémentaires permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, mais également de demander à visiter les lieux.

Ces demandes, dont les modalités d'application seront déterminées par décret, auront pour effet de suspendre le délai de deux mois susmentionné, lequel reprendra à compter de la réception des documents complémentaires, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien ; étant ici précisé que si le délai restant à courir est inférieur à un mois, le titulaire bénéficiera d'un mois supplémentaire pour prendre sa décision.

Publication des décisions de préemption

Il est envisagé que les dispositions spécifiques du Code de l'urbanisme relatives au droit de préemption précisent que la décision du titulaire du droit de préemption doit faire l'objet d'une publication, sans toutefois en préciser les modalités.

Dans un même souci de clarification des pro-

3- Article L211-4 du Code de l'urbanisme (version en vigueur) : « Ce droit de préemption n'est pas applicable (...) d) A la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent alinéa ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »

4- Il s'agit de l'obligation d'information due par le vendeur d'un terrain supportant une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation ou à enregistrement.

5- Civ. 3^{ème}, 7 novembre 2012, Commune d'Amiens, pourvoi n° 11-22907.

cédures il est prévu que la décision soit notifiée au vendeur, au notaire, mais également à l'acquéreur évincé si son nom est mentionné dans la DIA. Cette disposition vient codifier une jurisprudence constante du juge administratif imposant une telle notification pour faire courir les délais de recours contentieux contre la décision⁶.

Quant au notaire, il lui incombe une nouvelle obligation au titre de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme, celle de transmettre cette décision aux personnes désignées dans la DIA bénéficiant de droits personnels ou réels sur le bien.

Modalités de vente d'un bien ayant fait l'objet d'une décision de renonciation à la préemption

Le projet de loi prévoit d'encadrer les modalités de cession d'un bien ayant fait l'objet d'une décision de non-préemption, lesquelles ne sont pas précisées en droit positif. L'article L213-8 du Code tel qu'envisagé par le projet de loi prévoit que lorsque le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit avant la fixation du prix par le juge judiciaire, le propriétaire dispose d'un délai maximum de trois ans pour réaliser la vente de son bien sous forme authentique au prix indiqué dans la DIA. Dans ce délai, il est désormais expressément prévu la possibilité de réviser le prix en fonction des variations du coût de la construction.

Si la vente n'a pas été réalisée à l'issue de ce délai de trois ans, il semblerait que le propriétaire soit tenu de purger à nouveau le droit de préemption, même s'il envisage de céder son bien au prix, éventuellement révisé, indiqué dans la DIA initiale.

■ SIMPLIFICATION DE LA DATE DE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

L'article L213-14 du Code de l'urbanisme est réécrit afin de simplifier la détermination de la date de transfert de propriété d'un bien pré-

empté. En effet, rappelons que le régime actuel distingue la date de transfert de propriété (au jour de la décision de préemption aux prix et conditions de la DIA), la date de constatation du transfert de propriété (au jour de la signature de l'acte authentique intervenant dans un délai de trois mois maximum à compter de la préemption), et la date de transfert de jouissance du bien (au jour du paiement du prix intervenant dans le délai de six mois maximum à compter de la préemption) (voir le schéma explicatif a. ci-dessous). Or, ce système s'est avéré complexe dans sa mise en œuvre, notamment d'un point de vue fiscal.

Le projet de loi semble avoir voulu mettre fin à ce flou juridique. La date de transfert de propriété est déconnectée de la date de préemption et fixée à la plus tardive des dates correspondant au paiement du prix ou à la signature de l'acte authentique, lesquelles doivent intervenir concomitamment, dans un délai maximum de quatre mois à compter de la décision de préemption (voir schéma explicatif b. ci-dessous). Si à l'issue de ce délai, le transfert de propriété n'est pas intervenu, le propriétaire retrouve automatiquement la libre disposition de son bien sans qu'il soit nécessaire de mettre en œuvre une procédure de rétrocession.

■ LES CONSÉQUENCES DE L'ANNULATION DE LA DÉCISION DE PRÉEMPTION CLARIFIÉES

L'article L213-11-1 du Code de l'urbanisme, tel que créé par le projet de loi, a pour objet de codifier les conséquences de l'annulation d'une décision de préemption, en aménageant les principes dégagés par la jurisprudence du Conseil d'Etat du 26 février 2003 dite « Bour »⁷.

En cas d'annulation de la décision de préemption par le juge administratif, le titulaire du droit de préemption doit proposer à l'ancien propriétaire ou à ses ayants cause l'acquisition dudit bien à un prix devant rétablir, sans enrichissement injustifié de l'une

des parties, les conditions de la transaction à laquelle la préemption a fait échec. À défaut d'accord sur le prix proposé, le juge de l'expropriation peut être saisi. Si l'ancien propriétaire renonce à l'acquisition, le titulaire du droit de préemption doit proposer le bien à l'acquéreur évincé, si son nom était indiqué dans la DIA.

Il convient de relever que la jurisprudence « Bour » actuellement applicable prévoit, à l'inverse, de proposer l'acquisition du bien d'abord à l'acquéreur évincé, puis, le cas échéant, au propriétaire initial. Cette modification est justifiée dans l'étude d'impact du projet de loi « *par parallélisme avec l'article L213-11 du Code de l'urbanisme qui retient ce principe pour les cas où le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner à d'autres fins, un bien acquis depuis moins de cinq ans* ».

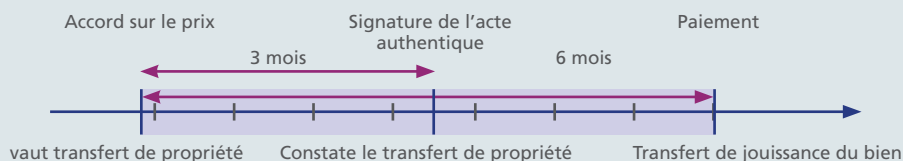
Notons que la doctrine⁸ regrette que le projet de loi n'ait pas traité le cas de la rétrocession d'un bien lorsque celui-ci est revendu à un tiers, en prévoyant une interdiction de revendre le bien dès lors que la décision de préemption fait l'objet d'un recours en annulation, jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle devenue définitive.

■ UNE UTILISATION DES BIENS PREEMPTES ASSOULIE

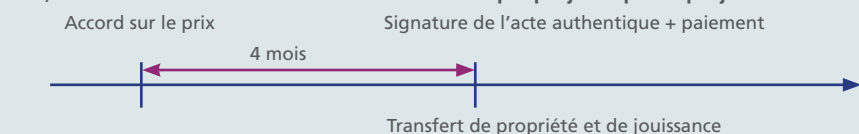
Nous rappellerons qu'en application de l'article L210-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par voie de préemption doivent être utilisés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme ou pour constituer des réserves foncières. L'article L213-11 du même code prévoit un droit de rétrocession en faveur des anciens propriétaires si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner un bien préempté à d'autres fins. Le projet de loi vise à assouplir ces règles d'utilisation des biens préemptés en consacrant la jurisprudence⁹ et la doctrine administrative¹⁰ considérant qu'un bien acquis par voie de préemption peut être utilisé pour un motif différent de celui mentionné dans la décision de préemption, dès lors que l'usage du bien demeure compatible avec les objectifs assignés par la loi à l'exercice du droit de préemption.

Afin d'encadrer cette liberté de manœuvre, le nouvel article L213-11 du Code de l'urbanisme prévoit qu'un tel changement d'affectation doit faire l'objet d'une décision de l'organe délibérant de la collectivité compétente.

■ a) Date de transfert de propriété en droit positif



■ b) Détermination de la date de transfert telle que projetée par le projet de loi ALUR :



Source : Étude d'impact du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové publiée le 26 juin 2013

6- Voir en ce sens : CE, 1^{er} juillet 2009, req. n° 312260.

7- CE, Section, 26 février 2003, M. et Mme Bour, req. n° 231558.

8- David Gillig, avocat au Barreau de Strasbourg associé de la Selar Soler-Couteaux/Llorens, « Les dispositions du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové relatives aux droits de préemption et lotissements », Construction - Urbanisme n° 9, septembre 2013, alerte 60.

9- CE, 14 janvier 1998, consorts Vaniscotte, req. n° 160378.

10- Rép. min. JOAN 29.02.1988, question n° 10089.



LE BAIL À CONSTRUCTION

L'objectif de la législation, créée en 1964, était de permettre aux constructeurs de se procurer des terrains à bâtir à une époque où ces biens se faisaient rares. Le bail à construction avait donc l'intérêt pratique de permettre, d'une part aux propriétaires de mettre à disposition leurs terrains sans se déposséder et d'autre part aux constructeurs, d'édifier des constructions sans avoir à investir dans le foncier.

Cet intérêt perdure mais le mécanisme est également utilisé aujourd'hui à d'autres fins de développement.

Ainsi un entrepreneur peut louer un terrain dont il est propriétaire à son entreprise, à charge pour elle de construire à ses frais ses locaux d'exploitation, et de les entretenir pendant la durée du bail.

L'entrepreneur ne finance donc pas la construction de l'immeuble sur ses fonds propres, ni l'entretien, mais il utilise directement les bénéfices réalisés par son entreprise. Cela permet d'éviter un échelon de taxation qui consisterait à distribuer les produits de l'entreprise dans le patrimoine personnel de l'entrepreneur afin qu'il puisse financer la construction, en affectant directement ces produits à la construction.

La durée minimale requise pour le contrat de bail à construction est de 18 ans. Au-delà les parties au contrat définissent librement cette durée mais en tout état de cause, cette dernière ne peut dépasser 99 ans. La durée se justifie pour des raisons liées notamment à la mise en place de crédits pour le financement des constructions et, pour des raisons fiscales. Le preneur doit s'engager à titre principal à édifier des constructions quel qu'en soit l'usage (habitation ou autre), ainsi qu'à les entretenir. Cette obligation est indispensable puisque le propriétaire du terrain doit, en fin de bail, récupérer les constructions édifiées par le preneur, en bon état d'entretien. Le terrain peut également supporter des constructions existantes qui feront l'objet de la même obligation d'entretien.

L'entrepreneur n'aura donc pas à supporter la charge de l'entretien et des réparations des bâtiments, qui seront assumées par l'entreprise.

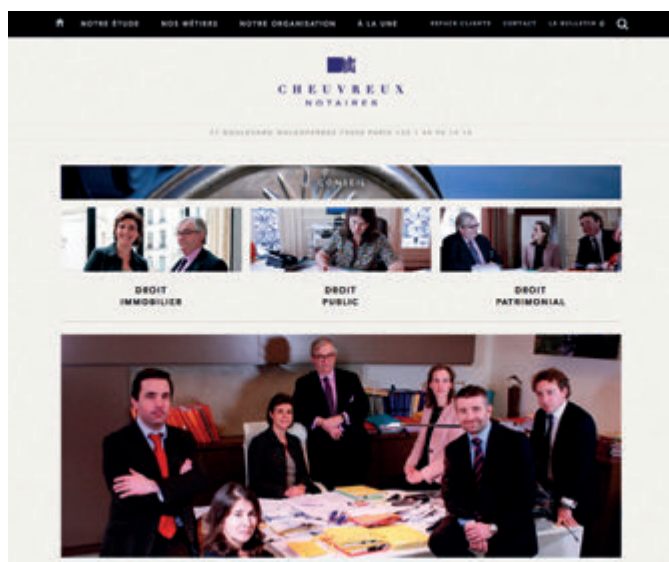
Pour le propriétaire, le loyer est un des éléments attractifs du bail à construction. Les modalités pratiques et le montant de ce loyer ne sont pas expressément prévus par la loi. Les parties sont donc libres de les fixer dans le contrat de bail y compris sous forme d'une jouissance de certains locaux au profit

du bailleur. L'entrepreneur peut donc faire édifier sur un même terrain des locaux professionnels et un local à usage d'habitation dont il recevra la jouissance à titre de loyer.

À la fin du bail, l'un des objectifs du contrat est que le propriétaire du terrain profite des plus-values réalisées grâce à la construction édifiée par le preneur. Il appartient aux parties de convenir de leurs droits de propriété sur les constructions existantes et sur celles réalisées par le preneur. Si rien n'est prévu, l'article L.251-2 du Code de la construction et de l'habitat dispose qu'en fin de bail, le bailleur devient propriétaire des constructions édifiées par le preneur et profite des améliorations. Il s'agit là du principe de l'accession. Le bailleur n'a donc en principe pas à payer d'indemnité en compensation des constructions. Toutefois les parties peuvent en convenir autrement.

Dans le cas de l'entrepreneur qui cherche, par ce montage, à se constituer un patrimoine, il n'y aura bien sûr pas d'indemnité prévue.

PAR
SÉVERINE LEBOVICI
XAVIER BOUTIRON
NOTAIRE
GROUPE PATRIMOINE



VEILLE QUOTIDIENNE ACTUALITÉS COMITÉ SCIENTIFIQUE

CHEUVREUX Notaires INFO

Ce Bulletin d'information et d'analyse juridique vient compléter la mission de conseil de votre Notaire. Il est également disponible sur notre site internet : www.cheuvreux-notaires.fr, où vous retrouverez actualités parlementaires, dossiers de fond, points de vue, jurisprudences, indices et chiffres liés à l'actualité du notariat.

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



PAR
XAVIER BOUTIRON
NOTAIRE
GROUPE PATRIMOINE



FLASH FISCAL

LES AVANTAGES FISCAUX MÉCONNUS DES CONTRATS NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité de leurs espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats.

