

ÉDITO p 3

ACTUALITÉ p 4

POINT SUR LE DÉCRET 2015-1783
DU 28 DÉCEMBRE 2015 RELATIF
À LA MODERNISATION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME

ASSURANCE-VIE : p 8

La Réponse Ministérielle Bacquet
est morte. Vive la Réponse Ministérielle
Ciot !

L'ADAPTATION DE LA SOCIÉTÉ p 10

AU VIEILLISSEMENT
À propos de la loi du 28 décembre 2015

THÉMA : LE LOGEMENT p 11

CONDITIONS DE RÉALISATION
DE LOGEMENTS LOCATIFS
INTERMÉDIAIRES ET
MODIFICATION DU PLU
DE PARIS

DOSSIER p 13

DONS ET LEGS
AUX COLLECTIVITÉS
ET RÉVISION
DES CHARGES

FICHE PRATIQUE p 17

LA MISE EN CONFORMITÉ
DES STATUTS DES ASSOCIATIONS
SYNDICALES DE PROPRIÉTAIRES
(ASL, AFUL) AVEC LES DISPOSITIONS
DE L'ORDONNANCE DU 1^{ER} JUILLET 2004

DE L'UTILITÉ DU NOTAIRE p 19

CONSTRUIRE SA MAISON :
Le notaire est là pour vous aider
à décoder les (trop) nombreux
acronymes du droit de l'urbanisme !

FLASH FISCAL p 21

DU CÔTÉ DE L'ENTREPRENEUR p 25

DU CÔTÉ DE LA VILLE DE PARIS p 26

DU CÔTÉ DU PARLEMENT p 27

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX p 30

IMMOBILIER PARISIEN p 42

INDICES & CONJONCTURE p 43

DU CÔTÉ DE L'ÉTUDE p 44



CARTE BLANCHE à STÉPHANE COUTURIER

« Boulevard Barbès, Paris 18, 2002 », tiré de la série urban archeology

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



QUATRE NOUVEAUX NOTAIRES AU SEIN DE L'ÉTUDE CHEUVREUX



STÉPHANIE
BAILET



ANNE COLOMB
BERTHET



VINCENT
FAURIE



EMMANUELLE
GILLES DE PELICHY

Les Associés de l'Étude Cheuvreux ont la joie de vous annoncer la nomination de : Stéphanie BAILET, Anne COLOMB BERTHET, Vincent FAURIE et Emmanuelle GILLES DE PELICHY en qualité de « notaires », par décret du Garde des Sceaux, publié au journal Officiel le 1^{er} mars dernier. L'Étude compte désormais quinze Notaires.

Stéphanie BAILET a un savoir-faire en immobilier d'investissement, en droit d'urbanisme et en construction. Elle accompagne des institutionnels dans leurs projets de développement aussi bien en acquisition qu'en restructuration.

Anne COLOMB BERTHET a une compétence en matière d'immobilier d'investissement. Elle apporte son

expertise précieuse dans le domaine des acquisitions et cessions de portefeuilles immobiliers auprès d'investisseurs institutionnels.

Vincent FAURIE a développé une compétence en matière de promotion immobilière. Il accompagne des promoteurs et des investisseurs dans leurs opérations de développement, particulièrement dans le domaine du tertiaire et du retail.

Emmanuelle GILLES DE PELICHY est spécialisée en immobilier d'investissement et en accompagnement de compagnies d'assurance dans leur stratégie immobilière, à la fois en acquisition et en arbitrage.

ÉDITO

Le monde juridique connaît une « petite révolution » depuis le 10 février 2016, date de l'ordonnance portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations. Le gouvernement vient ainsi de réformer un pan entier du Code civil.

Cette réforme va avoir des conséquences non négligeables sur la pratique notariale. Le texte sera applicable pour les contrats conclus à compter du 1^{er} octobre prochain et il n'est toutefois pas exclu qu'il soit modifié lors des débats de la loi de ratification du texte.

À l'Étude, nous nous préparons à cette réforme depuis longtemps pour assurer au mieux, dans le cadre de l'ordonnance, la stabilité et la sécurité juridiques des contrats que nous recevons. L'ensemble des juristes est mobilisé pour assimiler au plus vite ces nouveaux textes. Par ailleurs, nous préparons d'ici juin un numéro spécial du bulletin à votre attention.

Nous sommes à votre disposition pour vous aider à appréhender au mieux cette réforme dans votre pratique professionnelle.

LES NOTAIRES

CARTE BLANCHE

Pour ce premier bulletin autour du thème du logement, nous avons choisi de présenter deux images du photographe Stéphane Couturier.

Stéphane Couturier est un photographe français, né en 1957. Il a commencé sa carrière à Paris au début des années 1990 puis a développé son travail dans le monde entier.

Il s'est fait connaître grâce à ses photographies grand format de paysages urbains. Aujourd'hui ses photographies fi-

gurent dans les plus grandes collections : Centre Georges Pompidou à Paris, Los Angeles County Museum, National Gallery of Canada, Grand-Duc Jean Musée à Luxembourg, Art Institute de Chicago... C'est avant tout la notion de transformation qui l'intéresse, qu'il s'agisse de sites en construction à Berlin, de bâtiments démolis à La Havane, ou d'une usine d'assemblage automobile à Valenciennes.

Il attache beaucoup d'importance à la

composition de ses images ainsi qu'aux couleurs qui les dessinent.

Les deux images présentées ici font parties de sa série « Urban archeology ». À la manière d'une coupe archéologique, nous découvrons des tranches de ville, les façades ressemblent à des décors qui proposent de nouveaux points de vue sur le paysage urbain.

DESTINATIONS ZONE URBAINE PLAN LOCAL D'URBANISME RÈGLEMENT MIXITE

DROIT PUBLIC IMMOBILIER



PAR
ISABELLE ARNOLD
SÉGOLÈNE DE LA RIVIÈRE
VINCENT HOCQUET
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER



ACTUALITÉ

POINT SUR LE DÉCRET 2015-1783 DU 28 DÉCEMBRE 2015 RELATIF À LA MODERNISATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Face au constat d'une inadéquation croissante entre la rédaction des règlements des plans locaux d'urbanisme et les attentes de leurs utilisateurs, une concertation nationale, menée d'octobre 2014 à mars 2015 par le ministère du Logement, a abouti à l'élaboration de vingt propositions visant à moderniser le contenu du plan local d'urbanisme (PLU), dans le cadre de la simplification des règles d'urbanisme, et de l'application des lois ALUR et ACTPE qui prévoyaient des évolutions du règlement du PLU.

À la faveur de la recodification à droit constant de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dans le prolongement de l'ordonnance du 23 septembre 2015, une partie du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 vient traduire le résultat de cette consultation, au nouveau titre V du livre premier du code, désormais relatif au PLU. Mais ce décret a un objet plus large que l'ordonnance. La notice du décret précise en ce sens : « Le

décret emporte nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme. Il prévoit également une modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, en préservant les outils préexistants, tout en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes et intercommunalités. »

Le ministère souhaite ainsi répondre à quatre grands objectifs, en passant d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet :

- redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement,
- sécuriser certaines

pratiques innovantes,
- enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse,
- répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

Si la réflexion portait essentiellement sur le règlement du PLU, les évolutions touchent plus largement au contenu du

PLU dans son ensemble. Des modifications substantielles sont ainsi appelées à s'appliquer progressivement aux futurs PLU, à mesure de leur élaboration. Mais il faut aussi rappeler que le contenu réglementaire du plan local d'urbanisme est facultatif et ne vise qu'à donner un cadre aux possibilités ouvertes aux collectivités territoriales en matière de planification. Il restera donc à celles-ci, la charge de s'approprier ces nouvelles possibilités.

Voici ce que l'on peut retenir en quelques points :

■ Simplifier la structure et la lisibilité du règlement du PLU

Le nouveau règlement du PLU, à la finalité précisée (il contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable (R. 151-9), est structuré autour de trois grands axes, eux-mêmes détaillés entre neuf paragraphes et non plus en 14 ou 16 articles : l'affectation des zones et la destination des constructions ; les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et

“ Les évolutions touchent plus largement au contenu du PLU dans son ensemble. ”

”

paysagères ; les équipements et les réseaux.

C'est aussi les termes utilisés par les plans locaux d'urbanisme qui sont précisés : un lexique national d'urbanisme applicable sera créé par arrêté, à utiliser pour les PLU à élaborer ou à réviser (R. 151-15). Le règlement pourra le préciser ou le compléter (R. 151-16).

Le décret clarifie la portée des pièces constituant le règlement du PLU, en venant codifier une pratique déjà répandue avec l'ouverture complète au recours à la représentation graphique de la règle (R. 151-11).

Il crée, dans le même registre, un statut pour les illustrations accompagnant la règle écrite : elles n'ont qu'une valeur illustrative sauf si la partie écrite du règlement mentionne leur caractère opposable (R. 151-11).

■ Le décret vient aussi faciliter et sécuriser l'écriture des règles du PLU

Cette simplification s'exprime notamment par la possibilité de renvoyer aux articles de contenu du Règlement National d'Urbanisme (RNU) dans certaines zones urbaines (R. 151-19), au sein d'un PLU intercommunal, ce qui devrait permettre d'en réduire le coût d'écriture.

Le décret opère par ailleurs un regroupement rédactionnel des règles d'implantation (R. 151-39), et clarifie suite à la suppression du COS, la manière d'exprimer la densité - règles maximales et minimales de hauteur (là où seules les premières étaient possibles) et d'emprise au sol des constructions, par secteur et par objectifs. Il sécurise une pratique déjà répandue dans les PLU en venant prévoir que ces règles peuvent être exprimées « *par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus* ».

C'est enfin le nombre des destinations des constructions soumises au contrôle des services instructeurs (R. 421-13) qui se voit limité à cinq (R. 151-27), contre neuf auparavant.

Celles-ci sont subdivisées en vingt sous-destinations, ce qui est de nature à offrir plus de souplesse aux rédacteurs de PLU dans la mesure où un PLU ne pouvait constituer de catégories de destination

Destinations (R. 151-27)	Sous-destinations (R. 151-28)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière
Habitation	Logement, hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

des constructions autres que les neuf prévues à l'ancien article R. 123-9.

Les définitions et le contenu des sous-destinations seront précisés par arrêté ministériel, ce qui permettra sans doute une meilleure distinction entre destinations susceptibles de ressortir de plusieurs catégories (voir tableau ci-dessus).

■ Le décret favorise la traduction d'enjeux contemporains du droit de l'urbanisme (production de logement, mixité sociale, qualité du cadre de vie et protection environnementale)

Il faut d'abord noter que les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre (R. 151-12), dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable, plutôt que de donner des règles chiffrées.

Le règlement du PLU pourra par ailleurs (R. 151-37) imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière, et définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible.

Il pourra établir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions (aussi bien pour des objectifs de mixité que pour prendre en compte les risques de ruissel-

lement), et mettre en œuvre des règles spécifiques pour maintenir ou favoriser la diversité commerciale dans les secteurs qui le nécessitent.

Le règlement identifiera et délimitera le cas échéant des zones dans lesquelles des bonus de constructibilité pourront être prévus (habitation, logement social ou intermédiaire).

Les articles R. 151-42 et R. 151-43 regroupent quant à eux les dispositions à caractère environnemental avec, notamment,

la possibilité de définir un coefficient de biotope qui détermine la part de sols non-imperméabilisés ou écoaménageables en application de la loi ALUR, les règles ayant trait aux performances énergétiques et environnementales (obligations et bonus de constructibilité).