Lorsqu'un site est classé Natura 2000, toute personne physique ou morale, publique ou privée, titulaire de droits réels et personnels sur des terrains inclus dans le site, peut signer un contrat Natura 2000.

Le contrat Natura 2000 est une démarche volontaire qui permet de s'engager concrètement dans un programme d'actions en faveur des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

Le contrat est signé pour 5 ans entre le préfet et le titulaire de droits réels ou personnels conférant la jouissance des parcelles concernées.

En France, le réseau Natura 2000 comprend 1753 sites... et sa mise en place est souvent perçue comme une contrainte. Toutefois, la signature d'une charte avec le préfet sur un site classé Natura 2000 permet d'ouvrir des avantages fiscaux non négligeables.

1 - LA RÉDUCTION DE L'ASSIETTE DE TAXATION DES DROITS DE MUTATION À TITRE GRATUIT

Par principe, les droits perçus à l'occasion d'une transmission à titre gratuit sont assis sur les valeurs des biens concernés¹. Excepté le cas où le législateur a fixé des bases d'évaluation, la valeur à retenir pour la liquidation des droits d'enregistrement est la valeur vénale réelle des biens appréciée au jour du fait générateur de l'imposition, c'est-à-dire au jour de la donation.

Pour les propriétés non bâties incluses dans un site Natura 2000, il peut y avoir un abattement des $\frac{3}{4}$ de l'assiette des droits de mutation, de telle sorte que ceux-ci ne sont assis que sur $\frac{1}{4}$ de la valeur des biens transmis.

Pour pouvoir en bénéficier, les parcelles transmises ne doivent pas être en nature de bois et forêt (il existe d'autres dispositifs d'exonération pour ce type de parcelles, le régime « Serot-Monichon »).

Deux conditions sont nécessaires pour obtenir cette exonération :

- un certificat doit être délivré sans frais par le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt attestant que les propriétés concernées font l'objet d'un engagement de gestion conforme au « document d'objectifs » (DOCOB)² qui définit les mesures de gestion à mettre en œuvre,

- l'héritier, légataire ou donataire doit prendre l'engagement individuel dans l'acte de donation d'appliquer pendant dix-huit ans, sur les espaces naturels concernés, des garanties de gestion conformes aux objectifs de conservation des milieux naturels.

2 - L'EXONÉRATION DE LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES

Au titre de l'article 1395E du Code Général des Impôts, la signature d'un contrat Natura 2000 donne droit à une exonération de la taxe foncière pour certaines catégories de propriétés (terres, prés et prairies naturels, herbages et pâturage, vergers et cultures fruitières d'arbres et arbustes, vignes, bois, aulnaies, saussaies, oseraies, etc, landes, marais, lacs, étangs, mares...) sur les parts communale et intercommunale de la taxe. L'exonération est possible sur les parcelles appartenant à un site Natura 2000 désigné par arrêté ministériel (ZPS ou ZSC) et doté d'un DOCOB approuvé.

Pour cela, les parcelles doivent figurer sur la liste des parcelles concernées établie par le préfet à l'issue de l'approbation du DOCOB,

et faire l'objet d'un engagement de gestion pour 5 ans conforme au DOCOB.

L'exonération est applicable pour 5 ans et est renouvelable. Afin de pouvoir en bénéficier, le propriétaire doit envoyer au service des impôts l'engagement souscrit concernant les parcelles lui appartenant avant le 1^{er} janvier de la première année ou l'exonération est applicable.

Il devra renvoyer les documents justificatifs avant les 1^{er} janvier de chaque année pour reconduire l'exonération.

3 - DÉDUCTION DES REVENUS FONCIERS DE TRAVAUX DE RESTAURA- TION ET DE GROS ENTRETIEN

Enfin, les travaux de restauration et de gros entretien, effectués sur des espaces naturels compris dans un site Natura 2000, sont déductibles des revenus fonciers, pour la détermination du revenu net imposable foncier. Les travaux doivent être effectués en vue du maintien de ces espaces en bon état écologique et paysager et doivent avoir reçu un accord préalable du préfet qui vérifie la compatibilité des travaux avec le DOCOB approuvé du site Natura 2000.

Pour bénéficier de cette déduction, le contribuable devra joindre à sa déclaration des revenus de l'année :

- une copie de l'accord préalable à la réalisation des travaux délivré par le préfet ;
- les pièces justifiant de la nature, du montant et du paiement des travaux ;
- une copie de la décision administrative justifiant que les parcelles sur lesquelles sont effectués les travaux sont situés dans un site Natura 2000 (cette décision peut être une copie de la Charte du contrat Natura 2000).

1- CGI, art 666.

2- Document de diagnostic et d'orientation pour la gestion des sites Natura 2000. Issu d'un processus de concertation, il relève d'un droit administratif « négocié » plus que d'une procédure unilatérale classique. Il s'agit d'un document de référence pour les acteurs concernés par la vie du site.



A NOTER AU JOURNAL OFFICIEL

DUFLOT ACTE II : CINQ NOUVELLES ORDONNANCES POUR FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Dans le cadre de la loi d'habilitation du 1^{er} juillet 2013 (lire à ce propos notre article en p.4 du Bulletin de Cheuvreux n°74 – octobre 2013), le gouvernement vient de publier cinq nouvelles ordonnances.

■ L'ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 a pour objectif d'accélérer la production de logements et de répondre aux besoins en la matière dans les zones tendues. Il est possible depuis le 1^{er} janvier 2014 de fusionner les procédures d'urbanisme mises en œuvre dans le cadre de projets de construction. En effet, l'ordonnance prévoit qu'il peut être procédé conjointement à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le projet, à l'adaptation des normes supérieures et à la délivrance des autorisations administratives requises. Selon le nouvel article L300-6-1 du Code de l'urbanisme, seuls peuvent faire l'objet de cette procédure intégrée pour le logement, les projets d'opération d'aménagement ou de construction comportant principalement des logements, et présentant un caractère d'intérêt général, au sein d'une unité urbaine.

L'ordonnance prévoit, d'une part, que les autorités compétentes peuvent conjointement mettre en compatibilité avec le projet un plan local d'urbanisme, un schéma de cohérence territoriale, le schéma directeur de la région Ile-de-France ou un schéma d'aménagement régional.

D'autre part, la mise en compatibilité de ces documents peut rendre nécessaires des adaptations d'autres règles applicables au projet telles qu'une directive territoriale d'aménagement, un schéma régional de cohérence écologique ou un programme local de l'habitat.

Il est prévu qu'une seule enquête publique portant à la fois sur les projets de mise en compatibilité et d'adaptations d'autres règles soit réalisée. Un décret du Conseil d'Etat doit venir préciser les conditions et les modalités d'instruction et de délivrance de toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet.

■ L'ordonnance n°2013-889 du 3 octobre 2013 crée deux procédures de dérogations aux règles d'urbanisme et de construction destinées à faciliter la production de

logements tout en favorisant la densification des zones urbaines. L'ordonnance prévoit que les projets de construction de logements en zones tendues qui répondent à un objectif de mixité sociale peuvent déroger aux règles du plan local d'urbanisme relatives au gabarit, à la densité ou à l'obligation de création d'aires de stationnement.

Le nouvel article L123-5-1 du Code de l'urbanisme précise que ces dérogations, accordées par l'autorité compétente en matière de droit des sols, doivent permettre de favoriser la transformation d'un immeuble existant en habitation, de surélever un bâtiment achevé depuis plus de deux ans, de favoriser l'alignement de la hauteur des bâtiments contigus à usage d'habitation, ou de réduire les obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les zones bien desservies par les transports collectifs.

Par ailleurs, l'ordonnance prévoit que le préfet peut accorder des dérogations à certaines règles du code de la construction et de l'habitation (CCH) dans le cadre d'un projet de surélévation d'une construction existante à vocation de logement. Le décret d'application n°2013-891 du 3 octobre 2013 précise les modalités d'application de ces dérogations.

■ L'ordonnance n° 2013-890 du 3 octobre 2013 met fin à la garantie intrinsèque afin d'assurer la sécurisation financière de l'acquéreur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement.

Cette ordonnance impose au promoteur de souscrire, avant la vente et auprès d'un tiers, une garantie extrinsèque d'achèvement de l'immeuble ou de remboursement des versements effectués par l'acquéreur. Le recours à la garantie intrinsèque d'achèvement, qui résultait des conditions propres à l'opération, est désormais exclu.

Cette règle s'applique aux ventes d'immeubles dont la demande de permis de construire sera déposée à compter du 1^{er} janvier 2015.

■ L'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 vise à améliorer les conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique, notamment par la création d'un « géoportail de l'urbanisme » à l'horizon 2020.

Ce portail national destiné à la consultation de ces informations par un point d'entrée unique devra contenir tous les documents

d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique.

Il fixe pour ce faire les obligations réciproques des communes, établissements publics de coopération intercommunale et gestionnaires de servitudes d'utilité publique afin d'alimenter et de fiabiliser l'information urbanistique mise à disposition. Dès la publication de l'ordonnance, les projets de documents d'urbanisme arrêtés pourront être transmis par voie électronique ou par la production de supports physiques numériques aux personnes publiques associées, au représentant de l'Etat, aux commissions, communes et établissement publics de coopération intercommunale concernés.

Dès le 1^{er} janvier 2020, les servitudes d'utilité publique qui ne sont pas annexées aux documents d'urbanisme dans le délai d'un an resteront opposables aux tiers dès lors qu'elles seront publiées sur le portail national de l'urbanisme.

Et à compter de cette date, l'obligation de publication du document d'urbanisme exécutoire dans un recueil administratif est remplacée par la publication électronique sur le portail de l'urbanisme.

■ L'ordonnance n° 2013-1185 du 19 décembre 2013 concerne les garanties d'emprunt pouvant être accordées par les collectivités pour la réalisation d'opérations d'aménagement « *présentant un intérêt général particulier, notamment la construction de logements à coût maîtrisé* ».

Concrètement, le taux maximal de garantie que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent apporter à des emprunts souscrits par un aménageur sera augmenté. La part de cette augmentation n'est pas précisée.

D'ici le printemps prochain, une dernière ordonnance sera prise pour permettre l'essor de la construction de logements intermédiaires par la création d'un statut spécifique.



RELATIONS AVEC L'ADMINISTRATION : LE SILENCE VAUT ACCEPTATION !

Dans le cadre du programme de simplification des normes et des démarches administratives qu'il a initié, le gouvernement souhaite notamment inciter les services des administrations à une instruction plus diligente des dossiers. Dans ce contexte, la loi d'habilitation n°2013-1005 du 12 novembre 2013 l'autorise à modifier la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec l'administration afin que le silence gardé pendant deux mois par l'administration sur une demande vaille désormais décision d'acceptation, et non plus décision de rejet.

Pour plus de précisions sur cette importante réforme, lire en p.10 notre « Point sur ».

MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC : LE MÉCANISME DU PRIX DÉCOTÉ S'APPLIQUE

Pour favoriser la construction de logements sociaux, la loi du 18 janvier 2013, dite « Duflot 1 » a mis en place un dispositif permettant à l'État et à certains de ses établissements publics de céder les terrains de leur domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale, par application d'une décote. Deux décrets concernant les modalités d'application de ce mécanisme aux établissements publics sont entrés en vigueur le 21 octobre 2013.

Le décret n° 2013-936 du 18 octobre 2013 donne des précisions sur les caractéristiques de la décote. Pour pouvoir en bénéficier, le terrain doit d'une part être aliéné en vue de recevoir au moins 75 % de surface de plancher de construction affecté au logement, et d'autre part comporter des logements locatifs sociaux, des logements assimilés ou des logements en accession à la propriété. Il est par ailleurs précisé que les modalités prévues par le décret du 15 avril 2013 pour les terrains du domaine privé de l'État et codifiées aux articles R. 3211-15 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) s'appliquent aux établissements publics. Le décret n° 2013-937 du 18 octobre 2013 fixe, quant à lui, la liste des établissements publics de l'État concernés par ce mécanisme. Il s'agit de la Société nationale des chemins de fer français (SNCF), de Réseau ferré de France (RFF), de Voies navigables de France (VNF) et de la Régie autonome des transports parisiens (RATP).

CONTENTIEUX DE L'URBANISME : DES RECOURS TRAITÉS PLUS RAPIDEMENT

Dans le cadre de la réforme générale du contentieux de l'urbanisme, l'ordonnance

du 18 juillet 2013, a déjà institué plusieurs mesures destinées à prévenir les recours dilatoires ou abusifs en matière d'urbanisme (lire à ce propos notre article en p.4 du Bulletin de Cheuvreux n°74 – octobre 2013). Dans la continuité de cette réforme, le décret n°2013-879 du 1^{er} octobre 2013 modifie certaines règles applicables au contentieux de l'urbanisme dans le but de réduire les délais de traitement des procédures contentieuses relatives à des projets de construction de logements. Depuis le 1^{er} décembre 2013, il est désormais possible de cristalliser les moyens susceptibles d'être invoqués en cours de procédure. Saisi d'une demande motivée en ce sens, le juge administratif peut ainsi fixer une date à compter de laquelle les parties ne peuvent plus soulever de nouveaux moyens. Par ailleurs, le décret énonce que pendant une période transitoire de cinq ans (c'est-à-dire entre le 1^{er} décembre 2013 et le 1^{er} décembre 2018), les tribunaux administratifs deviennent compétents en premier et dernier ressort en matière de recours contre une autorisation d'urbanisme, lorsque le projet contesté est implanté en tout ou partie sur le territoire d'une commune marquée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement (énumérée dans le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013). Seuls sont concernés les recours à l'encontre des permis de construire ou de démolir un bâtiment à usage principal d'habitation, ou contre un permis d'aménager un lotissement.

FISCALITÉ DES BAUX EMPHYTÉOTIQUES ADMINISTRATIFS

L'article 14 I 3° de la loi de finances pour 2014 (loi n°2013-1278 du 29 décembre 2013) modifie l'article 1048 ter du Code général des impôts, qui concerne la taxe de publicité foncière due lors de la publication de certains contrats publics. Désormais, les baux emphytéotiques administratifs dits de « valorisation » conclus sur le fondement de l'article L.2341-1 du CG3P bénéficient du même régime fiscal de faveur que ceux qui sont conclus par les collectivités locales en application des articles L.1311-2 et suivants du CGCT. Il sera donc perçu un droit fixe de 125 € au titre de la taxe de publicité foncière. Cette modification a également pour effet de soumettre ces baux à la contribution de sécurité immobilière minimale de 15 € en application de l'article 881 C 15° du Code général des impôts, qui renvoie à l'article 1048 ter. Il convient enfin de noter que le dispositif est applicable pour les contrats conclus à compter du 1^{er} janvier 2014.

RÉPONSES MINISTÉRIELLES AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE – DRIVE - NON

Le ministre de l'artisanat, du commerce et du tourisme rappelle que seules les activités commerciales donnant lieu à création de surfaces de vente doivent faire l'objet d'une autorisation d'exploitation commerciale. Il en résulte que « compte tenu de ses caractéristiques, le concept commercial du « drive » ne donne pas lieu à création de surface de vente et n'entre pas actuellement dans le champ d'application du code de commerce ». Face au développement rapide de ce type de commerce, le Gouvernement envisage toutefois de les soumettre à autorisation d'exploitation commerciale afin d'encadrer leurs effets en matière d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs. A ce titre, il convient de préciser que le projet de loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové prévoit que la création ou l'extension de « drive » de plus de 20 mètres carrés de surface de plancher sera soumise à autorisation d'exploitation commerciale. Par ailleurs, des travaux sont actuellement en cours afin de créer un nouveau cadre d'observation de l'aménagement commercial.

*Rép. Min, 16 juillet 2013, n°25344,
JCP A n°31-35, 29 juillet 2013, p.15*

RE-IMMATRICULATION DES SCI NON IMMATRICULÉES AU 1^{er} NOVEMBRE 2002 ET PLUS-VALUE DE REVENTE

La réponse ministérielle concerne la situation fiscale des SCI non immatriculées au 1^{er} novembre 2002 et transformées en sociétés en participation, puis re-immatriculées en SCI. Bien qu'une SCI ait été, en un premier temps, transformée en société en participation, faute d'avoir été immatriculée, et qu'elle soit redevenue par la suite une société de droit lors de sa ré-immatriculation, ses biens sont censés être demeurés dans le même patrimoine fiscal depuis leur acquisition. Partant, il est admis de retenir, pour la détermination de la plus-value imposable au titre de la cession par la SCI de l'immeuble qu'elle détient, la date, et donc le prix d'acquisition, de cet immeuble par la SCI et non la date à laquelle celle-ci a été qualifiée de société en participation en raison de sa non-immatriculation avant le 1^{er} novembre 2002 ou celle à laquelle elle a recouvré la personnalité juridique. L'abattement pour durée de détention, prévu à l'article 150 VC du CGI, est ainsi décompté depuis la date d'acquisition de l'immeuble concerné par la SCI.

*Rép. Min. Bompard 26 novembre 2013
JOAN, question n°7418*



PROPRIÉTÉ PUBLIQUE ET CONTRATS PUBLICS

CONTRATS PUBLICS

Concession d'aménagement – SPLA – in house (non)

Une commune a décidé de conclure une concession d'aménagement avec une société publique locale d'aménagement créée en application de l'article L.327-1 du Code de l'urbanisme. La commune a souhaité pour ce faire s'exonérer de toute procédure de publicité et de mise en concurrence en se fondant sur les dispositions de l'article L.300-5-2 du Code de l'urbanisme qui vise le cas des opérateurs in house. Le Conseil d'Etat considère que pour bénéficier de cette exception, la collectivité doit, conjointement ou avec la ou les autres personnes publiques actionnaires, participer au capital de la société mais aussi aux organes de direction de celle-ci. Or, en l'espèce la commune, qui détenait environ 1% du capital de la SPLA, ne disposait pas de représentant en propre au sein du conseil d'administration, n'avait de voix délibérative que de façon indirecte (par l'intermédiaire d'un représentant commun des petits actionnaires), et ne pouvait demander à inscrire une résolution à l'ordre du jour. Le Conseil d'Etat en déduit que la commune ne participant pas de façon effective aux organes de direction et n'exerçant pas un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses services, la dérogation prévue par l'article L. 300-5-2 du Code de l'urbanisme ne pouvait pas trouver à s'appliquer.

CE, 6 novembre 2013, Commune de Marsannay-la-Côte, n° 365079

Délégation de service public – co-concession

Une commune a lancé une procédure de publicité et de mise en concurrence pour la passation d'une délégation de service public en vue de la construction et l'exploitation d'une installation de chauffage urbain. Au terme de la procédure, la commune a décidé de retenir l'offre d'un groupement formé par deux sociétés. Contestant cette décision, un concurrent évincé a saisi le tribunal administratif d'un référé-précontractuel. Le requérant contestait notamment la possibi-

Bail emphytéotique administratif – champ d'application – rétroactivité de l'objet du BEA de valorisation (non)

Une commune a construit sur un terrain dont elle est propriétaire des bâtiments à usage de logements et de service pour la gendarmerie nationale, et qui ont fait l'objet d'un bail consenti au profit de l'Etat. Quelques années plus tard, la commune confie la gestion des bâtiments à la Société Nationale Immobilière dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif conclu sur le fondement des articles L.1311-2 et s. du Code général des collectivités territoriales. Saisi du litige, le Conseil d'Etat considère qu'en laissant aux collectivités la possibilité de conclure des BEA, « le législateur n'a (...) entendu viser que les contrats dans lesquels le preneur a la charge de réaliser, sur le bien immobilier qu'il est ainsi autorisé à occuper, des investissements qui reviendront à la collectivité en fin de bail, et non de permettre la conclusion, dans le cadre de ce régime, de contrats par lesquels

une collectivité territoriale confie à un tiers une mission de gestion courante d'un bien lui appartenant ». Il précise que « s'il résulte des dispositions insérées à l'article L 1311-2 par l'article 96 de la loi du 14 mars 2011 qu'un bail emphytéotique peut également être conclu en vue de la restauration, de la réparation, de l'entretien-maintenance ou de la mise en valeur d'un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale, il ne résulte ni de ce dernier article ni d'aucune autre disposition de cette loi qu'elle comporterait un effet rétroactif ». Le Conseil d'Etat confirme l'annulation du BEA et de la délibération autorisant sa signature. Toutefois, il convient de relativiser la portée de cet arrêt en ce que, depuis la loi du 14 mars 2011 instaurant le BEA de valorisation pour les collectivités territoriales, l'objet pour lequel un BEA peut être conclu est désormais plus ouvert.

CE, 19 novembre 2013, Société nationale immobilière, n° 352488, publié au Recueil Lebon

lité pour la commune de retenir un groupement d'entreprises. Le Tribunal administratif juge que « la circonstance qu'un même contrat confie la réalisation de l'ouvrage et la gestion du service public à deux co-concessionnaires ne fait pas perdre à ce contrat sa qualification de concession ; que le fait pour l'attributaire de partager la réalisation de l'ouvrage et son exploitation n'entraîne pas la conclusion de deux contrats distincts ».

Le juge admet donc le principe de la co-concession en matière de délégation de service public.

Tribunal administratif de Dijon, 21 mai 2013, SOCCRAM, n° 1301391

Convention de subventionnement et d'objectifs – activité de service public (oui) – requalification en délégation de service public (oui)

En 2009, une commune a confié la gestion d'une piscine à une association et lui a accordé une subvention, sous la forme d'une convention de subventionnement et d'objectifs. Saisie de la qualification de cette convention, la cour administrative d'appel considère qu'au regard de la convention

de subventionnement et d'objectifs, selon laquelle la commune a imposé diverses obligations à l'association (durée minimale d'ouverture de la piscine, obligation d'accueillir des groupes scolaires, fournir un bilan de l'activité et de la situation financière) et que l'association devait percevoir une rémunération pour son activité substantiellement liée aux résultats de l'exploitation, celle-ci était chargée de l'exécution d'une mission de service public. Dès lors, la convention d'objectifs doit s'analyser en une délégation de service public devant respecter la procédure de publicité préalable et de mise en concurrence correspondante.

CAA Lyon, 18 avril 2013, Commune de Saint-Nectaire, n° 12LY01547, comm. C. Deves, AJDA, 2013, p. 1979 ; S. Dyens, AJCT, 2013, p. 413

Nature du contrat – appel à projets de cession immobilière pour la réalisation d'un programme commercial – marché public (non) – intérêt économique direct (non) – contrat de droit privé (oui)

Une commune a organisé une consultation sous forme d'appel à projets aux fins de



céder une partie de son marché couvert à un opérateur économique pour réaliser une opération commerciale privée. La consultation invitait les candidats à compléter et signer une promesse unilatérale d'achat, mais par la suite la commune a décidé de ne pas poursuivre les négociations avec la société retenue. Saisi du litige, la cour administrative d'appel, considère que, bien que la cession immobilière n'avait pas encore été signée, la société requérante et la ville étaient liées par un contrat car l'offre d'achat signée « prévoit notamment que si la collectivité fait savoir à l'opérateur qu'il est désigné comme candidat retenu, elle s'interdit d'ores et déjà de vendre ou de promettre de vendre l'immeuble à quiconque d'autre que l'opérateur ». Puis la cour s'interroge sur la nature juridique du contrat pour déterminer la compétence juridictionnelle. Elle a écarté la qualification de marché de travaux ou de services au motif que « si le montage prévu vise à imposer à la société de faire réaliser un projet immobilier à vocation commerciale, aux caractéristiques prédéfinies, ces travaux ne pourront être regardés comme tendant à la réalisation d'un ouvrage aux besoins précisés par le pouvoir adjudicateur, exécutés dans son intérêt économique direct (...). Dès lors, la cession immobilière en vue de laquelle ce contrat est passé, alors même qu'elle met à la charge du preneur des obligations, ne saurait être assimilée à un contrat relevant de la commande publique (...). Ce contrat ne peut être qualifié de contrat administratif sur ce fondement ».

CAA Lyon, 4 juillet 2013, Société Apsys, n° 12LY01556, comm. W. Zimmer, CMP, n° 10, octobre 2013, comm. 246

Contrat de crédit-bail conclu par une commune – incompétence du maire et défaut de transmission au contrôle de légalité avant signature du contrat – nullité absolue du contrat (oui)

Une commune avait consenti à une société un contrat de crédit-bail immobilier par acte authentique. Après huit années de location, la société a demandé au juge judiciaire de constater la nullité du contrat au motif que la délibération du conseil municipal n'autorisait le maire à signer qu'un bail commercial et qu'elle n'avait pas été transmise au préfet avant la signature de l'acte authentique. Saisi du litige, la Cour de cassation considère que « la méconnaissance des dispositions d'ordre public relatives à la compétence de l'autorité signataire d'un contrat conclu au nom de la commune est sanctionnée par la nullité absolue, en sorte qu'elle peut être

invoquée par toute personne justifiant ainsi d'un intérêt légitime à agir » et ne saurait donc être interdite aux cocontractants de la personne publique. Le vice d'incompétence est donc un vice du consentement sanctionné par la nullité absolue du contrat. Si cet arrêt protège les règles de compétences des personnes publiques, on peut toutefois se demander s'il ne fait pas obstacle à la nécessité de stabiliser les relations contractuelles, préoccupation que le juge administratif a particulièrement intégrée dans ses décisions, sur le fondement de la loyauté contractuelle, notamment depuis l'arrêt Ville de Béziers (CE, 28 décembre 2009, Béziers I, Bull. Cheuvreux, mars 2010, p. 16).

Cour de cassation, civ. 1^{ère}, 16 janvier 2013, n° 11-27837 ; E. Langelier, JCPA, n° 14, 2 avril 2013, 2097

DOMAINE PUBLIC

Redevance domaniale – but étranger à l'intérêt domanial (oui) – illégalité des redevances (oui)

Par délibération en date du 10 février 2012, une commune a décidé d'établir une convention d'occupation du domaine public avec La Poste concernant des blocs de boîtes à lettres regroupées et empilées en vue de simplifier la distribution du courrier. La délibération fixe une redevance de 1 000 € par boîte, soit une redevance annuelle de 129 000 € puis précise que la commune renoncera à demander cette redevance si La Poste renonçait à modifier l'ouverture hebdomadaire du bureau de poste de proximité de 18 heures à 12 heures. Saisie de la délibération litigieuse, le tribunal administratif indique que « l'administration ne peut légalement adopter une mesure étrangère à l'intérêt public, ni même une mesure prise pour la défense d'un intérêt public autre que celui en vue duquel les pouvoirs nécessaires à son édicton ont été conférés à leur auteur ». En l'espèce, le juge considère que le montant de la redevance n'est pas justifié et est disproportionné, tant au regard de l'emprise des boîtes sur le domaine public communal, que de l'intérêt que présente pour l'occupation du domaine public l'avantage consenti à La Poste. En outre, « la redevance n'a été fixée à ce montant que pour inciter La Poste à retenir la solution alternative expressément mentionnée dans les décisions attaquées, à savoir le maintien des heures d'ouverture du bureau de poste de la commune à 18 heures hebdomadaires au lieu des 12 heures envisa-

gées ». Par conséquent, « ces décisions ont pour but, non l'intérêt du domaine public communal, en vue duquel les pouvoirs ont été conférés à leurs auteurs, mais l'intérêt des usagers du service postal. Elles ont dès lors été édictées en vue d'un intérêt étranger à celui en vue duquel elles pouvaient être adoptées et sont entachées de détournement de pouvoir ».