L'article R. 151-41 opère enfin, une clarification de la portée de la réglementation sur l'aspect extérieur des bâtiments et modernise la rédaction des possibilités de réglementer le patrimoine et intègre l'objectif de conservation.

■ Accompagner le développement d'un urbanisme de projet et offrir plus de souplesse aux auteurs de règlements de PLU

“
Le règlement du PLU pourra par ailleurs imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction.
”

Il sera désormais possible d'encadrer des zones urbaines et à urbaniser par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sans recourir au règlement (R. 151-6), pour permettre l'émergence de projets urbains et réduire le recours aux procédures de modifications nécessitées par l'obligation d'ajuster le dispositif réglementaire au projet.

La souplesse offerte aux auteurs de PLU se manifeste aussi par la possibilité prévue à l'article R. 151-13 d'assortir les règles générales de règles alternatives qui en permettent l'application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Cela se manifeste notamment par la possibilité d'appliquer de telles règles afin de faciliter la réalisation de projets dans les zones U et AU, appréciés de façon globale (R. 151-21).

Le décret permet au règlement de fixer les conditions de réalisation des aires de stationnement et de les minorer en cas de destinations multiples des constructions permettant la mutualisation (R. 151-45).

■ Modalités d'entrée en vigueur des dispositions réglementaires du code de l'urbanisme concernant le contenu du PLU (dispositions issues du décret du 28 décembre 2015)

Le décret du 28 décembre 2015 est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016 (art. 11 du décret).

Dans la mesure où le contenu du PLU a été réformé par le décret (contrairement aux dispositions législatives qui ont été recodifiées à droit constant), des dispositions transitoires ont été prévues afin que ces règles n'entrent pas en vigueur immédiatement.

L'article 12 du décret prévoit ainsi :

« **VI.** - Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le

31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.

Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1^{er} janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.

Sont en outre applicables, dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, les dispositions du 2^o de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1^o de l'article R. 151-23 et du 1^o de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016.

Les dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1^{er} janvier 2016.

VII. - Les dispositions des articles R. 151-54 et R. 151-55 du code de l'urbanisme relatives au contenu du plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains résultant de l'article 1^{er} du présent décret s'appliquent aux procédures d'élaboration ou de révision d'un plan local d'urbanisme engagées par un établissement public de coopération intercommunale avant la date du 1^{er} janvier 2016, et en cours à cette date, lorsque le projet de plan n'a pas encore été arrêté. »

À la lecture de ces dispositions, on constate que plusieurs cas doivent être distingués :

- PLU actuellement en vigueur :

o Application des anciennes dispositions

(C. urb., art R. 123-1 à R. 123-14).

- Procédure d'élaboration ou d'évolution (révision, modification, mise en compatibilité) engagée avant le 1^{er} janvier 2016 :

o Principe : application des anciennes dispositions (C. urb., art. R. 123-1 à R. 123-14), à l'exception des nouvelles dispositions suivantes qui sont d'ores et déjà applicables :

- articles R. 151-1 2^o et R. 151-4 du code de l'urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation ;

- articles R. 151-23 1^o et R. 151-25 1^o du code de l'urbanisme concernant les constructions et installations autorisées en zone agricole et en zone naturelle¹.

o Par exception (pour les procédures d'élaboration ou de révision générale uniquement) :

- Possibilité d'appliquer l'intégralité des nouvelles dispositions (C. urb., art. R. 151-1 à R. 151-55) par délibération expresse de l'organe délibérant devant intervenir avant l'arrêt du projet.

- En cas de procédure engagée par un EPCI, dont le projet de PLU n'a pas été arrêté au 1^{er} janvier 2016 : application des nouveaux articles R. 151-54 et R. 151-55 relatifs au contenu des PLU valant programme local de l'habitat ou plan de déplacements urbains¹.

- Procédure d'élaboration ou d'évolution (révision, modification, mise en compatibilité) engagée après le 1^{er} janvier 2016 :

o Procédure d'élaboration ou de révision générale : application des nouvelles dispositions (C. urb., art. R. 151-1 à R. 151-55).

o Procédure de révision allégée, de modification ou de mise en compatibilité : application des anciennes dispositions (C. urb., art. R. 123-1 à R. 123-14), à l'exception des nouvelles dispositions suivantes qui sont d'ores et déjà applicables :

- articles R. 151-1 2^o et R. 151-4 du code de l'urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation¹ ;

- articles R. 151-23 1^o et R. 151-25 1^o du code de l'urbanisme concernant les constructions et installations autorisées en zone agricole et en zone naturelle¹.

1- Articles cités en annexe.

PLU ACTUELLEMENT APPLICABLE	PROCÉDURE D'ÉLABORATION OU D'ÉVOLUTION PRESCRITE AVANT LE 1 ^{ER} JANVIER 2016			PROCÉDURE D'ÉLABORATION OU D'ÉVOLUTION PRESCRITE APRÈS LE 1 ^{ER} JANVIER 2016		
	ÉLABORATION, RÉVISION GÉNÉRALE	RÉVISION ALLÉGÉE, MODIFICATION, MISE EN COMPATIBILITÉ	ÉLABORATION, RÉVISION GÉNÉRALE	RÉVISION ALLÉGÉE, MODIFICATION, MISE EN COMPATIBILITÉ		

DISPOSITIONS LÉGISLATIVES APPLICABLES DEPUIS LE 1 ^{ER} JANVIER 2016		NOUVELLES DISPOSITIONS				
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DEPUIS LE 1 ^{ER} JANVIER 2016		Anciennes dispositions	En principe : anciennes dispositions, à l'exception des nouvelles dispositions suivantes qui sont d'ores et déjà applicables : Article R. 151-1 2° Article R. 151-4 Article R. 151-23 1° Article R. 151-25 1° Par exception : Possibilité d'appliquer l'intégralité des nouvelles dispositions par délibération expresse de l'organe délibérant intervenant avant l'arrêt du projet. En cas de procédure engagée par un EPCI dont le projet n'a pas été arrêté au 01/01/2016 : application des nouveaux articles R. 151-54 et R. 151-55.	Anciennes dispositions, à l'exception des nouvelles dispositions suivantes qui sont d'ores et déjà applicables : Article R. 151-1 2° Article R. 151-4 Article R. 151-23 1° Article R. 151-25 1°	Nouvelles dispositions	Anciennes dispositions, à l'exception des nouvelles dispositions suivantes qui sont d'ores et déjà applicables : Article R. 151-1 2° Article R. 151-4 Article R. 151-23 1° Article R. 151-25 1°

ANCIENNES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME CONCERNANT LE CONTENU DU PLU

Articles L. 123-1 à L. 123-5-1 du code de l'urbanisme
Articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme

NOUVELLES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME CONCERNANT LE CONTENU DU PLU

Articles L. 151-1 à L. 151-48 du code de l'urbanisme
Articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme



PAR
MURIELLE GAMET
GROUPE PATRIMOINE



ASSURANCE-VIE : LA RÉPONSE MINISTÉRIELLE BACQUET EST MORTE. VIVE LA RÉPONSE MINISTÉRIELLE CIOT !

Par communiqué de presse du 12 janvier 2016, le ministre de l'Économie et des Finances Michel Sapin a annoncé qu'il entendait revenir sur la Réponse Ministérielle Bacquet¹ laquelle avait mis fin au principe de neutralité fiscale portant sur la valeur de rachat des contrats d'assurance-vie non dénoués souscrits par des époux mariés sous le régime de communauté.

Le plus souvent, chaque époux souscrit à son nom un contrat d'assurance-vie. Aux termes de chacun de ces contrats, le souscripteur est également l'assuré c'est-à-dire celui sur la tête de qui le contrat se dénouera. Que se passe-t-il au premier décès ?

En application de cette réponse ministérielle, le contrat conclu par le défunt se dénouait et les sommes étaient versées aux bénéficiaires indiqués dans la clause bénéficiaire. En revanche, le contrat conclu par le conjoint survivant ne se dénouait pas puisque l'assuré était par définition encore vivant. Sur le plan civil, la valeur de rachat du contrat au jour du décès constituait un bien commun qui était pris en compte pour moitié dans l'actif de succession.

Avant cette Réponse Ministérielle Bacquet, il existait une tolérance administrative permettant de ne pas inclure dans l'actif de succession la valeur du contrat d'assurance-vie souscrit avec des fonds communs et non dénoué. Cela permettait alors de diminuer l'actif net d'une succession et, en conséquence, d'en diminuer la facture fiscale. À compter du 29 juin 2010, ces contrats d'assurance-vie se sont retrouvés inclus dans la masse active de succession et les héritiers payaient alors des droits de succession plus élevés. Or la valeur de rachat d'un contrat d'assurance-vie n'est à ce stade pour les héritiers que sont les enfants qu'une créance virtuelle puisque le contrat n'est pas dénoué et en conséquence, ils ne perçoivent aucune somme au titre de ce contrat d'assurance-vie qui reste à la main du conjoint survivant.

Prenant acte de cette situation, monsieur le ministre Sapin a déclaré que « désormais, le décès du premier époux sera neutre fiscalement pour les successeurs, notamment les enfants (...). Ils ne seront imposés sur le contrat d'assurance-vie qu'au décès du second époux et n'auront donc pas à payer de droits de

succession dès le décès du premier époux sur un contrat non dénoué. »

La Réponse Ministérielle Ciot du 23 février 2016² a entériné le communiqué de presse et a précisé que, pour « garantir la neutralité fiscale pour l'ensemble des héritiers lors du décès du premier époux, il est admis, pour les successions ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, qu'au plan fiscal la valeur de rachat d'un contrat d'assurance-vie souscrit avec des fonds communs et non dénoué à la date du décès de l'époux bénéficiaire de ce contrat, ne soit pas intégrée à l'actif de la communauté conjugale lors de sa liquidation, et ne constitue donc pas un élément de l'actif successoral pour le calcul des droits de mutation dus par les héritiers de l'époux prédécédé. Lors du dénouement du contrat suite au décès du second conjoint, les sommes versées aux bénéficiaires de l'assurance-vie resteront bien évidemment soumises aux prélèvements prévus, suivant les cas, aux articles 757 B et 990 I du code général des impôts dans les conditions de droit commun. »

1- Rep.Min. à QE 26231, Bacquet, JOAN 29 juin 2010, p. 7283.
2- Rep. Min à QE 78192, Ciot, JOAN 23 février 2016, p. 1648.

Plusieurs éléments doivent être soulignés.

■ **À quelle date cette nouvelle position s'applique-t-elle ?**

La Réponse Ministérielle Ciot précise que « la position exprimée dans la réponse ministérielle n°26231 dite « Bacquet » du 29 juin 2010 est donc rapportée pour les successions ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016. » En conséquence, cela est applicable pour tous les décès à compter du 1^{er} janvier 2016.

■ **Quelle fiscalité pour les contrats d'assurance-vie souscrits sous le régime de communauté ?**

Le contrat d'assurance-vie non dénoué au premier décès n'est plus inclus dans l'actif de communauté d'un point de vue fiscal et donc n'est plus taxé à ce titre pour les héritiers aux droits de succession. Au décès du conjoint survivant, il ne sera pas taxé non plus au droit de succession. Seule la fiscalité alors applicable

au contrat d'assurance vie en fonction de leur date de souscription et des dates de versements sera due.

Pour mémoire, la fiscalité des articles 757 B et 990 I du code général des Impôts est récapitulée dans le tableau ci-dessous.