TA Dijon, 20 février 2013, n° 1200832, AJDA, 22 juillet 2013, p. 1487

Application dans le temps du CGPPP – Expulsion d'un occupant d'une parcelle appartenant à une personne publique – domaine public (oui) – occupation sans titre (oui)

L'Etat a concédé à la compagnie nationale du Rhône (CNR) la gestion et l'exploitation d'un port fluvial. Une autorisation d'occupation constitutive de droits réels a été accordée à une société afin d'occuper un terrain dans l'enceinte du port et y édifier un restaurant. Placée en liquidation judiciaire, la société a cédé le restaurant et le droit réel à une SARL. En 2008 la CNR a demandé l'expulsion de la SARL. Saisi du litige, dans la droite ligne de la jurisprudence Commune de Port-Vendres du 3 octobre 2012 (Bull. Cheuvreux, 2012-4, p. 4), le Conseil d'Etat indique que, saisi d'une demande d'expulsion d'un occupant d'une dépendance appartenant à une personne publique, le juge administratif doit vérifier si cette dépendance relève du domaine public à la date à laquelle il statue afin de déterminer sa compétence. « A cette fin, il lui appartient de rechercher si cette dépendance a été incorporée au domaine public, en vertu des règles applicables à la date de l'incorporation, et, si tel est le cas, de vérifier qu'à la date à laquelle il se prononce, aucune disposition législative ou, au vu des éléments qui lui sont soumis, aucune décision prise par l'autorité compétente n'a procédé à son déclassement ». En l'espèce, les terrains occupés, qui constituaient un élément d'organisation du port et concouraient à son utilité, appartenaient au domaine public fluvial de l'Etat. Appliquant les règles du Code du domaine de l'Etat applicables lors de la cession entre la société et la SARL, le droit réel ne pouvait pas être cédé sans un agrément préalable de la CNR. Bien qu'informées par le tribunal de commerce de la cession, ni la société, ni la SARL n'ont demandé cet agrément. Partant, la requête de la SARL, qui occupe sans titre le domaine public, est rejetée.

CE, 25 septembre 2013, SARL Safran Port Edouard Herriot, n° 348587



Consistance du domaine public – domanialité publique virtuelle (oui) – affectation au service public (oui) – contentieux contractuel – irrégularités du contrat

Une commune a conclu en 1986 un ensemble contractuel aux termes duquel elle a consenti des droits réels à une société pour la construction d'une maison de retraite et la gestion de ladite résidence à une association. En 2005, la société a demandé à la commune de libérer les lieux. Refusant, la commune a résilié pour motif d'intérêt général les deux contrats du 10 et du 26 juin 1986. Saisi de la résiliation litigieuse, ainsi que des questions de validité du contrat et de reprise des relations contractuelles, le Conseil d'Etat considère qu'au regard de l'intérêt général de la mission confiée à l'association, des conditions d'organisation, de fonctionnement et des obligations imposées à l'association, ainsi que du contrôle exercée par la commune sur l'association, celle-ci était chargée de l'exécution d'une mission de service public. Dès lors, en application de sa jurisprudence Association ATLALR du 8 avril 2013 (Bull. Cheuvreux, juin 2013, p. 20), le Conseil d'Etat considère « *qu'à la date de la délibération autorisant le maire de la commune à conclure les conventions litigieuses, la commune avait prévu de manière certaine l'affectation du terrain à ce service public, moyennant des aménagements nécessaires à son exécution* ». Par conséquent, « *le terrain sur lequel la société devait édifier la résidence pour personnes âgées litigieuse, qui devait être affecté à un service public en vue duquel il serait spécialement aménagé, doit être regardé comme une dépendance du domaine public communal* ». En second lieu, le Conseil d'Etat se prononce sur le contentieux contractuel par une application combinée des jurisprudences Béziers I du 28 décembre 2009 (Bull. Cheuvreux, mars 2010, p. 16) et Béziers II du 21 mars 2011 (Bull. Cheuvreux, juin 2011, p. 33). A ce titre, il juge que « *dans le cas où il constate une irrégularité invoquée par une partie ou relevée d'office par lui, tenant au caractère illicite du contenu du contrat ou à un vice d'une particulière gravité relatif notamment aux conditions dans lesquelles les parties ont donné leur consentement, qui le conduirait, s'il était saisi d'un recours de plein contentieux contestant la validité de ce contrat, à prononcer, après avoir vérifié que sa décision ne porterait pas une atteinte excessive à l'intérêt général, la résiliation du contrat ou son annulation, il doit, quels que soient les vices dont la mesure de résiliation est, le cas échéant, entachée, rejeter les*

conclusions tendant à la reprise des relations contractuelles ». En l'espèce, d'une part, à la date de sa conclusion, le contrat portait sur une dépendance entrée dans le domaine public par application de la définition antérieure à l'entrée en vigueur du CG3P et, d'autre part, la commune renonçait dans ce contrat à l'exercice de son pouvoir de résiliation unilatérale pour un motif d'intérêt général. Partant, « *eu égard à la nature de ces irrégularités (...) il ne saurait être fait droit aux conclusions de la société requérante tendant à la reprise des relations contractuelles* ».

CE, 1^{er} octobre 2013, Société Espace Habitat Construction, n° 349099, comm. F. Tesson, JCPA, n° 42, 14 octobre 2013, act. 803

DOMAINE PRIVÉ

Libre-administration des collectivités territoriales – saisine obligatoire de France Domaine pour les cessions des communes – rejet de la QPC

Par transmission de la cour administrative d'appel de Marseille, le Conseil d'Etat doit se prononcer sur la question de la conformité aux droits et libertés garantis par la Constitution – la libre administration des collectivités territoriales – de l'alinéa 3 de l'article L 2241-1 du CGCT qui oblige les communes de plus de 2000 habitants à saisir France Domaine pour toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers. Le Conseil d'Etat constate que le Conseil constitutionnel, dans une décision du 2 février 1995 n° 95-361 DC, a déclaré conforme à la Constitution la loi du 8 février 1995 dont l'article 11 modifiait l'article L 311-8 du Code des communes en imposant aux communes de saisir France Domaine pour avis. Le Conseil d'Etat juge donc que les dispositions contestées de l'article L 2241-1 du CGCT reprennent à l'identique celles de l'article L 311-8 du Code des communes qui avaient été déclarées conforme à la Constitution. Ne constatant pas de « *changement de circonstances de droit qui justifierait un nouvel examen des dispositions* », la QPC n'est pas renvoyée au Conseil Constitutionnel.

CE, 22 mai 2013, Mme A et association Roc Paradet, n° 366494

Cession d'un chemin rural – définition du propriétaire riverain – consistance de la mise en demeure

En 2008, une commune a décidé de désaffecter puis de céder un chemin rural après

enquête publique. La cession est intervenue en 2009. La délibération actant de la cession ayant été annulée, la commune se pourvoit en cassation. Saisi du litige, le Conseil d'Etat rappelle les dispositions de l'article L 161-10 du Code rural indiquant la procédure de cession d'un chemin rural et considère que « *tous les propriétaires riverains doivent être mis en demeure d'acquérir les terrains attenants à leurs propriétés. Doit être regardé comme un propriétaire riverain tout propriétaire qui possède au moins une parcelle contigüe au chemin rural, alors même que le chemin n'est pas une voie d'accès à sa propriété* ». En l'espèce, bien que le chemin litigieux prenne fin en une impasse à la limite de la propriété du requérant qui ne dispose plus d'accès à ce chemin depuis de nombreuses années en raison d'une haie d'arbres au bout du chemin, le requérant justifie en tant que propriétaire riverain d'un intérêt à agir contre la délibération actant de la cession. Le Conseil d'Etat considère alors que l'information du requérant par une lettre l'informant du souhait de l'autre propriétaire riverain d'acquérir le chemin ainsi que de l'avis favorable du conseil municipal de céder le chemin ne peut être regardée comme une mise en demeure au sens de l'article L 161-10 du code rural. Le pourvoi est rejeté.

CE, 20 novembre 2013, Commune de Royère-de-Vassivière, n° 361986

URBANISME ET AMÉNAGEMENT

DOCUMENTS D'URBANISME

Loi littoral – principe d'urbanisation en continuité – zone d'urbanisation diffuse

Saisi d'un recours à l'encontre d'une décision annulant un permis de construire délivré sur le territoire d'une commune littorale, le Conseil d'Etat revient sur le principe d'urbanisation en continuité énoncé par l'article L.146-4 I du Code de l'urbanisme. Il rappelle d'abord que le juge exerce un contrôle sur la qualification d'espaces, sites et paysages remarquables classés au titre de la loi littoral du 3 janvier 1986. Par ailleurs, il juge que « *les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, mais qu'aucune construction ne peut*



en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations ».

CE, 19 juin 2013, Consorts A, n°342061, AJDA n°32, 30 septembre 2013, p.1838

PLU – déclaration de projet valant mise en compatibilité – compétence

Une commune souhaitait réaliser un projet d'éco-quartier sur le site d'une caserne désaffectée. Dans ce cadre, le zonage du plan local d'urbanisme intercommunal applicable devait être modifié. Suite au rejet de sa demande de modification par la communauté de communes compétente, la commune a saisi le préfet qui a adopté un arrêté de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU. La cour administrative d'appel rappelle que même si une personne publique non-compétente en matière de PLU peut engager une procédure de déclaration de projet entraînant mise en compatibilité de ce document avec un projet d'intérêt général au titre de l'article L.123-16 du Code de l'urbanisme, il faut néanmoins qu'elle soit compétente pour assurer la réalisation dudit projet. En l'espèce, s'agissant de la réhabilitation d'une friche militaire dont la compétence relevait exclusivement de la communauté de communes, la commune ne pouvait pas régulièrement faire procéder à la mise en compatibilité du PLU. Par conséquent, l'arrêté de mise en compatibilité était illégal.

CAA Nancy, Commune de Thierville-sur-Meuse, 27 juin 2013, n°12NC01884, Construction-Urbanisme n°10, octobre 2013, comm. 131

PLU – rapport de présentation – note de synthèse - insuffisance

A l'occasion d'un recours formé à l'encontre d'une délibération approuvant la révision d'un plan local d'urbanisme, le Conseil d'Etat précise les conséquences des insuffisances de la note de synthèse transmise au conseil municipal pour lui présenter le projet et du rapport de présentation du PLU. Après avoir jugé la note de synthèse insuffisante au motif qu'elle n'éclairait pas le sens et la portée des dispositions du PLU, contrairement à ce qu'exige l'article L.2121-12 du Code général des collectivités territoriales, il conclut toutefois à la légalité de ce document car le vice n'avait pas privé le conseil municipal d'une garantie et n'était pas susceptible d'exercer une influence sur le sens de la délibération. Par ailleurs, il juge le rapport de présenta-

tion du projet de révision de PLU insuffisant au regard de l'article R.123-2 du Code de l'urbanisme qui prévoit qu'il doit justifier les choix des modifications retenues. En effet, en l'espèce, le rapport de présentation ne justifiait pas le choix d'interdire l'installation d'équipements de radiotéléphonie à moins de 300 mètres des habitations alors que cette nouvelle disposition constituait une des modifications principales du PLU.

CE, 17 juillet 2013, SFR, n°350380, JCP A n°31-35, 29 juillet 2013, p.13

PLU – demande d'abrogation – compétence pour rejeter la demande

Par le biais d'une demande d'avis contentieux, le Conseil d'Etat a été saisi de la question de savoir si un maire est compétent pour rejeter une demande d'abrogation d'un PLU formée par un administré. Il résulte de la lecture combinée de l'article R.123-22-1 du Code de l'urbanisme selon lequel le conseil municipal est seul compétent pour abroger tout ou partie du PLU, et de l'article L.2121-10 du Code général des collectivités territoriales selon lequel le maire est compétent pour convoquer le conseil municipal, qu'il convient de distinguer deux hypothèses. Si les dispositions du PLU visées sont illégales, le maire, soumis à l'interdiction d'appliquer des dispositions illégales, est tenu d'inscrire l'abrogation du document à l'ordre du jour du conseil municipal qui est seul compétent en la matière. A l'inverse, si elles sont légales, le maire peut rejeter seul la demande d'abrogation.

CE, avis, 2 octobre 2013, Mme A, n°367023, JCP A n°42, 14 octobre 2013, p.14

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

Permis de construire – reconstruction à l'identique – démolition volontaire – ruine

Un requérant avait détruit volontairement son immeuble en état de ruine avant de le reconstruire à l'identique sans autorisation. Condamné par le juge pénal à le démolir, il dépose une demande de permis de construire afin de régulariser sa situation en invoquant le droit à la reconstruction à l'identique. Saisi du recours à l'encontre du refus de permis de construire, le juge administratif rappelle que, depuis 2009, l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme ne soumet plus le droit à reconstruction à l'identique à la condition que la démolition soit consé-

cutive à un sinistre. Ainsi, la demande ne peut pas être écartée au motif qu'elle fait suite à une démolition volontaire. Il ajoute que le caractère identique des constructions ne peut pas être remis en cause si la seule différence est le percement d'une nouvelle fenêtre. Enfin, il précise que le maire peut délivrer un permis de régularisation même dans le cas où la démolition a été ordonnée. Cependant, en l'espèce, le juge confirme la décision de rejet du maire au motif qu'une ruine ne peut pas bénéficier du droit à reconstruction à l'identique.

CAA Lyon, 1^{er} octobre 2013, M. A, n°13LY00315, Dictionnaire permanent Construction-Urbanisme

AMÉNAGEMENT URBAIN

Lotissement – cahier des charges – caducité – mise en concordance avec un PLU

Lorsqu'une procédure d'évolution d'un PLU rend incompatibles les documents d'un lotissement en vigueur, le maire a la possibilité, en application de l'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme, de mettre en concordance le cahier des charges et le règlement du lotissement avec le PLU modifié. En l'espèce, la question se posait de savoir si cette disposition avait vocation à s'appliquer alors que les dispositions réglementaires du lotissement étaient devenues caduques en application de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme. Dans la mesure où dans ce cas, les dispositions contractuelles du cahier des charges continuent à régir les rapports entre colotis, le Conseil d'Etat estime que « le maire peut faire usage du pouvoir qu'il tient des dispositions de l'article L.442-11 de modifier le cahier des charges pour le mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme », notwithstanding la caducité des dispositions réglementaires du lotissement.

CE, 7 octobre 2013, Commune de Saint-Jean de Monts, n°361934, JCP A n°43, 21 octobre 2013, p.10

URBANISME COMMERCIAL

Commission nationale d'aménagement commercial – décision – recours – intérêt à agir

Le Conseil d'Etat précise la notion d'intérêt



à agir à l'encontre des décisions de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC). L'article L.752-17 du Code de commerce qui régit le régime contentieux des décisions de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) prévoit qu'elles doivent faire l'objet d'un recours préalable auprès de la CNAC avant que la décision rendue par cette dernière puisse faire l'objet d'un recours contentieux. Compte tenu de cette obligation de recours préalable, le juge administratif déduit que *« le recours contentieux contre une décision de la Commission nationale d'aménagement commercial prise dans le même sens que celle de la commission départementale n'est ouvert qu'aux personnes qui ont elles-mêmes présenté le recours préalable »*.

CE, 28 juin 2013, SAS Coutis, n°355812, JCP A n°28, 8 juillet 2013, p.6

ENVIRONNEMENT

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Évaluation environnementale de documents d'urbanisme – étude d'impact de projets – divergence

Une commune avait approuvé une révision simplifiée de son plan d'occupation des sols ayant pour objet de créer une zone permettant l'implantation d'éoliennes.

Cette décision avait été contestée au motif que l'évaluation environnementale des nouvelles dispositions du document d'urbanisme était insuffisante. Il était en effet relevé que le rapport de présentation de la révision simplifiée ne comportait pas de *« documents tels que des photomontages permettant d'apprécier l'impact visuel sur le paysage environnant des éoliennes dont la construction était alors envisagée »*.

Or le Conseil d'Etat énonce en l'espèce que de tels documents, éventuellement exigibles dans le cadre de l'étude d'impact d'un projet d'implantation d'éoliennes, ne le sont pas dans le cadre de l'évaluation environnementale du document d'urbanisme permettant une telle implantation. Le Conseil d'Etat relève en effet que le contenu de l'étude d'impact diverge de celui de l'évaluation environnementale, et que ces deux régimes ne doivent pas être confondus.

CE, 17 juillet 2013, Commune Ollières, n°362022, Revue mensuelle de Juris-classeur Environnement Novembre 2013, p. 35

ICPE

ICPE soumises à enregistrement – étude d'impact – prescriptions générales de fonctionnement

Déboutée une première fois d'un recours contre le régime d'enregistrement des ICPE (CE 14 novembre 2012, n°340539), l'association France Nature Environnement a réitéré son action en contestant la légalité de six arrêtés relatifs aux prescriptions générales applicables à plusieurs catégories d'installations enregistrées. Parmi les moyens invoqués, l'association requérante mettait en cause la dispense d'évaluation environnementale dont les installations soumises à enregistrement bénéficient.

Sur ce point, le Conseil d'Etat relève *« que si les installations soumises à enregistrement sont, en principe, dispensées d'une évaluation environnementale préalable à leur enregistrement, le préfet, saisi d'une demande d'enregistrement d'une installation, doit, en application de l'article L. 512-7-2 du code, se livrer à un examen particulier du dossier afin d'apprécier, notamment au regard de la localisation du projet et de la sensibilité environnementale de la zone d'implantation ou du cumul des incidences du projet avec celles d'autres projets d'installations, ouvrages ou travaux situés dans la même zone »*.

Ce dispositif constituant une procédure spécifique d'examen au cas par cas et ce régime d'évaluation non-systématique étant lui-même prévu par la directive européenne relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, le recours de l'association est rejeté.

Il convient toutefois de relever que l'association contestait également le fait que les prescriptions générales définies par les arrêtés en cause faisaient référence, dans leur contenu, à des normes techniques *« non publiées et dont il n'est possible de prendre connaissance qu'en s'acquittant d'une redevance »*.

Le Conseil d'Etat précise que cette circonstance est sans incidence sur la légalité des arrêtés contestés en l'espèce, mais que les normes visées pourraient néanmoins être considérées comme étant inopposables.

CE, 23 octobre 2013, n°340550, Code Permanent Environnement et nuisances, brève du 30 octobre 2013

ICPE soumises à déclaration – conformité aux règles d'urbanisme – annulation d'un récépissé de déclaration

Alors que la légalité de l'autorisation d'exploiter une ICPE s'apprécie au regard des dispositions du document d'urbanisme applicable au terrain d'assiette de cette installation (CE 30 juin 2003, n°228538, SARL Protimé ; CE 21 mai 2008, n°290241, Société du domaine de Sainte-Marcelle), la jurisprudence considère que l'implantation d'une installation soumise à déclaration ne relève pas du même contrôle de conformité. Il est en effet et jusqu'ici de jurisprudence constante que le préfet est tenu, quelles que soient les règles d'urbanisme applicables au terrain d'implantation d'une ICPE soumise à déclaration, de délivrer le récépissé de déclaration de cette installation dès lors que sa déclaration est régulière en la forme et complète (CE 18 janvier 2006, n°27798, et plusieurs arrêts de cours administratives d'appel).

Rompant avec cette jurisprudence, le tribunal administratif de Strasbourg a annulé un récépissé de déclaration délivré à un exploitant alors que le plan d'occupation des sols de la commune d'implantation de son installation interdisait dans la zone considérée *« les constructions comprenant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement (...) ou à déclaration (...) »*. Le tribunal considère en effet *« que ces dispositions interdisant la présence de l'installation litigieuse à l'emplacement désigné par [l'exploitant] dans sa déclaration, celle-ci, indiquant un emplacement insusceptible d'accueillir légalement l'installation, ne pouvait être regardée en la forme comme étant régulière ou complète »*.

Par ailleurs le tribunal rappelle les dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme aux termes desquelles *« le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création des lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées sur le plan »*. S'agissant d'un jugement de première instance, il sera intéressant d'observer si cette solution sera confirmée ou infirmée par les juridictions supérieures.

TA Strasbourg, 3 juillet 2013, Commune de Feldkirch, n°1105843 et 1300515, Revue mensuelle de Juris-classeur Environnement octobre 2013, p. 43



DROIT DES PERSONNES ET DE LA FAMILLE

SUCCESSION

Créance de salaire différée – fixation avant le décès du bénéficiaire – droit du conjoint survivant (oui)

Un homme décède en laissant pour lui succéder sa veuve et leurs deux enfants, chacun d'eux étant créancier d'un salaire différé. Peu après, la fille décède sans enfant, laissant pour lui succéder son époux. Celui-ci demande le partage de la succession de son beau-père et fait valoir la créance de salaire différé reconnue à son épouse. La cour d'appel rejette sa demande au motif que seul un enfant du créancier de salaire différé aurait pu revendiquer cette créance puisque le bénéfice de ce contrat leur est exclusivement réservé. Toutefois, au visa des articles L321-14 al 1^{er} du Code rural et des articles 724 et 758-5 du Code civil, la Cour de cassation censure ce raisonnement en affirmant que « la créance de salaire différé ayant été définitivement fixée avant le décès de sa bénéficiaire, était entrée dans le patrimoine de cette dernière et devait se retrouver dans sa succession, de sorte que le mari était fondé à demander qu'il en soit tenu compte dans la succession de l'exploitant qui en était débiteur ».

*Cass. 1^{ère} civ. 20 juin 2012 – n°11-12.850
- Droit et Pat. Hebdo n°883 du 2 juillet 2013*

DONATION

Vente viagère à un successible – action en réduction possible (oui)

La vente à charge de rente viagère, à fonds perdus ou avec réserve d'usufruit, consentie par le défunt à un successible en ligne directe est présumée constituer une libéralité hors part successorale au profit du successible « acquéreur » en application de l'article 918 du Code Civil.

A ce titre, cette libéralité s'expose à l'action en réduction si elle dépasse la quotité disponible.

De plus, cette présomption est irréfragable de sorte que, parfois, il est impossible pour

le successible « acquéreur » du bien de rapporter la preuve que le prix a bien été payé. Par une décision du 1^{er} août 2013, en réponse à une question prioritaire de constitutionnalité, le Conseil constitutionnel précise que cette présomption ne porte pas une atteinte disproportionnée aux conditions d'exercice du droit de propriété de l'acquéreur et à la liberté contractuelle entre les parties.

Le Conseil constitutionnel justifie sa décision sur le fondement de l'intérêt général et de la technique de l'action en réduction qui s'effectue en valeur et non en nature.

Cette présomption de libéralité hors part successorale est donc conforme aux droits constitutionnels.

Cons. Const., QPC du 1^{er} août 2013 n° 2013-337 - JCP N n°36 du 6 septembre 2013

Biens donnés ou légués – administration légale non obligatoire – preuve de l'intérêt de l'enfant (non)

M. et Mme X. se sont mariés en 2007. Théo est né en 2009 de cette union. Mme X. est décédée le 31 juillet 2010 après avoir institué, par testament du 31 décembre 2009, son fils légataire universel de ses biens. Par un codicille du 4 juin 2010, elle avait désigné son père, M. Y., et à défaut sa sœur, Mlle Y., administrateur des biens ainsi légués à son fils mineur. Les époux X., grands-parents maternels de Théo, ont contesté à M. Y. sa qualité d'administrateur légal sous contrôle judiciaire. Les juges du fond ont accueilli leur demande et réputé non écrite le codicille du 4 juin 2010 au motif que cette désignation est contraire à l'intérêt de l'enfant.

La Cour de cassation casse et annule cet arrêt au visa de l'alinéa 3 de l'article 389-3 du Code civil qui énonce que les biens qui auraient été donnés ou légués au mineur sous la condition qu'ils seraient administrés par un tiers ne sont pas soumis à l'administration légale. La cour d'appel a donc violé la loi en y ajoutant un critère.

Il s'agit d'un rappel important en droit de la famille sur l'efficacité de la désignation testamentaire d'un administrateur des biens de l'enfant, notamment quand les situations conjugales ou post-conjugales sont conflictuelles.

*Cass. 1^{ère} civ. 26 juin 2013, pourvoi n° 11-25946 - Flash Def. n° 29 - 22 juillet 2013
- art. 119d1*

RÉGIMES MATRIMONIAUX

Mariage à titre posthume – preuve du consentement de l'époux pré-décédé

L'article 171 du Code civil permet au Président de la République, pour des motifs graves, d'autoriser la célébration d'un mariage à titre posthume en cas de décès de l'un des futurs époux.

Cet article, modifié par l'article 19 de la loi du 17 mai 2011, prévoit pour cela que le consentement du défunt soit justifié par la réunion de faits établissant sans équivoque son intention de se marier.

Antérieurement, l'article 171 du Code civil prévoyait qu'une telle autorisation n'était possible que « si l'un des époux était décédé après l'accomplissement de formalités officielles marquant sans équivoque son consentement ».

La condition d'une réunion suffisante de faits remplace donc l'accomplissement des formalités officielles depuis 2011.

Dans cette affaire, à la suite du décès de son compagnon, la mère de leur enfant qui était alors sa compagne avait procédé aux démarches administratives aux fins d'obtenir l'autorisation pour procéder à un mariage posthume. Autorisation délivrée par le Président de la République aux termes d'un décret du 20 mars 2012.

A la suite de la publication des bans en mairie, la mère du défunt a formé opposition à la célébration du mariage faisant valoir que son fils n'avait jamais manifesté le souhait de se marier.

Conformément à la décision du tribunal de grande instance de Charleville-Mézières ayant jugé la mère du défunt mal fondée en son opposition de mariage à titre posthume, la cour d'appel de Reims estime à son tour que la preuve du consentement à mariage du défunt était suffisamment rapportée, conformément aux dispositions de l'article 171 du Code civil.

Les témoignages fournis par la mère du défunt n'étaient pas de nature à contredire les témoignages précis justifiant de l'intention du défunt de se marier.

*CA Reims, 6 septembre 2013, n° 13/01127
- JCP N n°38 du 20 septembre 2013*



INDIVISION

Propriété – recevabilité d'une action dirigée contre un seul indivisaire

En l'espèce, des époux mariés sous le régime de la séparation des biens avaient acquis avant le mariage un immeuble en indivision. Le voisin assigne le mari seul afin qu'il déplace une clôture et démolisse une véranda de cet immeuble.