On en conclut que l'assurance-vie prend désormais une dimension encore plus fiscale laquelle bénéficie d'un plafonnement de fiscalité à 31,25 % par rapport à une succession en ligne descendante plafonnée à 45 %.

■ **Quelles conséquences pour les successions ouvertes à partir du 1^{er} janvier 2016 ?**

D'un point de vue civil, aucune conséquence. On continuera à inclure les va-

leurs de rachat des contrats d'assurance-vie pour calculer la quotité disponible à laquelle aura droit le conjoint survivant. En revanche, d'un point de vue fiscal, on

“

L'aménagement du régime matrimonial par l'adjonction d'une clause de préciput trouvera toujours son intérêt.

”

l'exclura pour calculer le montant des droits de succession. Enfin, les conjoints survivants devront se souvenir que ce n'est pas parce qu'il est hors succession fiscale, qu'il est un bien propre. Ce contrat aura été

alimenté par des fonds communs et, à ce titre, sera un bien commun. Pour lui donner le caractère de bien propre sur lequel le conjoint aura tous les droits, l'aménagement du régime matrimonial par l'adjonction d'une clause de préciput trouvera toujours son intérêt.

PRIMES VERSÉES		CONTRAT SOUSCRIT AVANT 20/11/91	CONTRAT SOUSCRIT APRÈS 20/11/91
AVANT L'ÂGE DE 70 ANS	et avant le 13/10/98	Pas d'impôt sur les capitaux transmis.	
	après le 13/10/98	Abattement de 152 500 € sur le capital transmis à chaque bénéficiaire, 20 % au-delà jusqu'à 700 000 €, 31,25 % au-delà.	
APRÈS L'ÂGE DE 70 ANS	et avant le 13/10/98	Pas d'impôt sur les capitaux transmis.	Pas d'impôt sur les intérêts générés par votre contrat. En revanche imposition sur les primes: abattement global de 30 500 € (à répartir entre les bénéficiaires s'il y en a plusieurs) et conditions de droit commun au-delà.



PAR
AGATHE REUSSER
GROUPE PATRIMOINE



L'ADAPTATION DE LA SOCIÉTÉ AU VIEILLISSEMENT À PROPOS DE LA LOI DU 28 DÉCEMBRE 2015

L'accroissement de la longévité des Français a poussé le législateur à prendre des mesures pour faire face aux besoins de la population vieillissante. Souhaitant créer des moyens anticipant la perte d'autonomie, les pouvoirs publics se sont également penchés sur les personnes en situation de handicap. Attendue depuis près d'un an et demi, la loi datée du 28 décembre 2015¹ abonde de mesures tentant d'organiser et d'anticiper la dépendance de la personne âgée ou handicapée.

Trois dispositions majeures ont retenu notre attention :

■ La publicité du mandat de protection future

Cet acte permet à un mandant de désigner, pour le jour où il ne disposera plus des capacités mentales ou physiques nécessaires, un mandataire chargé de veiller sur sa personne et/ou sur ses biens. Ce mandat sera désormais publié par une inscription sur un registre spécial.

Il convient d'attendre le décret du Conseil d'État qui réglera l'organisation de ce registre.

■ Extension des interdictions de recevoir des dons et legs

Le nouvel article L. 116-4 du Code de l'ac-

tion sociale et des familles, reprise partielle de l'ancien article L. 331-4 du même code, étend la liste des entités qui ont interdiction de recevoir des libéralités des personnes dont elles ont la charge.

Outre les personnes propriétaires, gestionnaires, employés ou bénévoles des établissements de santé déjà cités dans la version antérieure, cette prohibition concerne dorénavant toute personne intervenant au domicile, au titre d'une prise en charge sociale ou médico-sociale. L'interdiction vise les dispositions à titre gratuit entre vifs ou testamentaires et s'applique au conjoint, partenaire, concubin, ascendants ou descendants du salarié servant la personne dépendante.

Cette disposition législative cherche à contrer l'arrêt de la première chambre civile de la Cour de cassation du 25 septembre 2013². Les juges avaient retenu la validité d'un testament établi par une personne âgée au profit de son aide-ménagère en concluant que cette dernière n'était pas frappée d'une incapacité de recevoir à titre gratuit.

■ La modification de la récupération de l'aide sociale face aux contrats d'assurance-vie

Certaines prestations de l'aide sociale

dont bénéficient les personnes âgées ou handicapées sont susceptibles d'être récupérées par l'État ou le département. Ces aides, sous condition, sont recouvrées auprès du bénéficiaire revenu à meilleure fortune, de sa succession, du donataire ou du légataire.

Désormais, le bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie souscrit par l'allocataire de l'aide sociale entre dans la liste des personnes contre lesquelles un recours peut être exercé. Le montant de l'aide récupérable se limite toutefois à la fraction des primes versées après 70 ans. Précédemment, l'instance attributaire de l'aide agissait en justice aux fins de requalification du contrat d'assurance-vie en donation. Cela permettait à l'État ou au Département de récupérer les sommes auprès du bénéficiaire, reconsidéré comme donataire.

Retenons qu'en cas de multitude de bénéficiaires, la récupération aura lieu proportionnellement entre eux en fonction des sommes reçues (et non des sommes versées par le souscripteur).

1- Loi n° 2015-1776 en date du 28 décembre 2015 – publiée au journal Officiel du 29 décembre 2015, p. 24268.
2- Numéro de pourvoi 12-25160.

SERVITUDE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE RÉSIDENCE PRINCIPALE TVA PLU



PAR
RAPHAËL LEONETTI
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

DROIT PUBLIC IMMOBILIER



THÉMA : LE LOGEMENT

La rubrique THÉMA a vocation à accueillir un ou plusieurs articles autour d'un sujet que nous abordons tout au long de l'année. En 2016, c'est le thème du **logement** qui a retenu notre attention, un sujet qui est au cœur des politiques publiques et une préoccupation importante des ménages.

La présente fiche a pour objet de clarifier les conditions de réalisation de logements locatifs intermédiaires au sein de programmes immobiliers.

Il s'agit plus particulièrement :

- D'attirer l'attention sur la servitude logement intermédiaire qui s'appliquera après l'adoption de la modification du PLU qui va être soumise au Conseil de Paris dans la zone non déficitaire en logement social.
- De rappeler dans ce cadre la définition légale du logement intermédiaire issue de l'ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014.
- D'identifier les opérations de logements intermédiaires éligibles au taux réduit de TVA à 10 %.
- De préciser les modalités d'application du PLU en ce qui concerne le logement locatif intermédiaire.

CONDITIONS DE RÉALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES ET MODIFICATION DU PLU DE PARIS

1 – LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE DANS LE FUTUR PLU DE PARIS

1-1. PRESCRIPTIONS IMPOSÉES PAR LE PLU EN MATIÈRE DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

Le projet de modification du PLU de Paris actuellement en cours de discussion devrait instituer une servitude « *logement intermédiaire* » sur le modèle de la servitude relative au « *logement social* ».

Aux termes du nouvel article UG.2.2.4 proposé dans le cadre de la modification du PLU, il serait prescrit que :

Dans la zone non déficitaire en logement social délimitée aux documents graphiques du règlement, tout projet entrant dans le champ d'application du permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social ou intermédiaire au moins 30 % de la surface de plancher destinée à l'habitation ; cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Si la surface de plancher d'habitation est inférieure à 800 m² ;
- Dans les emplacements réservés. Étant précisé qu'existeront des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs intermédiaires qui seront indiqués aux documents graphiques du règlement sous la légende LI suivie de deux nombres fixant les obligations que doit respecter tout projet de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination (que l'opération relève du permis de construire ou de la déclaration préalable) réalisé dans l'emprise réservée :
 - o Le premier nombre indique, en pourcentage, le ratio minimal de logement que doit comporter la surface de plancher soumise à obligation de programme ;
 - o Le second indique, en pourcentage, le ratio minimal de logement intermédiaire que doit comporter la surface de plancher soumise à obligation de programme.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 30 % de la surface

au logement locatif social ou intermédiaire s'applique globalement aux surfaces d'habitation prévues dans l'opération. En cas de division d'un terrain, cette obligation s'applique globalement audit terrain.

Étant précisé que dans la zone de déficit en logement social (nouvel article UG.2.2.3. proposé), tout projet entrant dans le champ d'application du permis de construire comportant plus de 800 m² de surface de plancher d'habitation doit prévoir d'affecter au seul logement locatif social au moins 30 % de la surface de plancher destinée à l'habitation. Mais rien n'interdit, dès lors que cette obligation est respectée, d'affecter dans le projet concerné des surfaces au logement locatif intermédiaire.

1-2. DÉFINITION DU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE AU SENS DU PLU ET DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le logement intermédiaire est défini comme suit dans le projet de règlement du PLU modifié :

« *Logement locatif intermédiaire (article UG.2.2.4) : Les logements locatifs intermédiaires sont ceux qui sont définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, à l'exclusion des logements en accession à la propriété* ». La définition de cette « destination » au sens du PLU renvoie donc à la définition légale du logement intermédiaire, issue de l'ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire, et désormais codifiée à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation.

Aux termes de cet article L. 302-16, sont des logements intermédiaires les logements qui :

a) Font l'objet d'aides directes ou indirectes sous quelque forme que ce soit, accordées par l'État, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale. Ces aides sont conditionnées au respect, pendant une certaine durée, d'engagements quant à son occupation (b) et à son prix (c) ;

b) Sont destinés à être occupés, à titre de résidence principale pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide financière directe ou indirecte, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés par décret. Ces plafonds de ressources sont fixés en fonction de la typologie des ménages et du mode d'occupation du logement. Ils ne peuvent être inférieurs aux plafonds fixés pour les logements locatifs sociaux ;

c) Présentent un prix d'acquisition ou de location des logements intermédiaires qui ne doit pas excéder les plafonds fixés par décret. En tout état de cause, ce prix ne peut être inférieur, pour les logements donnés en locations, aux prix prévus pour les logements sociaux.

Étant ici précisé que les aides visées au a) ci-dessus consistent notamment, pour un investisseur, en l'application du régime fiscal du logement intermédiaire prévu à l'article 279-0 bis A du code général des impôts (v. infra : II, sur la TVA à 10 % et l'exonération de TFPB).

2 - LES CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU TAUX DE TVA À TAUX RÉDUIT

Afin de promouvoir le logement intermédiaire, le législateur a mis en place un régime avantageux de TVA à 10 %.

2-1. OPÉRATEURS CONCERNÉS

Les organismes d'habitation à loyer modéré (ci-après HLM), les filiales des organismes collecteurs agréés ainsi que les promoteurs peuvent ainsi bénéficier pour la mise en place de ce dispositif d'un régime de TVA avantageux à 10 %, en application des dispositions de l'article 279-O Bis A du code général des impôts (ci-après CGI).

2-2. CONDITIONS

■ **Condition de forme : l'agrément administratif préalable**

L'application du taux réduit est subordonnée à la délivrance d'un agrément préalable accordé par le préfet de département, après instruction assurée par les services de la direction départementale

des territoires, au propriétaire ou au gestionnaire de ces logements.

Étant ici précisé que cet agrément permet, en application de l'article 73 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, codifié à l'article 1384-0 A du code général des impôts (CGI), de bénéficier d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 20 ans¹.

Cet agrément ne peut être délivré que si les conditions ci-dessous sont remplies.

■ Conditions de fonds : les engagements o Engagement de location

Les logements doivent être loués à usage de résidence principale à des personnes qui respectent les conditions de ressources et plafonds de loyers fixés par le décret n° 2014-1102 du 30 septembre 2014 pour une durée minimale de quinze ans.

o Condition de mixité

Pour pouvoir bénéficier du dispositif fiscal, les logements doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25 % de surface de plancher affectée à des logements locatifs sociaux.

Toute personne qui ne respecterait pas ces conditions et notamment le ratio des 25 % est tenue au paiement de la TVA à taux plein.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il est donc possible de respecter les prescriptions du PLU en matière de logement intermédiaire :

- **Soit en réalisant un programme de logement locatif intermédiaire éligible au taux de TVA réduit à 10% dans les conditions sus-rappelées ;**

- **Soit en réalisant un programme de logement intermédiaire qui ne respecte pas les conditions d'application du taux de TVA réduit à 10%, mais qui est néanmoins conforme aux conditions visées à l'article L. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation.**

1- BOI-IF-TFB-10-75-20150603.



DONS ET LEGS AUX COLLECTIVITÉS ET RÉVISION DES CHARGES

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

RÉVISION
LEGS
CHARGES DONS
COLLECTIVITÉS



PAR
LIONEL INREP
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

Les collectivités publiques, principalement l'État et les communes, mais également les départements et les régions ainsi que les établissements publics qui en dépendent, sont propriétaires d'un grand nombre de biens qu'ils ont reçus par dons ou legs de personnes privées.

Elles en sont parfois propriétaires depuis des siècles. On pense aux donations et legs faits aux hôpitaux sous l'ancien régime, et dont les structures hospitalières modernes sont toujours propriétaires ou à certains chefs d'œuvre du Louvre comme les collections léguées par Richelieu et Mazarin à Louis XIV.

L'apparition des structures administratives modernes à la fin du XVIII^{ème} siècle, que sont les départements et les communes, et qui seront complétés dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle, par

les régions, les regroupements de communes et les établissements publics, l'organisation et la stabilisation de la puissance publique à partir du début du XIX^{ème} siècle jusqu'à ce jour, vont permettre une véritable éclosion de la générosité privée à des fins culturelles comme la donation de grandes collections d'art, à des fins sociales comme les dotations destinées aux hôpitaux, écoles, colonies de vacances, et

“

Les règles du droit privé, relatives aux libéralités et issues du code civil vont devoir se combiner avec celles du droit public régissant la dévolution et la gestion des biens du patrimoine de la personne publique.

”

n'oublions pas les donations destinées à la construction de logements ouvriers à partir du début du XX^{ème} siècle, et à l'origine de la création des logements sociaux.

Plus récemment, les préoccupations d'ordre environnemental vont pouvoir s'exprimer pleinement à partir de la création en 1975 du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, qui a donné lieu aux legs ou donations de grands domaines maritimes.

Les biens donnés sont donc très divers et cela représente une très précieuse source d'enrichissement pour le patrimoine des collectivités publiques et les aide à mener à bien leur mission de service public.

Les règles du droit privé, relatives aux libéralités et issues du code civil vont devoir se combiner avec celles du droit public régissant la dévolution et la gestion des biens du patrimoine de la personne publique.

Alors que le bien est destiné à une collectivité publique, les règles relatives à l'acte de libéralité en lui-même, sont celles du droit privé ordinaire applicable en pareille matière, savoir, celles concernant la capacité du disposant, l'établissement de l'acte à titre gratuit, les clauses qui peuvent y être introduites, et les dispositions destinées à protéger le respect de la volonté du disposant. Le code civil demeure ainsi protecteur des intérêts du disposant, et instaure le contrôle du juge judiciaire, en raison de l'importance de l'acte gratuit à l'égard de la collectivité publique, et de la prudence qui doit y être attachée.

Le devenir de ces biens pose cependant souvent des problématiques aux personnes publiques en raison souvent de leur inadaptation aux besoins actuels de la collectivité, de la nécessité alors de les vendre afin d'affecter le produit de la vente à la poursuite de leur mission, démarche souvent difficile à mettre en œuvre en raison des charges de la libéralité qui s'imposent à la personne publique qui a reçu le bien.

Nous verrons donc dans une première partie les particularités liées à l'entrée du bien dans le patrimoine de la personne publique et dans une deuxième partie les règles liées à la révision des charges

1 – LES PARTICULARITÉS LIÉES À L'ENTRÉE DES BIENS DANS LE DOMAINE DE LA PERSONNE PUBLIQUE

Ces biens sont dévolus aux personnes publiques, soit par dons, c'est à dire donnés au cours de leur existence par des personnes privées physiques ou morales, aux termes d'un acte de donation, soit

par legs, aux termes d'un testament qui vient à s'exécuter après la mort du disposant, personne physique.

Les règles du code civil viennent à s'appliquer comme pour toutes les donations et legs quant à la capacité de disposer, et aux règles d'établissement des donations et legs et qui en définissent la validité.

Il convient en premier lieu de bien vérifier que la libéralité n'est pas susceptible d'être remise en cause ultérieurement comme portant atteinte aux droits des héritiers réservataires. Il sera aussi judicieux de vérifier que la personne publique est bien susceptible d'accepter la libéralité et qu'elle pourra l'intégrer dans son patrimoine comme entrant dans le cadre de sa mission de service public.

La libéralité étant soumise aux règles du droit privé, le disposant peut y inclure toutes les clauses usuelles en cette matière et grever celle-ci de charges et conditions.

Il convient toutefois de ne pas oublier que celles-ci doivent être compatibles avec la future utilisation du bien par la personne publique et ne pas rendre impossible l'exécution de la libéralité et ainsi obérer son acceptation par la personne publique.

En cas d'inexécution de la charge, la personne publique se voit exposée à une action en exécution de la charge ou à la révocation de la libéralité, dans les conditions édictées par le code civil (C. civ, art. 953).

En ce qui concerne les donations, nous rappelons que la donation doit être rédigée par acte notarié (C. civ, art 931) et il n'est pas possible de recourir à un acte administratif (Rep. Min n°5799 : JO Sénat 3 mars 1988).

Cependant, de nombreux dons manuels sont effectués aux collectivités publiques, souvent en raison de leur faible

valeur. Mais cette procédure exclut alors tout contrôle du notaire ou la possibilité d'introduire des clauses particulières.

En ce qui concerne les legs, des règles spécifiques sont à respecter lors de l'ouverture de la succession.

Ces règles sont très anciennes puisqu'elles ont été édictées par un décret du 1^{er} février 1896, mais elles ont été considérablement allégées suite au décret du 2 avril 2002 qui a supprimé la procédure d'interpellation des héritiers qui consistait pour le notaire à adresser au préfet les dispositions testamentaires qui en effectuaient une publication légale. Dès l'ouverture du testament, le notaire doit donner avis et adresser une copie intégrale de la disposition testamentaire, au préfet du département du lieu d'ouverture de la succession pour la libéralité destinée à l'État, ou au maire, au président du conseil départemental, ou régional, ou au représentant de l'établissement public ainsi que leur comptable respectif pour celle destinées à ces collectivités.

Si les règles liées à la rédaction de l'acte de libéralité, la capacité d'exercice du disposant, et celles liées aux procédures d'ouverture de la succession sont régies par le code civil, la personne publique va accepter le don ou legs qui lui est fait aux termes de règles spécifiques régies par le droit administratif, notamment le code général de la propriété des personnes publiques pour l'État et le code général des collectivités territoriales pour ces dernières.

Il n'existe plus de tutelle de l'État quant à l'acceptation des libéralités par les collectivités territoriales depuis la loi de décentralisation du 2 mars 1982. Seul un contrôle de légalité des décisions de l'autorité ayant accepté la libéralité est effectué par le préfet.

“ Il n'existe plus de tutelle de l'État quant à l'acceptation des libéralités par les collectivités territoriales. ”

Les libéralités faites à l'État sont acceptées par le ministre compétent, statuant par voie d'arrêté (CGPPP, art. L. 1121-1).

Les établissements publics de l'État acceptent librement les libéralités (CGPPP, art. L. 1121-2).

Pour les legs, à compter de la transmission par le notaire des dispositions testamentaires, le ministre ou le représentant de l'établissement public a un délai de douze mois pour accepter ou refuser le legs, le silence de l'autorité valant refus du legs.

Les héritiers légaux peuvent émettre auprès du ministre, une réclamation dans le délai de six mois de l'ouverture du testament.

Au cas de réclamation, l'autorisation d'accepter est donnée par décret en Conseil d'État (CGPPP, art. L. 1121-3).

En ce qui concerne les libéralités faites aux collectivités territoriales, c'est l'organe délibérant (conseil municipal – CGCT, art L. 2242-1 -, départemental – CGCT, art L. 3213-6 -, ou régional – CGCT, art L. 4221-6) qui a compétence pour accepter. Le chef de l'exécutif (maire, président du conseil départemental ou régional) ne va être que l'exécutant de la décision, il signera les actes notariés de donation ou ceux liés au règlement de la succession mais ne peut accepter seul une libéralité.

Cependant le chef de l'exécutif local a une certaine marge de manœuvre offerte par la loi afin de faciliter l'acceptation de certaines libéralités.

Il peut, aux termes du code général des collectivités territoriales :

- Accepter les dons ou legs sans charges et conditions lorsqu'il aura été expressément habilité par délibération de l'organe délibérant,
- Accepter à titre provisoire les libéralités avant l'organe délibérant en cas d'urgence. Mais l'assemblée délibérative devra ensuite se prononcer avec le risque qu'elle refuse et que cela entraîne alors la responsabilité de la collectivité (TA Nice, 25 avril 1983).

Les héritiers légaux peuvent contester le legs au profit de la collectivité, dans le délai de six mois de l'ouverture du testament, auprès du ministre de l'intérieur.

En ce cas, bien qu'aucune disposition du code général des collectivités territoriales ne l'indique, il convient, par analogie avec les dispositions existant pour l'État, d'obtenir une acceptation par décret en Conseil d'État.

Les établissements publics communaux acceptent et refusent les dons et legs qui leur sont faits selon les règles internes de l'établissement et ce sans autorisation de l'organe délibérant de la collectivité territoriale (CGCT, art L. 2242-3). Le représentant de l'établissement communal peut également accepter la libéralité de façon conservatoire, et avant toute délibération.

Les établissements publics départementaux ou régionaux ne peuvent par contre accepter les libéralités sans une décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale.

Il est à noter pour l'acceptation des dons manuels une décision récente de la Cour de cassation (Civ 1^{ère} 13 janvier 2016) qui indique que l'acceptation d'un don manuel qui échappe à tout formalisme peut être tacite et ne pas faire l'objet d'une délibération. On ne peut manquer de relever le caractère contestable de cette décision, alors le code général des collectivités territoriales impose une décision de l'organe délibérant.

En ce qui concerne les actes à établir pour recueillir un legs, il existe les mêmes procédures que pour une personne privée : ordonnance d'envoi en possession et son dépôt par acte authentique ou délivrance de legs au profit de la collectivité. En ce qui concerne les donations, il est souvent mis en œuvre la procédure de l'établissement de deux actes.

En effet, le représentant de la personne publique ne pourra régulariser l'acte d'acceptation de la donation, qu'une fois que l'organe délibérant aura statué sur le principe de l'acceptation de la donation et autorisé son représentant à signer l'acte notarié, au vu d'une manifestation claire de la volonté du disposant de donner.

Aussi, il paraît nécessaire d'établir la donation en deux temps et aux termes

de deux actes notariés, le premier contenant donation par le donateur, le second acte contenant acceptation par le donataire avec intervention du donateur, conformément à l'article 932 du Code civil.