La cour d'appel considère que l'action du voisin à l'encontre du mari seul est irrecevable, au motif qu'elle porte atteinte aux droits indivis de l'épouse en son absence.

La troisième chambre civile censure l'arrêt d'appel considérant que l'action introduite contre un seul indivisaire est recevable. En revanche, elle est inopposable aux indivisaires à défaut de mise en cause de ceux-ci.

Cass. 1^{ère} civ. 12 juin 2013, pourvoi n° 11-23137 n°581 – Dictionnaire permanent Bulletin n° 460 Septembre 2013

DIVORCE

Prestation compensatoire versée en capital et rente – possibilité pour le débiteur de demander la modification des modalités de versement au juge (oui)

Des époux se sont mariés en 1977. Ils ont divorcé en 2003 suivant jugement du tribunal attribuant à l'épouse une prestation compensatoire sous la forme d'un capital et d'une rente viagère ; en 2010, l'époux a demandé la substitution à la rente viagère d'un capital. La cour d'appel a rejeté la demande de substitution.

La Cour de cassation casse cet arrêt précisant que le juge substitue à la rente un capital dont il fixe les modalités de paiement pourvu que le débiteur de la prestation compensatoire justifie être en mesure de le régler et que l'âge ou l'état de santé du créancier ne fasse pas obstacle à une telle substitution.

En effet, selon l'article 276-4 du Code Civil, le débiteur d'une prestation compensatoire sous forme de rente viagère peut à tout moment saisir le juge aux fins de statuer sur la substitution à la rente d'un capital déterminé et le refus du juge de substituer doit être spécialement motivé.

Cass. 1^{ère} civ. 10 juillet 2013 n°12-13.239 – JCP N n° 30-34 du 26 juillet 2013

LEG

Testament – aide-ménagère légataire – nullité de la libéralité (non)

Une aide-ménagère salariée d'une association travaille chez une personne âgée. La personne âgée rédige des testaments en sa faveur bien que le contrat de travail et le règlement intérieur de l'association interdisent que des gratifications soient faites par les personnes aidées au profit des aidants. A son décès son fils forme une action en nullité. Les juges du fond prononcent l'annulation des testaments. Mais au visa des articles 902 et 1165 du Code civil, la Cour de cassation censure l'arrêt d'appel après avoir rappelé qu'aux termes du premier de ces textes : « toutes personnes peuvent disposer et recevoir, soit par donation entre vifs, soit par testament, excepté celles que la loi en déclare incapables » et précise que l'aide-ménagère n'étant pas frappée d'une telle incapacité, « l'inobservation des obligations mises à sa charge par son employeur ne pouvait affecter la validité du legs qui lui avait été consenti. » La libéralité n'est donc pas nulle car d'une part la loi n'instaure pas d'incapacité de recevoir un legs pour une aide-soignante, et d'autre part en vertu de l'effet relatif des conventions.

Cass. 1^{ère} civ. 25 septembre 2013 – n°12-25.160 – Droit et Pat. Hebdo n°937 du 14 octobre 2013

FISCALITÉ PATRIMONIALE

Succession – pacte Dutreil – conditions d'exonération – exploitation par le chef d'entreprise

Un exploitant viticole décède le 21 mai 2006 en laissant comme héritiers son fils et son épouse qui a repris cinq années auparavant l'activité de son mari, lorsque celui-ci a cessé de l'exploiter.

Suite au décès, l'épouse demande à bénéficier de l'abattement de 75% portant sur l'assiette de taxation de l'exploitation prévu par l'article 787 C du Code Général des Impôts, en matière de transmission d'entreprise (Pacte Dutreil), ce que l'administration fiscale lui refuse. Les juges du fond confirment le rappel d'imposition de l'administration en retenant qu'au jour du décès le défunt n'exploitait plus l'activité transmise, faisant ainsi obstacle à la transmission et la reprise

de l'activité par l'épouse. La Cour de Cassation casse l'arrêt d'appel en considérant que l'exploitation par l'entrepreneur au jour de son décès n'appartient pas aux conditions d'application de l'article 787 C du CGI. Elle confirme en conséquence que la seule détention de l'entreprise par le défunt au jour du décès est suffisante pour permettre à l'héritier de se prévaloir de l'exonération.

Pour mémoire l'article 787 C du CGI prévoit, outre des délais de détention minimum, la poursuite de l'exploitation par les héritiers pendant au moins les 3 années suivant la transmission de l'entreprise.

Cass. Com, 10 septembre 2013 pourvoi n°12-21.140 Flash Def. N°39 - 30 septembre 2013 - art. 1196 - JCP N n°39 du 27 septembre 2013

Réduction « Scellier » – non-respect des dispositions du secteur intermédiaire – perte totale de la réduction d'impôt (non)

Un investisseur réalise une acquisition en l'état futur d'achèvement d'un logement à ANGET (64), achevé en 2010.

Dans sa déclaration de revenus, le contribuable opte pour la réduction d'impôt « Scellier » intermédiaire, qui suppose notamment pour son application de ne pas excéder un certain plafond de loyer en fonction de la zone où l'investissement a été réalisé.

Il s'est avéré que le loyer mensuel fixé par l'investisseur excédait le plafond fixé pour l'année 2010, conduisant à une remise en cause par l'administration fiscale des avantages afférant à la mise en place du dispositif.

Le contribuable demande dès lors au tribunal administratif de reconnaître que son investissement a été réalisé dans le secteur libre afin d'obtenir la réduction d'impôt.

Le contribuable remplissant effectivement les conditions de loyer du secteur libre, le juge admet qu'en optant pour le « Scellier intermédiaire » à titre principal, l'investisseur avait également opté, à titre subsidiaire, pour la réduction d'impôt applicable au secteur libre.

Ainsi, et en demandant la réduction applicable au secteur libre, le contribuable n'est pas regardé comme ayant modifié son option après dépôt de sa déclaration de revenus, ce qui ne lui aurait pas été autorisé.

TA Paris, 1^{er} juillet 2013 n° 12168312-2 – La Revue Fiscale Notariale n° 10, octobre 2013



VENTE ET AVANT CONTRAT

VENTE

Vendeur non professionnel – travaux effectué par ses soins – exonération des vices cachés (non) – assimilation à un vendeur professionnel (oui)

Suite à une vente, un incendie survient et détruit les trois niveaux de la maison et la totalité de la toiture. L'acquéreur a assigné son vendeur en indemnisation du préjudice subi pour défaut de construction de la cheminée.

La cour d'appel déboute les acquéreurs : retenant que le vendeur ne possède aucune compétence particulière en matière de construction de cheminée à foyer ouvert ou fermé, il ne pouvait être considéré comme un professionnel présumé connaître les vices de construction affectant la cheminée. La Cour de cassation casse cet arrêt en retenant que « le vendeur avait lui-même conçu et installé une cheminée en foyer ouvert puis en foyer fermé lors de nouveaux travaux ». Elle considère en effet que la cour d'appel a violé l'article 1643 du Code civil précisant que le vendeur de l'immeuble à construire est tenu des vices cachés quand bien même il ne les aurait pas connus, à moins que dans ce cas il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

Cass. 3^{ème} civ. 10 juillet 2013 n°12-17.149 - JCP N°30-34 du 26 juillet 2013

Loi Carrez – erreur – remboursement partiel du prix de vente (non)

Afin d'obtenir le paiement d'une somme d'argent à titre de dommages-intérêts réparant le préjudice subi par une erreur de mesurage, un acquéreur assigne, in solidum, la société qui a effectué ce mesurage ainsi que l'assureur de cette dernière.

La cour d'appel les condamne au paiement d'une somme calculée à partir du prix de vente, de la différence entre la surface réelle et la surface vendue et le montant des frais de vente.

La Cour de cassation casse et annule cette

décision en considérant que la méthode de calcul de la cour d'appel revenait à accorder à l'acquéreur le remboursement d'une partie du prix de vente, ce qui est une violation de l'article 1382 du Code civil.

La garantie de surface fournie par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 n'est valable que pendant un délai d'un an après la vente, une action peut donc être intentée sur ce fondement dans ce délai uniquement contre le vendeur. En revanche, seule une action en dommages et intérêts fondée sur l'article 1382 du Code civil peut être intentée contre le diagnostiqueur, à savoir que les dommages-intérêts alloués sont toutefois moindre que le remboursement tiré de la garantie de surface.

Cass. 3^{ème} civ. 11 septembre 2013, pourvoi n°12-23772 et Jurisdata n°2013-018947 - JCP N°40 du 4 octobre 2013 - Flash Def. n° 39 - 30 septembre 2013 – art. 119w3

Loi Carrez – la réalité des lieux prime sur le règlement de copropriété

Les caves sont normalement exclues du mesurage au titre de la loi Carrez. Mais lorsque ces caves sont transformées et font partie intégrante du bien vendu, celui qui procède au mesurage doit les prendre en compte pour établir le métrage. A ce moment, les caves ne sont plus des caves. Les juges font prévaloir l'usage actuel du lot sur les énonciations d'un état descriptif de division. Cette jurisprudence est confirmée en l'espèce ; la cave avait été transformée en réserve pour un lot à usage de boutique et reliée à ce dernier par un escalier.

Dans ce cas-là, la superficie à prendre en compte était celle de la boutique augmentée de la réserve.

Cass. 3^{ème} civ. 2 oct. 2013, n° 12-21.918, n° 1078 P + B

Adjudication – surenchère par le maire – nécessité d'une délibération du conseil municipal (oui)

A la suite d'un jugement d'adjudication consécutif à une saisie immobilière, le maire d'une commune a formé surenchère.

Il avait obtenu initialement l'autorisation de son conseil municipal, mais la délibération avait été ensuite annulée par le tribunal administratif. L'adjudicataire initial a contesté la validité de la surenchère arguant du dé-

faut d'autorisation du maire.

La Cour de cassation retient « que la déclaration de surenchère constitue un acte de disposition que le maire ne peut accomplir que dûment autorisé par le conseil municipal et qu'elle constatait qu'un jugement du tribunal administratif du 30 juin 2011 avait annulé la délibération par laquelle le conseil municipal avait approuvé la demande du maire de former surenchère, la cour d'appel a violé les textes susvisés ».

L'arrêt pose donc en principe que l'acte de surenchère est un acte de disposition quand bien même il n'assure au surenchérisseur que la propriété potentielle du bien.

Cass. 2^{ème} civ. 21 mars 2013 n°12.10.091, Jurisdata n°2013-005156- RDBF n°4 : Juillet-août 2013

PROMESSE DE VENTE

Dépôt de garantie – qualité pour en demander la restitution

Seul le bénéficiaire d'une promesse de vente est fondé à demander la restitution du dépôt de garantie, alors même qu'il aurait été versé par un tiers.

Dans le cas où un dépôt de garantie aurait été effectué par une société dont le bénéficiaire de la promesse est le gérant, il n'en demeure pas moins que seul le bénéficiaire effectivement mentionné comme tel dans l'acte a la qualité pour agir en restitution du dépôt de garantie, et ce, en tant que partie à l'acte.

Cass. 3^{ème} civ. 29 mai 2013 n°12-10.070 - Solution Notaires n°8-9 Août-septembre 2013 p.3

Immeuble situé dans une zone de PPRN – vice de la chose – désistement au compromis (non)

Un immeuble situé dans une zone de prévention des risques naturels d'inondation n'est pas pour autant impropre à sa destination, et une telle localisation ne permet pas de se désister du compromis sur la base de la condition suspensive de l'absence de découverte d'une charge ou servitude rendant l'immeuble impropre à sa destination.

Cass. 3^{ème} civ. 12 juin 2013 n°12.21.256 - Solution Notaires n°8-9 Août-septembre 2013 p.5



Promesse unilatérale de vente – modalité de levée d'option – formalisme à respecter (oui)

Le formalisme de levée d'option inclus dans une promesse de vente doit être scrupuleusement respecté pour que la levée d'option soit valable.

En l'espèce, l'avant-contrat prévoyait que le bénéficiaire pourrait lever l'option soit en son nom, soit au nom de toute personne morale ou physique qu'il se substituerait. La levée d'option est finalement effectuée par une société que le bénéficiaire s'est substitué. La Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel qui avait considéré la vente parfaite, en jugeant que les termes de la promesse qui faisaient foi entre les parties, n'avaient pas été respectés. Le bénéficiaire seul apte à lever l'option, aurait dû le faire pour le compte de la société afin que celle-ci soit valablement engagée dans les liens de l'avant-contrat. Une levée d'option directement effectuée par le substitué ne respectait pas le formalisme conventionnellement prévu.

Cass. 3^{ème} civ. 25 juin 2013, n°11.-27.904 - Solution Notaires n°10 Octobre 2013 p.7

SERVITUDE

Droit de passage – indemnisation du propriétaire du fond servant

Suite à un partage rendant son terrain enclavé, un propriétaire réclame un droit de passage sur le terrain voisin ainsi qu'une indemnisation. La Cour de cassation réaffirme que le propriétaire du fonds enclavé suite à une division est fondé à demander un passage suffisant pour assurer la desserte complète de son fonds.

Sur le fondement de l'article 682 du code civil, la cour d'appel avait rejeté la demande d'indemnisation aux motifs qu'elle ne s'appliquait pas à une enclave issue d'un partage. La cour de cassation revient sur cette décision en indiquant que l'acte de partage n'avait pas pour effet de modifier le fondement légal de la servitude et n'induisait pas une renonciation du fonds servant à la perception d'une indemnité. Elle en déduit que l'indemnisation du fonds servant s'applique indifféremment que l'enclave résulte d'une vente ou d'un partage.