Enfin, nous rappelons que les libéralités en faveur des personnes publiques sont exonérées de toute perception des droits de mutation à titre gratuit.

Cette exonération est motivée par la qualité du bénéficiaire de la libéralité, savoir :

- celles en faveur de l'État et ses établissements publics (CGI, art. 1040) ;
- celles en faveur du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres (CGI, art. 795) ;
- celles en faveur des collectivités territoriales et leurs établissements publics affectées à des activités non lucratives (CGI, art. 794) ;
- celles en faveur des établissements publics, dont les ressources sont exclusivement affectées à des œuvres scientifiques, culturelles ou artistiques à caractère désintéressé (CGI, art. 795, 2° et 1040 bis). Les libéralités en faveur d'établissements publics et industriels ne poursuivant pas de telles activités ne sont pas exonérées.

2 – LA RÉVISION DES CHARGES DES LIBÉRALITÉS REÇUES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES

Les libéralités sont souvent grevées de charges et conditions qui, avec le temps, ne se révèlent plus adaptées à l'utilisation moderne du bien ou au besoin du bénéficiaire de la libéralité. Le bien peut se révéler inutile, sa vente étant alors la seule solution pour pallier cette situation et remployer le prix de vente à la mission de la personne publique.

Autrefois, la révision des charges accompagnant les libéralités faites aux collectivités locales obéissait à des règles spécifiques prévues par le code des communes. La procédure de révision était administrative et close par un arrêté préfectoral ou par un décret en Conseil d'État.

Une procédure de révision propre existait également pour l'État dans le code du domaine de l'État.

La loi du 4 juillet 1984 a fixé de façon générale les règles de révision des charges et legs des libéralités qui avaient été peu à peu élaborées par la jurisprudence et a créé les articles 990-2 à 900-8 du code civil.

On s'est interrogé pour savoir si elles s'appliquaient aux collectivités publiques

Le Conseil d'État, dans un arrêt du 19 février 1990 (CE, 19 févr. 1990, n° 73923, Cne Eguilles : JurisData n° 1990-640457) a indiqué que la modification des charges et conditions grevant un bien légué à une commune ou l'aliénation de ce bien ne pouvait avoir lieu que dans les conditions définies et selon la procédure définie par les articles 900-2 à 900-8 du code civil.

Le Code général de la propriété des personnes publiques l'a également affirmé lors de sa promulgation en 2006 (CGPPP, art. L. 2222-19 renvoyant au CGCT, art. L. 1311-17 qui indique que la révision des conditions et charges des libéralités en faveur des collectivités territoriales et leurs établissements sont régis par le code civil, aux articles 900-2 à 900-8).

La procédure de révision doit être faite devant le juge judiciaire, dix ans après le décès du disposant, et en conséquence ne s'applique pas aux donations.

Elle doit être faite à l'égard des héritiers légaux, respecter des mesures de publicité, et la demande en révision doit intervenir sous deux conditions (C. civ., art. 900-2) :

- la demande doit faire suite à un changement de circonstances,
- l'exécution doit en être devenue soit

extrêmement difficile, soit sérieusement dommageable.

Qu'est-ce qu'un changement de circonstances ?

On pense tout d'abord à la dépréciation économique du bien. Ce peut être également l'évolution des mœurs ou pratiques sociales qui rendent caduques par exemple des activités de loisirs, imaginées à une époque, où la population n'avait pas de congés payés ou ne voyageait pas, ou bien la délivrance de prix à des personnes méritantes par leur conduite ou leur activité professionnelle.

Ce peut être aussi l'évolution technologique, médicale, ou des conditions d'enseignement qui rendent obsolètes

des établissements de santé ou d'éducation.

Ce changement de circonstances doit être extérieur à la personne du gratifié, postérieur à la date d'effet de la libéralité, et ne devait donc

pas être connu de lui à cette date. Il n'est pas besoin qu'il soit imprévisible, il suffit que ses incidences sur l'exécution de la libéralité soient effectives.

Il faut ensuite que l'exécution de la libéralité soit pour le gratifié extrêmement difficile ou sérieusement dommageable. Il suffit que l'exécution soit pour lui personnellement difficile, et non de manière générale et impersonnelle.

Il résulte de la lecture de l'article 900-2 que seuls les changements de circonstances entraînant les conséquences les plus graves sont susceptibles de donner lieu à révision des charges.

Cependant, la jurisprudence se montre souple, la révision étant une question d'interprétation de l'espèce, et dont les deux formules d'exécution « extrê-

mement difficile » ou « sérieusement en dommageable » se rejoignent.

Le juge peut en conséquence aménager l'exécution des charges ou autoriser la vente du bien en ordonnant l'emploi du prix de vente.

Ces dispositions s'appliquent tant aux libéralités faites aux collectivités territoriales qu'à celles faites à l'État.

Cependant, en sus de la procédure prévue par le code civil, l'État et ses établissements publics bénéficient d'une possibilité de transaction amiable avec le disposant ou ses descendants (CGPPP, art. L. 2222-12 à L. 2222-18 et R. 2222-21 à R. 2222-32).

Sous les mêmes conditions que l'article 900-2 du Code civil, une transaction amiable est donc possible sans qu'il soit besoin de faire appel au juge judiciaire. Sans condition de délai, cette procédure peut s'appliquer également à une donation du vivant du donateur et la décision de révision est concrétisée par arrêté conjoint du ministre de la Justice, du ministre chargé du domaine et du ministre ayant qualité pour exécuter les charges et conditions dont est assortie la libéralité (CGPPP, art. R. 2222-23).

Les mesures de révision sont celles édictées par le code civil, soit l'aménagement ou la modification des charges, soit la restitution du bien, soit cession de tout ou partie du bien.

À défaut d'accord entre l'État et le disposant ou ses héritiers, il convient de suivre la procédure du code civil.

Enfin il est prévu des modalités particulières de restitution du bien, que cette restitution soit décidée par décision administrative ou par jugement (CGPPP, art. L. 2222-15).

“
Seuls les changements
de circonstances entraînant
les conséquences les plus graves
sont susceptibles de donner lieu
à révision des charges.
”

ARTICLE 60 ASL MISE EN CONFORMITÉ AFUL CONSÉQUENCES



PAR
MARIANIK DOREL
GROUPE IMMOBILIER

DROIT IMMOBILIER



FICHES PRATIQUES

LA MISE EN CONFORMITÉ DES STATUTS DES ASSOCIATIONS SYNDICALES DE PROPRIÉTAIRES (ASL, AFUL) AVEC LES DISPOSITIONS DE L'ORDONNANCE DU 1^{ER} JUILLET 2004

L'article 60 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 impose aux Associations Syndicales de Propriétaires (ASP) existantes, dont font parties les Associations Syndicales Libres (ASL), et aux associations foncières mentionnées aux articles L. 322-1 du code de l'urbanisme (AFU) et L. 131-1 du code rural, de mettre leurs statuts en conformité avec la nouvelle réglementation.

S'il est clairement établi qu'en l'absence de mise en conformité de leurs statuts à la date butoir du 5 mai 2008, les ASP perdent leur capacité juridique, l'article 5 de l'ordonnance de 2004 réservant la possibilité d'ester en justice, d'acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer aux seules ASP en règle de leurs formalités de publicité et de conformité, la question s'est posée de savoir s'il s'agissait pour ces ASP négligentes d'une perte définitive ou temporaire (jusqu'à régularisation) de leur capacité juridique.

En modifiant l'article 60 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, la loi ALUR du 24 mars 2014 consacre le recouvrement de la capacité juridique des ASL qui ont accompli, même postérieurement au

5 mai 2008, les formalités de publicité et conformité prescrites par l'ordonnance de 2004.

1 - EN QUOI CONSISTE LA MISE EN CONFORMITÉ DES STATUTS DES ASP ?

L'obligation de mise en conformité des statuts des ASP avec le nouveau dispositif légal consiste :

- d'une part, à retrouver impérativement dans les statuts mis à jour les mentions exigées par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et le décret du 3 mai 2006,
- d'autre part, à accomplir les formalités de publicité exigées par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et le décret du 3 mai 2006.

1-1. LES MENTIONS EXIGÉES PAR L'ORDONNANCE DU 1^{ER} JUILLET 2004 ET LE DÉCRET DU 3 MAI 2006

- 1- L'objet (article 7 de l'ordonnance)
- 2- Le siège (article 7 de l'ordonnance)
- 3- Les règles de fonctionnement (article 7 de l'ordonnance)
- 4- Les modalités de financement de l'association et le mode de recouvrement des cotisations (article 7 de l'ordonnance)
- 5- Le nom (article 7 de l'ordonnance)

6- La liste des immeubles compris dans leur périmètre (article 7 de l'ordonnance)

7- Les modalités de représentation à l'égard des tiers (article 3 du décret)

8- Les modalités de distraction des immeubles compris dans leur périmètre (article 3 du décret)

9- Les modalités de modification de leurs statuts (article 3 du décret)

10- Les modalités de leur dissolution (article 3 du décret).

Surtout, l'article 9 de l'ordonnance dispose que l'ASP est administrée par un syndicat qui règle, par ses délibérations, les affaires de l'association.

Très fréquemment, c'est le fonctionnement de l'ASP qui doit être changé, car il ne prévoit pas de conseil collégial de direction.

La mise en conformité des statuts doit être approuvée en assemblée générale de l'ASP et s'effectuer selon les règles de modification définies dans les statuts de chaque ASP. Cela peut être la majorité simple, des 2/3, des 2/4, avec ou sans quorum.

1-2. LES FORMALITÉS DE PUBLICITÉ (ARTICLE 8 DE L'ORDONNANCE ET ARTICLE 4 DU DÉCRET)

Les ASP doivent impérativement déclarer en préfecture les modifications statutaires et publier un extrait de leurs statuts mis à jour au Journal Officiel.

1-2-1. LA DÉCLARATION EN PRÉFECTURE DES MODIFICATIONS STATUTAIRES

Elle prend la forme d'un dossier de déclaration de modifications statutaires qui comporte : la déclaration elle-même (imprimé « Association syndicale de propriétaires Modification »), une copie authentique des statuts modifiés et une copie du procès-verbal de l'assemblée générale ayant approuvé cette mise en conformité.

La déclaration de modifications statutaires de l'association est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a son siège.

L'intervention du préfet se limite à recevoir la déclaration de modifications de l'association et à délivrer un récépissé contenant l'énumération des pièces annexées dans un délai de cinq jours à

compter de la réception du dossier comprenant toutes les pièces exigées. Il est daté et signé par le préfet.

1-2-2. LA PUBLICATION AU JOURNAL OFFICIEL

Un extrait des statuts mis à jour doit ensuite être publié au Journal Officiel dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé.

2 - QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES DE L'ABSENCE D'UNE MISE EN CONFORMITÉ DES STATUTS DES ASP ?

- À défaut de dépôt de nouveaux statuts conformes aux prescriptions de l'ordonnance de 2004, l'ASP négligente perd sa capacité juridique, et donc son existence vis-à-vis des tiers, depuis le 5 mai 2008. L'ASP négligente ne peut plus accomplir l'ensemble des missions visées à l'article 5 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 : agir en justice, acquérir, vendre, échan-

ger, transiger, emprunter et hypothéquer.

“

Les ASP doivent impérativement déclarer en préfecture les modifications.