Cass. 3^{ème} civ. 16 octobre 2013, n°1167,FS-P+B,pourvoi n°12-19 563, (cassation partielle) - Juris Hebdo n°536, 29 octobre 2013

BORNAGE

Droit de propriété et bornage – qualification

L'arrêt résulte d'un conflit entre deux voisins. Le premier, propriétaire d'une parcelle, assigne le second, propriétaire de la parcelle contiguë, en bornage de leurs propriétés. Le second voisin, assigné, réclame que le premier enlève un ouvrage construit sur son terrain. La cour d'appel fait droit à cette demande au motif que l'ouvrage empiète effectivement sur son terrain dont les limites ressortent du bornage.

La Cour de cassation censure ce raisonnement en visant les articles 544 et 646 du Code civil et précise que « l'action en bornage a seulement eu pour effet de fixer les limites des fonds contigus sans attribuer la propriété de la portion de terrain sur laquelle se trouvait l'ouvrage ». La Cour de cassation rappelle ici que l'action en revendication est distincte de l'action en bornage et qu'un procès-verbal de bornage n'est pas translatif de propriété.

Cass. 3^{ème} civ. 10 juillet 2013 – n°12-19.416 et 12-19-610 - Droit et Pat. Hebdo n°932 du 9 septembre 2013

LOGEMENT SOCIAL

Acquisition d'un immeuble en bloc par un bailleur social – conventionnement APL de l'immeuble – application du supplément de loyer au bail prorogé (oui)

La Cour de cassation a récemment eu l'occasion de réaffirmer la prépondérance des conventions APL conclues en application de l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation lesquelles dérogent à la législation en vigueur en matière de rapport locatif. La question s'est posée en 2006, à l'occasion de l'acquisition d'un immeuble en bloc par un bailleur social qui s'était expressément et contractuellement engagé à proroger les baux en cours pour une durée de six ans, au-delà du droit de préemption des locataires de l'époque. Par suite, et après avoir conclu une convention APL avec l'Etat (soit après avoir conventionné son logement), le bailleur avait réévalué le loyer et appelé un supplément de loyer solidarité en application de l'article L 353-16 du CCH. La Cour de cassation, chargée d'apprécier

la portée de ces conventions autorisant de plein droit l'application d'un supplément de loyer solidarité (au regard des dispositions tant conventionnelles que légales auxquelles se référerait le bail) s'est prononcée en faveur du bailleur. En effet, le bail conclu entre les locataires et le bailleur social ne peut faire échec aux dispositions impératives du Code de la construction et de l'habitation auxquelles doit se conformer la société intimée, en sa qualité d'organisme d'habitation à loyer modéré.

Cass. 3^{ème} Civ. 10 juillet 2013, n° 12-18918 ; comm. Dalloz Actu, 6 septembre 2013

ORGANISATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

COPROPRIÉTÉ

Copropriété – vigilance sur la concorde physique et juridique d'un local

En l'espèce, un lot de copropriété était constitué d'un studio et de deux garages. Le vendeur souhaitait vendre le studio uniquement.

Pour ce faire, la modification préalable de l'état descriptif de division qui identifie la composition de chacun des lots d'une copropriété s'imposait.

Cette modification n'ayant pas été effectuée, le vendeur est considéré avoir vendu le lot tel qu'il existe juridiquement. L'acte authentique a été signé en 1999 et 9 ans plus tard le notaire avait attesté avoir convoqué les acquéreurs afin de rédiger un acte modificatif de la désignation du bien acquis.

Les acquéreurs ne s'étant pas présentés, le vendeur a demandé la nullité partielle de la vente pour erreur sur la substance arguant du fait qu'il avait souhaité ne vendre que le studio.

La demande du vendeur a été rejetée. Et le pourvoi formé contre l'arrêt qui a déclaré sa demande irrecevable a été rejeté.

En effet, l'erreur invoquée était un motif de nullité relative soumise à la prescription quinquennale de l'article 1304.

Cass. 3^{ème} civ. 26 juin 2013, pourvoi n°12-20.934 – Dictionnaire permanent Bulletin n° 459 Juillet 2013



ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Vente – conséquences du défaut de mise en conformité des statuts d'une ASL

En l'espèce, une ASL n'avait pas procédé à la mise en conformité de ses statuts avec les dispositions de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et son décret d'application du 3 mai 2006. Les statuts de ladite ASL prévoyaient notamment une jouissance gratuite de la loge par le gardien de l'association. Le propriétaire de l'immeuble assigne les occupants de ladite loge en expulsion au motif que l'ASL, faute de s'être mise en conformité, n'a plus d'existence juridique et les occupants de la loge dès lors deviennent sans droit ni titre.

La cour d'appel, approuvée par la 3^{ème} chambre civile, considère que l'absence de mise en conformité des statuts de l'association ne remet en aucun cas en cause son existence légale. Par conséquent, les occupants bénéficient d'un titre justifiant leur occupation gratuite de la loge.

Cass. 3^{ème} civ. 11 septembre 2013, pourvoi n° 12-22351 n°942 – Dictionnaire permanent Bulletin n° 461 Octobre 2013 – Lire à propos cette jurisprudence « le point de vue » en p.4

FINANCEMENT ET GARANTIES

PRÊTS IMMOBILIERS

Prêt immobilier – consommateur – preuve du respect du délai de réflexion – preuve tirée de la date de signature de l'acte de vente et de son contenu (oui)

Une offre de prêt immobilier, envoyée par une banque le 24 octobre 2003, est accompagnée de récépissés que l'emprunteur devait renvoyer à son prêteur.

Ces récépissés étaient pré-complétés au crayon par le prêteur, l'emprunteur s'est alors contenté de renvoyer ces documents, sans indiquer la date effective de réception de l'offre, laissant la mention au crayon portée par la banque.

Après avoir signé l'acte de vente en décembre de la même année, l'emprunteur demande l'annulation du contrat de prêt et

la déchéance du droit aux intérêts, pour ne pas avoir pu bénéficier du délai de réflexion avant l'acceptation de l'offre de prêt. Par cet arrêt, la Cour de cassation indique qu'il peut être déduit de la signature de l'acte de vente bien plus de dix jours après la réception de l'offre par l'emprunteur que le délai de réflexion offert par le Code de la consommation, a bien été respecté, mais uniquement si l'acte de vente contient expressément un renouvellement de l'acceptation de l'offre par l'emprunteur.

Cass. 1^{ère} civ. 16 mai 2013, pourvoi n°12-19.207 « Courvalin c/Sté HSBC France » – BRDA n°13/13, juillet 2013, décision n°19, p. 9

CAUTIONNEMENT

Caution personne physique – respect de la place de la signature (oui)

Un homme s'engage en qualité de caution envers un créancier, par acte sous seing privé. Alors que le créancier souhaite actionner cette caution suite à la défaillance de son débiteur, celle-ci lui oppose la nullité de son engagement : la signature de la caution n'ayant pas été apposée à la suite de la mention manuscrite prescrite par le Code de la consommation mais avant cette mention, l'engagement ne serait pas valable. Par cet arrêt, la Cour de cassation rappelle que le Code de la consommation prescrit à peine de nullité que l'engagement manuscrit émanant de la caution doit précéder sa signature. La caution ayant apposé sa signature avant le texte manuscrit, sans signer une nouvelle fois après ce texte, l'engagement était, en conséquence, frappé de nullité.

Cass. com. 17 septembre 2013, pourvoi n°12-13.577, BRDA n°19/13, octobre 2013, décision N°13, page 7

Porte-fort d'exécution – mention manuscrite – jeu de l'article 1326 du Code civil (non)

La Cour de cassation retient que le porte-fort d'exécution est une sûreté dépourvue de caractère accessoire qui n'est pas soumise à l'exigence de mention manuscrite posée par l'article 1326 du code civil. L'arrêt de la Cour de cassation est important en ce qu'il opère un revirement de jurisprudence à un double titre :

- en premier lieu, il refuse de qualifier l'obligation du porte-fort d'obligation de donner. Aussi et dans la mesure où l'engagement de porte-fort constitue une obligation de faire,

l'article 1326 imposant la mention manuscrite du montant en lettres et chiffres ne lui est pas applicable.

- en second lieu, la Cour rejette la qualification d'engagement accessoire qu'elle avait pourtant consacrée dans un arrêt du 18 décembre 2007.

Cette jurisprudence permet ainsi de clarifier le régime du porte-fort d'exécution, et étend son attractivité en renforçant le caractère autonome de l'engagement du porte-fort.

Cass. Com. 18 juin 2013, n°12-18.890, FS-P+B : Jurisdata n°2013-012446 ; Banque et droit juill. Août 2013, p.40- RDBF n°5 : Septembre-octobre 2013

SÛRETÉS

Hypothèque sur des biens situés en France – droit international – validité de l'acte passé en France

Un notaire étranger a reçu un acte constatant l'affectation hypothécaire de biens situés en France. Afin de permettre l'inscription de cette hypothèque en France, le notaire ivoirien a saisi un notaire français, lequel a reçu un acte par lequel le constituant de l'hypothèque et la banque bénéficiaire ont déclaré réitérer leurs engagements, acte à la suite duquel le notaire français a inscrit l'hypothèque puis renouvelé l'inscription.

Le constituant a demandé l'annulation de l'acte comme ne répondant pas aux exigences de l'article 2416, au motif que les parties avaient le choix soit de demander l'exéquatur en France de l'acte notarié ivoirien, soit de passer un acte de même nature en France. En se bornant à faire référence à l'acte ivoirien, l'acte français était insuffisant.

La Cour de cassation retient que la règle selon laquelle la forme des actes est réglée par la loi du lieu dans lequel ils ont été faits ou passés n'a pas de caractère impératif, et que par ailleurs « l'acte passé par le notaire français était un acte authentique répondant aux exigences prévues par les articles 2416 et suivants du Code civil pour qu'une hypothèque puisse être valablement constituée sur des biens situés en France de sorte que l'inscription et son renouvellement étaient valables ».

Cass. 1^{ère} civ. 12 juin 2013, n°12-18.413, FS+B : Jurisdata n°2013-013817 RDBF n°5 : Septembre-octobre 2013



CARTE BLANCHE à
Thomas KNEUBÜHLER

« Office » (extrait), 2004

L'IMMOBILIER PARISIEN

CONJONCTURE

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

2 ^e TRIMESTRE 2013	VARIATION ANNUELLE	VARIATION SUR 3 MOIS
127,4	↘ - 2,1 %	↗ + 0,5 %

PRIX DES PROGRAMMES NEUFS DANS PARIS PAR ARRONDISSEMENT

ARR.	NOMBRE DE PROGRAMME	PRIX MOYEN AU M ² DANS L'ARR.	NB D'APPARTEMENTS DISPONIBLES
4 ^e	2	13 960 €	21
5 ^e	1	11 940 €	3
7 ^e	3	24 770 €	11
8 ^e	2	15 380 €	5
11 ^e	8	10 990 €	31
12 ^e	1	10 720 €	8
13 ^e	6	10 980 €	62
14 ^e	3	10 830 €	74
15 ^e	5	12 840 €	75
16 ^e	2	16 220 €	11
17 ^e	5	10 940 €	33
18 ^e	3	11 070 €	14
19 ^e	6	9 000 €	29
20 ^e	9	9 120 €	67
TOTAL 444			

Programmes neufs répertoriés dans Paris par arrondissement. Source : www.exploirimmoneuf.com - 15/12/2013 - Nota : cette liste n'est pas exhaustive, elle ne prend pas notamment en compte les pré-commercialisations / les pré-lancements des programmes.

QUELQUES PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUFS DANS PARIS

Paris 5 ^e	→	Le 7 rue Séverin	→	CORSEA PROMOTION
Paris 12 ^e	→	Le Neuf	→	COFFIM
Paris 17 ^e	→	Esprit Paris 17	→	SULLY PROMOTION
Paris 19 ^e	→	Cœur 19	→	PITCH
Paris 20 ^e	→	Villas Parisiennes	→	LA GENERALE DE PROMOTION

CONSTRUCTION

INDICE NATIONAL BÂTIMENT TOUS CORPS D'ÉTAT (BT01)

AOÛT 2013	MENSUEL	VARIATION ANNUELLE
880,9	↗ + 0,03 %	↗ + 0,42 %

INDICE COÛT DE LA CONSTRUCTION (SOURCE INSEE)

2 ^e TRIM. 2013	SUR 1 AN	VARIATION SUR 3 ANS	SUR 9 ANS
1 637	↘ - 1,74 %	↗ + 7,91 %	↗ + 29,20 %

INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

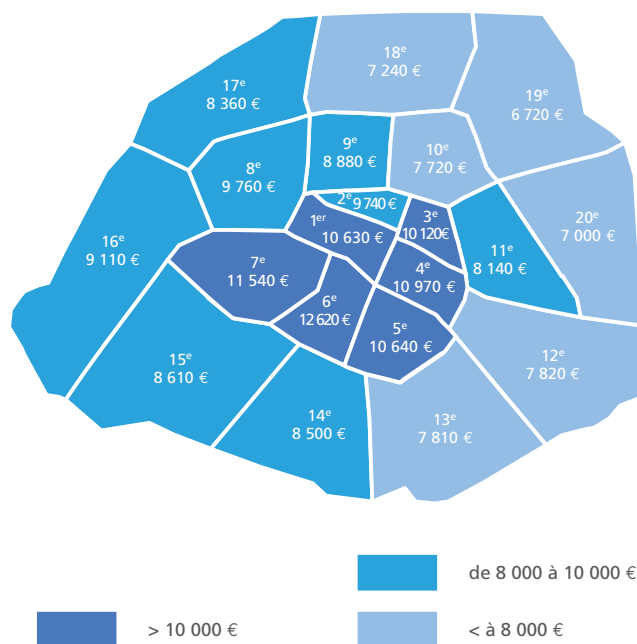
3 ^e TRIM. 2013	VARIATION ANNUELLE
124,66	↗ + 0,90 %

EXPERTISE

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

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

PRIX AU M² MÉDIANS AU 3^e TRIMESTRE 2013 DES APPARTEMENTS ANCIENS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT



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

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

TRANSACTION IMMOBILIÈRES	VOLUME	CHIFFRE D'AFFAIRES
TOTAL	↗ + 14 %	↗ + 1,1 %
DONT		
Appt. anciens libres	↗ + 14 %	↘ - 1,1 %
Appt. neufs	↗ + 19 %	↘ - 0,8 %
Maisons anciennes	↗ + 145 %	↗ + 2 %
Maisons neuves	↘ - 28 %	↘ - 0,3 %

source : Evolution sur un an au 2^e trimestre 2013 – www.paris.notaires.fr

INDICES & CONJONCTURES

LE MOT DE L'EXPERT

Une niche existe encore : la Loi Malraux. Ce texte permet, en effet, d'échapper au plafonnement à 10 000 €. C'est pour cette raison qu'on a vu fleurir bon nombre d'opérations immobilières proposant ce produit de défiscalisation. Les SCPI ont augmenté leur offre en la matière.