”

- Mais l'existence légale de l'ASP, qui résulte du consentement unanime de ses membres constaté par écrit, n'est pas remise en cause. Les ASP ayant une existence à l'égard

de leurs membres dès leur constitution, leurs statuts, ainsi que les décisions prises en assemblées générales, continuent à s'imposer à ces derniers. L'ASP a « seulement » perdu les attributs listés à l'article 5 de l'ordonnance. L'ASP ne pourra donc pas, par exemple, assigner l'un de ses membres en paiement des charges.

Il est donc fortement recommandé aux associations syndicales qui n'ont pas encore effectué cette mise en conformité de s'en préoccuper sans tarder ; la régularisation de leur situation étant indispensable à leur bon fonctionnement.

FOCUS SUR L'ADAPTATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'article 24 f) de la loi du 10 juillet 1965 permet à l'assemblée générale des copropriétaires de procéder « aux adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement ».

Si l'adaptation du règlement de copropriété n'est pas obligatoire puisqu'elle est subordonnée à une décision de l'assemblée, le syndic, pour sa part, est tenu de porter la question à l'ordre du jour, étant précisé qu'à la date de ce jour, la faculté d'adaptation des règlements de copropriété offerte par l'article 24 f) n'est plus enfermée dans un délai imparti.

Les modifications législatives relatives au statut de la copropriété des immeubles bâtis sont-elles immédiatement applicables aux copropriétés dont le règlement est antérieur ?

L'application immédiate des lois relatives au statut de la copropriété résulte de l'article 43 de la loi de 1965 qui répute non écrites toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 42 et 46 de la loi et à celles du décret du 17 mars 1967 prises pour leur application.

Parce que le statut est quasi intégralement impératif, la loi s'impose ; l'établissement du règlement n'est pas une condition de son application.

Le régime de tout immeuble en copropriété a « son fondement dans la volonté du législateur et non dans le contrat conclu entre les parties » (Cass. Ch. Mixte, 13 mars 1981, Bull. civ., ch. Mixte, n°3).

Les copropriétés sont ainsi automatiquement soumises à toutes lois successivement promulguées.

L'adaptation du règlement est par conséquent une mesure de simple information des copropriétaires.

CU PLU ALUR ZNIEF ERNMT COS CINASPIC



PAR
SÉGOLÈNE DE LA RIVIÈRE
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

CONSEIL



DE L'UTILITÉ DU NOTAIRE

CONSTRUIRE SA MAISON : LE NOTAIRE EST LÀ POUR VOUS AIDER À DÉCODER LES (TROP) NOMBREUX ACRONYMES DU DROIT DE L'URBANISME !

Lors d'une promenade dominicale à la campagne, madame ZICO¹ tombe sous le charme d'un grand terrain arboré situé au cœur d'un petit village, et sur lequel elle s' imagine tout de suite construire la maison secondaire de ses rêves : une maison moderne et spacieuse entourée d'un grand jardin, qui lui permettra d'accueillir ses enfants et ses nombreux petits-enfants.

Le terrain ayant fraîchement été mis en vente, elle court voir son notaire, maître MARNU², afin de conclure l'affaire au plus vite ; le vendeur étant naturellement pressé de céder son bien.

Son notaire, professionnel avisé, lui conseille toutefois de ne pas s'engager trop tôt et lui propose de regarder les règles d'urbanisme applicables à son terrain afin de vérifier que sa maison pourra bien être construite.

Madame ZICO s'étonne : elle pensait qu'une fois devenue propriétaire, elle

pourrait construire librement sa maison, vu qu'elle sera chez elle !

Maître MARNU lui indique alors que tout projet de construction nécessite d'obtenir au préalable un permis de construire et lui précise :

« Nous allons solliciter un **CU** auprès de la mairie afin de connaître les dispositions du **PLU** et vérifier la constructibilité du terrain. Comme vous le savez, depuis la loi **ALUR** et la disparition du **COS**, il faut être vigilant sur l'intégralité des règles applicables. »

Madame ZICO fait les yeux ronds, se plonge dans une réflexion intense, puis finit par interrompre son notaire pour lui demander en quelle langue il lui parle et que signifient tous ces étranges acronymes.

Maître MARNU sourit :

« Heureusement que vous n'envisagez pas de réaliser un **CINASPIC**³ », plaisante-

t-il avant de se rendre compte que son trait d'humour était passé inaperçu.

« Rassurez-vous, je vais vous expliquer : Le **CU**, ou "certificat d'urbanisme" est un document délivré par la mairie et qui vous renseigne sur les règles d'urbanisme applicables à votre terrain, ce qui va nous permettre ensuite de vérifier si la maison que vous avez imaginée peut effectivement être construite.

Il permet notamment de savoir si le territoire de la commune est couvert par un plan local d'urbanisme (ou **PLU**). C'est un document qui donne la vision de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire sur 10 à 15 ans, dans le cadre de ce que l'on appelle le **PADD** – projet d'aménagement et de développement durables.

Le **PLU** fournit également des règles précises sur les possibilités de construction de chaque terrain, en indiquant notamment la destination des constructions admises, leur hauteur maximale, leur aspect extérieur ou le nombre de places de stationnement exigible pour chaque

1- ZICO ou "zone importante pour la conservation des oiseaux" : il s'agit de sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance européenne.

2- Les MARNU, ou "modalités d'application du règlement national d'urbanisme" étaient élaborées conjointement par la commune et l'État. Elles ont été supprimées par la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 (relative à la solidarité et au renouvellement urbains) et remplacées par les cartes communales.

3- CINASPIC = constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit de l'une des neuf destinations qui peuvent être reprises dans un plan local d'urbanisme. Cette notion est remplacée par celle d' "équipement d'intérêt collectif et services publics" dans le cadre de la réforme sur le contenu du PLU engagée par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

bâtiment réalisé, etc. »

Le notaire poursuit en indiquant que c'est sur la base de l'ensemble de ces règles que la mairie va se fonder pour accepter de délivrer, ou non, un permis de construire.

Il ajoute qu'auparavant, la densité maximale des constructions était limitée par le COS (le coefficient d'occupation des sols)⁴, mais que dans la mesure où ce dernier a récemment été supprimé⁵, il faut désormais se référer à l'ensemble des règles du PLU pour connaître la superficie maximale des constructions pouvant être édifiées sur un terrain donné.

Un mois plus tard, maître MARNU reçoit le fameux CU et retrouve madame ZICO en rendez-vous. Il est rassuré, le terrain est situé au sein de la grande zone urbaine constructible du PLU et, compte-tenu de sa taille, aucune des règles du PLU ne paraît s'opposer à la délivrance d'un permis de construire pour édifier la maison projetée par madame ZICO.

« De plus, s'amuse maître MARNU, même si un petit cours d'eau passe non loin de la propriété, votre terrain n'est pas concerné par un plan de prévention des risques d'inondation, ou si vous préférez enrichir votre vocabulaire d'un nouvel acronyme, un "PPRI".

Il s'agit d'un document qui est élaboré par l'État et qui délimite les zones exposées aux risques d'inondation. Ce document aurait pu être contraignant pour votre projet car, en fonction de la nature et de l'intensité du risque encouru, il peut imposer des règles limitant, voire interdisant les possibilités de construire. »

Par ailleurs, le terrain étant situé tout près de la très belle église romane du village, qui a été classée comme monument historique, Maître MARNU précise à sa cliente :

« Attention, votre projet de construction devra obtenir l'accord de l'ABF, je veux dire de l'architecte des bâtiments de France⁶ » se reprend-il rapidement !

En effet, afin de veiller au respect de la qualité de l'habitat des abords des monuments historiques, la loi précise que tout projet de construction d'un bien visible depuis un monument historique (ou visible en même temps que lui) et situé à moins de 500 mètres, doit faire l'objet d'un accord préalable de l'ABF.

« C'est la théorie "du joyau et de l'écrin" que m'avait apprise mon professeur de droit ! », se souvient, un brin nostalgique, maître MARNU. « Par conséquent, vous devrez, avec votre architecte, accorder une attention particulière à la forme architecturale de votre maison, ainsi qu'aux matériaux et aux couleurs que vous utiliserez. »

Pour être complet, la localisation champêtre de la parcelle invite le notaire à vérifier si le bien n'est pas situé au sein (ou à proximité) d'une zone particulière de protection de la nature.

Après avoir examiné les cartes mises en ligne par les services de la DREAL – direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement –, maître MARNU constate que le terrain est situé tout près d'une ZNIEFF.

« Ce nouvel acronyme, à la sonorité quelque peu barbare, signifie "zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique

et floristique"».

Cette zone a pour objet de garantir la pérennité de plusieurs espèces protégées d'oiseaux présentes dans la forêt qui borde le village, et notamment le busard Saint-Martin et la fauvette Pitchou.

Ne soyez toutefois pas inquiète, la présence de votre terrain à côté de cette zone ne vous empêchera pas de construire votre maison.

Vous aurez en revanche sans doute la chance de pouvoir observer ces jolis oiseaux nicher dans les arbres de votre propriété ! ».

Quelques mois plus tard, madame ZICO est devenue l'heureuse propriétaire du terrain et son permis de construire lui a été accordé. Afin d'obtenir l'accord de l'ABF, elle a toutefois dû faire quelques concessions sur la forme architecturale de sa maison, qui sera sans doute moins contemporaine que ce qu'elle avait imaginé au départ.

Grâce à son notaire, toutes les problématiques d'urbanisme ont été vues et anticipées en amont, de sorte que la réalisation de son projet s'est déroulée sans aucune mauvaise surprise.



4- Le COS correspondait au nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètre cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

5- Le COS a été supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

6- Les architectes des bâtiments de France appartiennent aux membres du corps des architectes et urbanistes de l'État. Ils disposent de prérogatives en matière patrimoniale et à ce titre, ont pour mission d'entretenir et conserver les monuments historiques et de veiller au respect de leurs abords.

7- Il s'agit d'un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique et qui participe au maintien des grands équilibres naturels ou qui constitue le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.



PAR
MALICIA DONNIOU
AVOCATE ASSOCIÉE,
GINKGO AVOCATS,
GROUPE CHEUVREUX



FLASH FISCAL

DE LA REDEVANCE À LA TAXE POUR CRÉATION DE LOCAUX EN ÎLE-DE-FRANCE : VERS UNE MISE EN COHÉRENCE DU RÉGIME DE LA FISCALITÉ DE L'URBANISME

Dispositif fiscal central dans les opérations de construction ou de réhabilitation lourde de locaux d'activités en Île-de-France, du fait du poids qu'elle fait peser sur les bilans d'opération, la redevance pour création de locaux en Île-de-France, désormais dénommée à juste titre taxe¹, vient d'être à nouveau réformée par la loi de finances rectificative pour 2015².

Rappelons en effet qu'en 2010³, le champ d'application de la redevance avait été étendu aux entrepôts et aux commerces, que le zonage avait été modifié et que les tarifs avaient été revus à la hausse, après plusieurs décennies de stagnation. Cette augmentation globale des sommes dues au titre de la redevance, motivée en partie par la nécessité de trouver des financements pour permettre la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris, a eu des effets non négligeables sur le marché de l'immobilier, rendant complexe le développement d'opérations immobilières tertiaires ou d'entrepôt notamment dans l'est de la région francilienne.

Les orientations principales de cette réforme avaient été annoncées par le Premier ministre lors du Comité interministériel sur le Grand Paris en avril 2015, partant du principe qu'il était nécessaire de contribuer plus fortement au rééquilibrage territorial comme au dévelop-

pement de projets mixtes combinant habitat et emplois. La réforme de la taxe repose ainsi sur quatre axes principaux : amélioration de la stabilité et de la lisibilité du dispositif, diminution de la zone taxable, révision des tarifs afin de renforcer le rééquilibrage territorial et révision des modalités de recouvrement et de contrôle de la redevance.

Il faudra attendre le décret d'application pour mesurer pleinement les effets de cette réforme mais il convient de présenter d'ores et déjà ces quatre axes.

■ Amélioration de la stabilité et de la lisibilité du dispositif

L'amélioration de la lisibilité du dispositif passe tout d'abord par une réécriture complète des articles L. 520-1 et suivants du code de l'urbanisme et une organisation par thème des différentes dispositions.

La taxe repose désormais sur un indice plus stable, l'indice des prix à la consommation, et plus sur l'indice du coût de la construction. Par ailleurs, est supprimée la dérogation tarifaire pour les communes éligibles à la fois à la dotation sociale urbaine et au fond de solidarité en région Île-de-France (même si des dispositions transitoires sont encore prévues)⁴.

Le texte prévoit également une meilleure définition du champ d'application

de la taxe, des redevables, du fait générateur et des conditions d'exigibilité.

En ce qui concerne le champ d'application matériel, qui est globalement inchangé, on notera qu'est désormais clairement assimilée à une opération de reconstruction l'opération de réhabilitation conduisant à la production d'un immeuble neuf⁵.

En ce qui concerne le redevable, l'article L. 520-5 prévoit que la taxe est due par le propriétaire des locaux à la date du fait générateur (soit le permis de construire ou d'aménager ou à défaut, la date de démarrage des travaux). En cas de cession des locaux avant la date d'exigibilité de la taxe (émission du titre de perception), le redevable peut demander le remboursement au nouveau propriétaire. Avec cette nouvelle rédaction, il ne sera donc plus possible de poursuivre les propriétaires successifs.

■ Diminution de la zone taxable

Afin d'atteindre l'objectif de rééquilibrage territorial, le législateur a choisi de diminuer la zone taxable en créant désormais quatre zones et non plus trois comme précédemment, étant ici précisé que pour le moment la taxe ne s'applique pas en zone 4, aucun tarif n'ayant été fixé dans cette zone.

1- La redevance pour création de bureaux, malgré son appellation originelle, doit en effet être qualifiée de taxe comme l'avait déjà jugé le Conseil d'État (CE, 17 décembre 2003, n°237044).

2- Loi n°2015-1786 du 29 décembre 2015, article 50.

3- Loi de finances rectificative pour 2010 n°2010-1658 du 29 décembre 2010, article 31.

4- L. 520-8 III. du code de l'urbanisme.

5- L. 520-7 du code de l'urbanisme.

	JUSQU'AU 1 ^{ER} JANVIER 2011	ENTRE LE 1 ^{ER} JANVIER 2011 ET LE 1 ^{ER} JANVIER 2016	À COMPTER DU 1 ^{ER} JANVIER 2016
1 ^{ÈRE} CIRCONSCRIPTION	Arrondissements riches de Paris, communes riches du 92	Paris, 92	Paris, 92
2 ^{ÈME} CIRCONSCRIPTION	Certaines communes du 92 et 78	Unité urbaine de Paris ⁶	Communes de la métropole du Grand Paris
3 ^{ÈME} CIRCONSCRIPTION	- Autres arrondissements de Paris - Certaines communes du 92, 78, 95 et 77 - 93 et 94, sauf certaines communes	Autres communes	Communes de l'Unité urbaine de Paris ⁷
4 ^{ÈME} CIRCONSCRIPTION	-	-	Reste des communes d'Île-de-France

■ Révision des tarifs afin de renforcer le rééquilibrage territorial

EN €	JUSQU'AU 1 ^{ER} JAN- VIER 2011 (BUREAUX)	ENTRE LE 1 ^{ER} JANVIER 2011 ET LE 1 ^{ER} JANVIER 2016 (TARIF 2011)			À COMPTER DU 1 ^{ER} JANVIER 2016		
		BUREAUX	COMMERCES	STOCKAGE	BUREAUX	COMMERCES	STOCKAGE
1 ^{ÈRE} CIRCON- SCRIPTION	244	344	120	14.03	400	129	14
2 ^{ÈME} CIRCON- SCRIPTION	152	214	75	14.03	90	80	14
3 ^{ÈME} CIRCON- SCRIPTION	61	86	30	14.03	50	32	14
4 ^{ÈME} CIRCON- SCRIPTION	-	-	-	-	0	0	0

Les tarifs sont modifiés à la baisse en zone 2 et 3 afin d'éviter les effets de seuils en petite et grande couronnes. Ils sont augmentés de manière raisonnée dans la première zone⁸.

Par ailleurs, pour compenser les pertes de recettes de la région Île-de-France (bénéficiaire principale de la taxe), est créée une taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux et de stockage achevés depuis plus de cinq ans.

Ces tarifs sont toujours actualisés au 1^{er} janvier de chaque année mais selon l'indice des prix à la consommation.

Par ailleurs, est désormais prévu un pla-

fonnement de la taxe, laquelle ne peut « excéder 30 % de la part du coût de l'opération imputable à l'acquisition et à l'aménagement de la surface de construction »⁹. Toutefois, à ce stade, le mécanisme de calcul de ces 30 % n'est pas très clair et devrait faire l'objet d'explicitation par l'administration.

■ Révision des modalités de recouvrement et de contrôle de la taxe

Les articles L. 520-9 et suivants du code de l'urbanisme viennent clarifier les modalités d'établissement et de contrôle de la taxe.

D'une manière générale, la procédure de recouvrement de la taxe est largement calquée sur la procédure applicable aux

taxes d'urbanisme, ce qui permet de rendre son dispositif plus lisible.

Le contenu et la date limite de dépôt de la déclaration au titre de la taxe seront définis par décret, ainsi que les modalités de remboursement et d'exonération pour les locaux précaires et les locaux détruits par sinistres ou expropriés.

Le droit de reprise de l'administration est enfin fixé par la loi et s'exerce jusqu'au 31 décembre de la sixième année qui suit le fait générateur¹⁰.

Le schéma ci-après synthétise les différents délais applicables en matière de recouvrement et de contrôle :

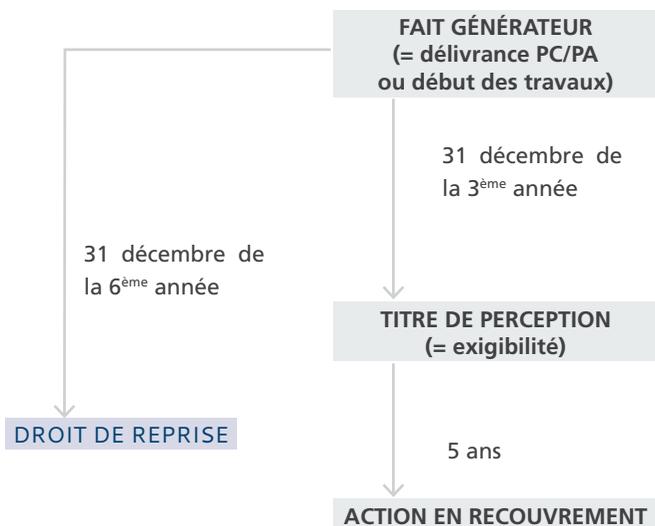
6- Arrêté du 4 mai 2011 délimitant l'unité urbaine de Paris mentionnée aux articles 231 ter du code général des impôts et L. 520-3 du code de l'urbanisme.

7- Arrêté du 4 mai 2011 délimitant l'unité urbaine de Paris mentionnée aux articles 231 ter du code général des impôts et L. 520-3 du code de l'urbanisme.

8- Article L. 520.8 du code de l'urbanisme.

9- L. 520-9 du code de l'urbanisme.

10- Article L. 520-14 du code de l'urbanisme, confirmant l'arrêt du Conseil d'État du 30 juillet 2010, n°312204, Unibail.



■ Entrée en vigueur

Le nouveau régime s'applique aux opérations pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée à compter du 1^{er} janvier 2016 et à défaut de demande de permis ou de déclaration préalable, aux opérations pour lesquelles le début des travaux ou le changement d'usage est intervenu à compter de cette date.

En revanche, pour les opérations en cours à cette même date, sont applicables depuis le 1^{er} janvier 2016 les dispositions relatives à la procédure de recatification et aux recours du redevable.

Rappelons qu'un décret en Conseil d'État doit intervenir pour fixer les modalités d'application des nouvelles dispositions relatives au régime de la taxe.

COMMERCE TAXE BUREAUX



PAR
VINCENT FAURIE
GROUPE DROIT IMMOBILIER



FLASH FISCAL

CRÉATION D'UNE NOUVELLE TAXE « BUREAUX-COMMERCE ET STOCKAGE » EN ÎLE-DE-FRANCE

La fiscalité sur les mutations d'immeubles à Paris et plus généralement en Île-de-France a connu une augmentation significative au 1^{er} janvier dernier.

Outre la hausse des droits d'enregistrement, la principale nouveauté réside dans la création d'une nouvelle taxe propre à la région Île-de-France. Cette

taxe a été instituée pour compenser le manque à gagner induit par la réforme de la redevance pour création de bureau, renommée taxe pour création de bureau (TCB) depuis le 1^{er} janvier également (lire la première partie de ce flash fiscal).

Cette nouvelle taxe additionnelle aux droits d'enregistrement (que nous appellerons "surtaxe" pour la suite des

développements) s'applique aux mutations à titre onéreux de locaux à usage de bureaux, commerces ou stockage en Île-de-France.

Elle est codifiée à l'article 1599 sexies du code général des impôts¹. Son taux est de 0,6 %. Le taux de droit commun passe ainsi d'environ 5,80 % à environ 6,40 % pour les opérations concernées.

1- ARTICLE 1599 sexies du CGI : Il est perçu au profit de la région d'Île-de-France une taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière exigibles sur les mutations à titre onéreux, autres que celles mentionnées au A de l'article 1594 F quinquies, de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage mentionnés à l'article L. 520-1 du code de l'urbanisme. Le taux de la taxe est fixé à 0,6 %. Cette taxe est assise, recouvrée et contrôlée selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties, sûretés et privilèges que les droits et taxes auxquels elle s'ajoute.

Le périmètre géographique de la surtaxe est simple : elle concerne toute l'Île-de-France en ce compris Paris. La capitale supporte donc une double augmentation depuis le 1^{er} janvier, certaines mutations subissant une augmentation d'environ 1,30 point des droits d'enregistrement.

Contrairement à l'augmentation du taux de droit commun propre à Paris dont nous avons parlé ci-dessus et qui ne distingue pas selon l'usage de l'immeuble, le champ d'application matériel de la surtaxe est restreint aux locaux tertiaires. Logique puisque cette surtaxe vient compenser les baisses de recettes entraînées par la réforme de la taxe pour création de bureaux.

Le texte vise donc des locaux à usage de bureaux, commerces ou stockage et fait référence à l'article L. 520-1 du code de l'urbanisme relatif au champ d'application matériel de la taxe pour création de bureaux. Cet article L. 520-1 fait lui-même renvoi à l'article 231 ter du code général des impôts relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les bureaux.

Les champs d'applications de la surtaxe, de la taxe pour création de bureaux

et de la taxe annuelle sur les bureaux peuvent en conséquence sembler alignés. Il n'en est rien en réalité. Le renvoi n'a pour seule finalité que de préciser ce qu'il faut entendre par « bureau », « commerce » ou « stockage ». Le renvoi ne vise pas les exonérations qui peuvent être appliquées à la taxe pour création de bureaux ou à la taxe annuelle. Un immeuble exonéré de taxe pour création de bureaux pourra ainsi être soumis à la surtaxe.