Ce produit est attractif car il est souvent situé en centre-ville pour bénéficier de l'avantage fiscal maximum quand on est en secteur sauvegardé et que la rénovation est de qualité. Il faut veiller cependant à ne pas acheter trop cher afin de ne pas perdre une partie de l'avantage fiscal lors de la revente.

De même il faudra privilégier les centres villes des grandes métropoles régionales où la demande locative devrait rester forte. En effet, à l'image de tout produit d'investissement immobilier locatif, il ne faut pas oublier de mettre en priorité dans ses critères de choix la profondeur du marché locatif en ne cherchant pas à anticiper le niveau futur des loyers.

Bonne année 2014.



PAR
CLAUDE GALPIN
MRICS REV
VIF EXPERTISE

CONSOMMATION

INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION (INSEE)

	NOVEMBRE 2013	VARIATION MENSUEL ANNUEL	
Ens. des ménages	127,21	→ 0 %	↗ + 0,7 %
Ens. des ménages Hors tabac	125,38	→ 0 %	↗ + 0,6 %
Ménages urbains	127,85	↘ - 0,1 %	↗ + 0,7 %
Ménages urbains Hors tabac	125,18	→ 0 %	↗ + 0,6 %

INDICES BOURSISERS

AU 30/12/2013	VARIATION DEPUIS LE 1/01/13	VARIATION DEPUIS 1 AN
CAC IMMOBILIER: 1 539,23	↗ + 3,27 %	↗ + 2,06 %
CAC 40 : 4 275,71	↗ + 17,43 %	↗ + 18,11 %

TAUX MONÉTAIRES

Taux de base bancaire depuis le 15/10/2001 : 6,60 %
Taux d'intérêt légal pour 2013 : 0,04 %
Argent au jour le jour (T4M) au 30/11/2013 : 0,10570 %

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 ↗ + 0,0 %	

CONJONCTURE

CONFIANCE DES MÉNAGES ET ACHAT IMMOBILIER

Il existe une forte corrélation depuis de nombreuses années entre l'évolution des prix des logements et l'indice d'opinion des ménages tel qu'il est déterminé par l'INSEE.

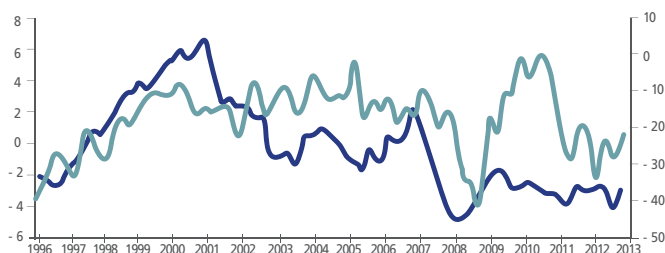
Ce dernier a connu une forte chute en début d'année 2008, anticipant la baisse des prix, avant de remonter sensiblement de la même manière que l'évolution des prix.

Les deux courbes se rejoignent à nouveau en fin d'année 2012 et début d'année 2013, l'ajustement des prix à la baisse s'est avéré modéré, l'évolution des prix est aujourd'hui en stagnation (voir tableau n°1).

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

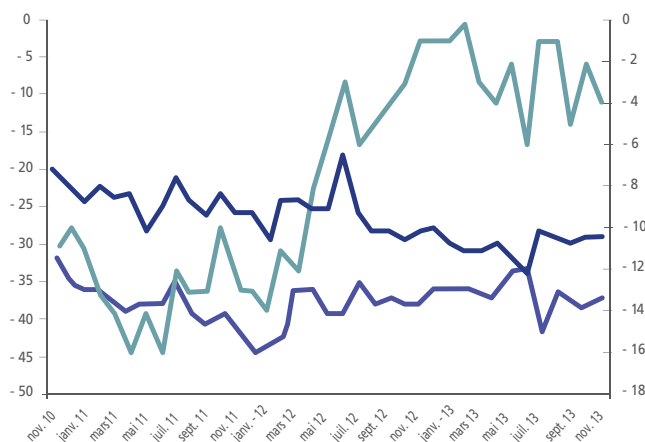
PRIX DES LOGEMENTS PARISIENS ET OPINION DES MÉNAGES (1996 - 3^e TRIMESTRE 2013)

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



CONFIANCE DES MÉNAGES (NOVEMBRE 2010 - NOVEMBRE 2013)

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





CONFÉRENCE

Bruno Cheuvreux et Raphaël Leonetti sont intervenus lors de la journée d'études organisée par le GRIDAUH et l'Ordre des avocats de Paris le 22 novembre 2013 sur le thème de l'actualité de l'urbanisme en 2013. Leur intervention a porté sur la présentation du projet d'ordonnance relative au bail emphytéotique logement (BELO).

Carole Lvovschi-Blanc est intervenue au colloque « Intégrer la biodiversité dans la stratégie des entreprises et des territoires » à Lille le 13 décembre 2013 dans un atelier intitulé : L'évaluation environnementale et les dernières évolutions juridiques : quelles implications pour les expertises écologiques dans le cadre des projets d'aménagement et des documents d'urbanisme ?

Michèle Raunet a participé au colloque de l'Association française des avocats conseils auprès des collectivités territoriales (AFAC) qui s'est tenu le 25 octobre 2013 à l'Assemblée nationale. Le colloque avait pour thème cette année « la nouvelle maîtrise foncière des collectivités locales, un enjeu stratégique ». L'intervention de Michèle Raunet a porté sur les contrats constitutifs de droits réels des collectivités locales.

FORMATION

Xavier Boutiron est intervenu, en compagnie du Professeur Lecuyer, lors d'une formation Lexis-nexis sur les pactes nuptiaux qui s'est tenue le 18 décembre 2013.

Michèle Raunet et Malicia Donniou sont intervenues le 2 décembre 2013 lors des journées du BJDU consacrées au panorama de l'actualité 2013 en droit de l'urbanisme. Leur intervention a porté sur la modernisation des règles d'urbanisme dans le projet de loi ALUR. Elles interviendront également les 11 et 12 février prochains lors d'une formation organisée par EFE sur le thème de la loi

ALUR et la réforme de l'urbanisme.

Michèle Raunet est intervenue à Bruxelles le 26 novembre dernier lors d'une formation organisée par IFE Benelux ayant pour thème la « *propriété des volumes* ». Son intervention a porté sur l'opportunité de la division en volumes pour le montage d'opérations complexes.

Rémy Nèrrière est intervenu le 25 novembre dans le cadre d'une formation organisée par le Moniteur sur le thème des « *Montages d'opérations immobilières* ». Son intervention a porté tout particulièrement sur le choix du mode contractuel (promesse de vente...). Il est intervenu également auprès de l'AFAC et de Businessimmo, respectivement les 27 novembre et le 5 décembre 2013, au cours de deux formations consacrées à la vente à la découpe et en bloc.

PRESSE

Marie-Anne Le Floch est l'auteure d'un article intitulé « *Promesse de vente : les pièges à éviter* » paru à la revue « *Opérations immobilières* » (Le Moniteur) d'octobre 2013. Jean-Félix Ferrus est intervenu dans le même numéro en répondant à plusieurs questions relatives aux servitudes de droit privé dans un dossier consacré à cette question.

CHEUVREUX Notaires est souvent consulté par les journalistes de la presse économique et immobilière, et a notamment participé ce dernier mois aux articles suivants :

« *Murs professionnels : la SCI pour séparer patrimoine personnel et patrimoine professionnel* » - La Lettre de l'entreprise familiale - décembre 2013 - Xavier Boutiron

« *La forêt, un placement au long cours* » - Le Figaro - 22 novembre 2013 - Bruno Cheuvreux

« *Immobilier : quels sont les diagnostics obligatoires ?* » - Le Monde - 18 novembre 2013 - Murielle Gamet

TABLES DES ARTICLES RÉCEMMENT PARUS

DROIT IMMOBILIER

« La servitude de cour commune : traitement contemporain d'une ancienne institution » - *Le Bulletin n°74 - octobre 2013*
« Vigilance dans la rédaction des documents de la division en volumes » - *Le Bulletin n°73 - juin 2013*
« Le Bornage » - *Le Bulletin n°73 - juin 2013*
« Les nouveautés en matière de réglementation amiante » - *Le Bulletin n°72 - avril 2013*
« La vente par lots ou vente à la découpe » - *Le Bulletin n°4-2012*
« Le droit de préférence des propriétaires de terrains boisés » - *Le bulletin n°3-2012*
« Le pacte de préférence » - *Le Bulletin n°4-2011*

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

« Grand Paris : vers une nouvelle gouvernance de la métropole ? » - *Le Bulletin n°74 - octobre 2013*
« Loi Duflo Acte II : des ordonnances pour accélérer les projets de construction de logements » - *Le Bulletin n°74 - octobre 2013*
« Précision sur la définition du lotissement » - *Le Bulletin n°73 - juin 2013*
« Loi Duflo Acte I : plus de terrains disponibles pour plus de logements sociaux » - *Le Bulletin n°72 - avril 2013*
« L'application dans le temps de la définition du domaine public posée à l'article L. 2111-1 du CG3P » - *Le Bulletin n°4-2012*
« L'immobilier universitaire » - *Le Bulletin n°4-2012*
« Les formalités lors d'un changement d'usage avec compensation » - *Le bulletin n°3-2012*

DROIT PATRIMONIAL

« Les donations-partages : à propos de l'arrêt de la Cour de cassation du 6 mars 2013 » - *Le Bulletin n°74 - octobre 2013*
« La prescription de l'action en réduction » - *Le Bulletin n°73 - juin 2013*
« Profiter du retour du prêt à taux zéro afin d'anticiper une transmission d'entreprise » - *Le Bulletin n°73 - juin 2013*
« La valorisation successorale des meubles meublants » - *Le Bulletin n°72 - avril 2013*
« La mise à disposition gratuite d'un logement » - *Le Bulletin n°2-2012*
« Le nouveau dispositif fiscal applicable aux donations et successions » - *Le Bulletin n°3-2012*

Retrouver tous ces articles dans notre rubrique Le Bulletin sur www.cheuvreux-notaires.fr

Responsables de la publication :
Bruno CHEUVREUX et Michèle RAUNET, Notaires Associés

Directrice de la publication : Michèle RAUNET

Conseil scientifique :

Bruno CHEUVREUX, Alix d'OCAGNE, Michèle RAUNET, Murielle GAMET, Jean-Félix FERRUS-SICURANI, Xavier BOUTIRON, Victor de VERTHAMON, Rémy NERRIÈRE, Sophie BOLELA

Ont participé à l'élaboration de ce Bulletin :

Célia ALLITI, Anne-France AMIOT, Isabelle ARNOLD, Mallory BARON, Myriam BEDOURA, Jean-François BIDAULT, Xavier BOUTIRON, Nicolas CASTELLI, Thierry CROIZÉ, Ségolène de La RIVIÈRE, Maël de CHAMPSAVIN, Baptiste DELLOYE, Clara DERRIEN, Anne DEMAREST, Malicia DONNIOU, Fanny DUGERT, Claude GALPIN, Romain LEBLOND-MASSON, Séverine LÉBOVICI, Marie-Anne LEJEUNE, Raphaël LEONETTI, Carole LVOVSKI-BLANC, Thomas MARQUIS, Rémy NERRIÈRE, Stéphanie OLLIVIER, Raoul PRELY, Dominique RICHARD, Dorine ROUILLON, Sonia SELMAN, Hanna SELLAM, Sliman TAHIR, Isabelle TEBOUL, Antoine URVOY, Sylvie ALONSO, Murielle GAMET, Hélène MADEC, Sophie ROYNETTE, Servane WITTE

Crédits photo : Thomas KNEUBÜHLER, Xavier BOUTIRON

Carte blanche : Marie PRUNIER

LE BULLETIN CHEUVREUX Notaires est une publication de la SCP CHEUVREUX et Associés - 77 boulevard Malesherbes 75008 PARIS
Tél. + 33 1 44 90 14 14 - www.cheuvreux-notaires.fr

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

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

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

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

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

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

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