Le texte de l'article 1599 sexies ne vise expressément qu'une seule exonération. Il s'agit des immeubles considérés comme neufs au sens fiscal, c'est à dire les immeubles dont la construction ou la réhabilitation lourde a été achevée depuis moins de cinq ans.

Le texte est muet sur ce point mais il convient d'écarter l'application de la surtaxe aux terrains qu'ils soient nus ou à bâtir. L'article 1599 sexies ne vise en effet que des « locaux ».

Les ventes faisant l'objet d'un engagement de revendre sont concernées par la surtaxe. Les droits réduits passent donc d'environ 0,715 % à environ 1,31 % pour les ventes en question. L'administration n'a pas encore pris position sur le sujet

mais la doctrine semble considérer que les acquisitions avec engagement de construire ne sont pas impactées par la surtaxe et demeurent soumises au droit fixe de 125 €.

La surtaxe serait également applicable aux échanges et aux transmissions universelles de patrimoine. Là encore cela doit être confirmé par l'administration.

En revanche, il apparaît certain que la surtaxe ne s'applique ni aux cessions de parts, ni aux frais d'inscriptions de sûretés hypothécaires, ces opérations n'opérant pas mutation de locaux.

FOCUS

Ne sont pas concernées :

- les mutations de terrains
- les mutations d'immeubles neufs
- les cessions de parts
- les inscriptions hypothécaires

Il reste à confirmer par l'administration :

- que les échanges et transmissions universelles de patrimoine sont concernées
- que la surtaxe ne s'applique pas en cas d'engagement de construire

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES TAUX DES DROITS D'ENREGISTREMENT

BIEN CONCERNÉ		ÎLE-DE-FRANCE	PROVINCE
IMMEUBLE NEUF BUREAU, COMMERCE OU STOCKAGE		0,71498 %	0,71498 %
IMMEUBLE NEUF AUTRE USAGE		0,71498 %	0,71498 %
IMMEUBLE ANCIEN BUREAU, COMMERCE OU STOCKAGE	SANS ENGAGEMENT DE REVENDRE	6,40665 %	5,80665 % maximum*
	AVEC ENGAGEMENT DE REVENDRE	1,31498 %	0,71498 %
IMMEUBLE ANCIEN AUTRE USAGE	SANS ENGAGEMENT DE REVENDRE	5,80665 %	5,80665 % maximum*
	AVEC ENGAGEMENT DE REVENDRE	0,71498 %	0,71498 %

* Certains départements appliquent à ce jour un taux inférieur : Côte-d'or, Indre, Isère, Mayenne et Morbihan.



UN QUASI-USUFRUIT PEUT-IL CONSTITUER UNE RÉAPPROPRIATION DES BIENS DONNÉS ?

Par un arrêt du 14 octobre 2015¹, le Conseil d'État a rendu une décision attendue relative à la fictivité d'une donation avant cession à la suite de laquelle une convention de quasi-usufruit avait été conclue sur le prix de cession.

L'angle d'attaque de l'administration fiscale était de démontrer la fictivité de la donation en considérant que le donateur s'était réapproprié les biens donnés, réappropriation caractérisée notamment par la conclusion d'une convention de quasi-usufruit postérieurement à la cession, entre donateur et donataire.

L'arrêt du Conseil d'État met en avant la chronologie dans les opérations de constitution du quasi-usufruit afin de caractériser la réappropriation, d'une part en raison de la constitution du quasi-usufruit postérieure à l'acte de cession alors même que le prix (excédant les droits de l'usufruitier) a déjà été versé, d'autre part, en raison de la non-conformité au schéma

initial de transmission qui prévoyait une clause de remploi du prix.

Bien que le Conseil d'État ait retenu l'abus de droit dans cet arrêt, la technique du quasi-usufruit n'est pas à bannir dans les donations avant cession, elle doit simplement être anticipée et utilisée au « bon moment ».

D'une manière générale, la convention de quasi-usufruit ne doit pas être conclue postérieurement à l'acte de cession et ne doit pas être en contradiction avec des clauses particulières de la donation (clause de remploi par exemple). Il sera donc fondamental d'intégrer, dès la donation, le sort que l'on souhaite voir

appliquer aux biens donnés en nue-propiété en cas de cession de ces derniers. L'acte de donation devra ainsi contenir une clause de subrogation réelle stipulant que le démembrement existant à la suite de la donation se reportera sur le prix de cession des titres ou tout ce qui en serait la représentation. Les parties prévoient ainsi, dès le stade de la dona-

tion, de déroger au principe de répartition du prix entre usufruitier et nu-propiétaire. Puis, l'acte de cession des titres comprendra à nouveau la volonté des parties de reporter le démembrement sur le prix de cession sans partage de prix entre l'usufruitier et le nu-propiétaire. Idéalement, une garantie peut être constituée au profit du nu-propiétaire afin de lui assurer le remboursement de sa créance de restitution, bien qu'il ne s'agisse pas d'une condition de validité de l'acte.

Le respect de chacune de ces étapes devrait permettre de passer le cap de la remise en cause de la donation sous l'angle de la fictivité. En effet, même si le donateur dispose d'un quasi-usufruit sur le prix de cession des biens qu'il avait transmis en nue-propiété, il n'en reste pas moins qu'il s'est réellement « dépouillé » irrévocablement d'une partie de son patrimoine au profit du donataire.

“
L'angle d'attaque de l'administration fiscale était de démontrer la fictivité de la donation en considérant que le donateur s'était réapproprié les biens donnés.
”

PAR
XAVIER BOUTIRON
BAPTISTE DURAND
GROUPE PATRIMOINE

1 - CE 3^{ème} / 8^{ème} SSR 14.10.2015 n° 374440



VIREMENT PAIEMENT NOTAIRE

INFO NOTARIAT

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



■ VŒUX RELATIFS AU PROJET DE MODERNISATION DU STATUT DE PARIS – RÉPARTITION DES COMPÉTENCES ENTRE LA VILLE ET L'ÉTAT – CRÉATION D'UNE COLLECTIVITÉ UNIQUE – DÉCONCENTRATION VERS LES ARRONDISSEMENTS – REGROUPEMENT DES ARRONDISSEMENTS DU CENTRE

Après avoir lancé en septembre 2015 une réflexion en vue d'une modernisation du statut de Paris, le Conseil de Paris a, lors de ses séances des 15, 16 et 17 février 2016, émis le vœu que soit soumis au Parlement, sur proposition du Gouvernement, un projet de loi réformant le statut de Paris qui suivrait quatre grandes orientations qui ont chacune fait l'objet d'un vœu : la récupération de certaines compétences exercées aujourd'hui par l'État de façon dérogatoire, la fusion de la Ville et du Département, le renforcement du rôle des maires d'arrondissement et le rapprochement des quatre arrondissements centraux de la capitale (1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème}). La Ville de Paris souhaite que le projet de réforme soit examiné dans le courant de l'année 2016. Les quatre vœux émis par le Conseil de Paris sont les suivants :

1. Que la Ville de Paris **retrouve des pouvoirs de plein exercice**, comme les autres communes, en matière de circulation, de lutte contre l'habitat indigne, de nuisances sonores d'origine professionnelle, de régulation des activités économiques, d'affaires funéraires, de la police des baignades, de délivrance des titres d'identité, de police des taxis et enfin la maîtrise des berges de Seine (2016 V1 - Vœu relatif à l'évolution de la répartition des compétences entre l'État et la Ville de Paris).

2. Que soit mis en œuvre un **regroupement des quatre premiers arrondissements** – sans pour autant les supprimer – au sein d'un conseil d'arrondissements à compter des élections municipales de 2020 (2016 V2 - Vœu relatif à la réforme du statut de Paris en faveur du regrou-

pement des arrondissements du centre)

3. Que soit **renforcé le rôle des maires d'arrondissements** (2016 V3 - Vœu relatif à la réforme du statut de Paris sur les compétences des arrondissements). Les maires d'arrondissement pourraient désormais conduire des politiques publiques de proximité.

4. Que soit créée une **collectivité unique pour Paris**, en procédant à la fusion de la Ville et du Département, ce qui permettrait de simplifier certaines procédures (notamment en matière de marchés publics, de gestion de personnel ou de gestion patrimoniale) et de garantir aussi une meilleure gouvernance en matière budgétaire (2016 V4 - Vœu relatif à la création d'une collectivité unique parisienne).

■ TRANSFORMATION DE LOCAUX À USAGE DE BUREAUX EN LOGEMENTS – EXONÉRATION DE TAXE FONCIÈRE – RÉVERSIBILITÉ

Deux délibérations adoptées par le Conseil de Paris, lors de sa séance des 15, 16 et 17 février, viennent faciliter la transformation de bureaux en logements.

La première (2016 DFA 32) vise à exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, les locaux à usage d'habitation affectés à l'habitation principale et issus de la transformation de locaux à usage de bureaux, conformément à la possibilité ouverte par le nouvel article article 1384 F du code général des impôts. Cette exonération s'applique aux locaux dont les travaux de transformation sont achevés à compter du 1^{er} janvier 2016, à partir de l'année qui suit l'achèvement de ceux-ci, sur demande expresse du propriétaire, pour une durée de cinq ans.

La seconde (2016 DLH 59), vient instaurer un régime de déclaration de changement d'usage temporaire, tel que prévu à l'article L. 631-7-1 B du code de

la construction et de l'habitation issu de la loi Macron, permettant de transformer en habitation des locaux destinés à un usage autre que l'habitation pour une durée n'excédant pas quinze ans. Ainsi, pendant une durée ne pouvant être supérieure à quinze ans, des locaux peuvent, par dérogation à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, retrouver leur usage antérieur. Pour ce faire, le pétitionnaire adressera une lettre recommandée avec accusé réception déclarant que les locaux temporairement affectés à l'habitation retrouvent leur usage antérieur. Il est précisé que le caractère régulier de l'usage autre que l'habitation des locaux devra être justifié au moment du dépôt de la déclaration initiale. Cet usage peut être

établi par tout mode de preuve, accompagné d'une déclaration sur l'honneur

attestant de la véracité des pièces fournies. Si, dans le délai de quinze ans le propriétaire ne déclare pas le retour à l'usage initial, le local concerné perdra définitivement son usage initial, et devra être maintenu à usage d'habitation,

“

Deux délibérations adoptées par le Conseil de Paris viennent faciliter la transformation de bureaux en logements.

”

sauf à obtenir une autorisation de changement d'usage. Ces dispositions sont énoncées au nouvel article 10 du règlement municipal.

PAR
VINCENT HOCQUET
ISABELLE ARNOLD
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER



À NOTER AU JOURNAL OFFICIEL

RÉFORME DU DROIT DES OBLIGATIONS : PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Grands changements en perspective : l'ordonnance portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations a été publiée au Journal Officiel le 11 février 2016 (Ordonnance du 10 février 2016). Elle sera applicable pour les contrats conclus à compter du 1^{er} octobre prochain (à l'exception de trois dispositions relatives à l'introduction d'actions interrogatives, applicables immédiatement) et pourrait encore être modifiée lors des débats autour de la loi de ratification. De façon générale, si nombre de modifications sont des consécration de solutions jurisprudentielles n'impliquant pas de bouleversements de fond pour les praticiens, d'autres apportent des innovations importantes, plus ou moins appréciables. Parmi les consécration et innovations remarquables pour les acteurs de l'immobilier, l'on peut notamment citer l'introduction d'un devoir précontractuel d'information, d'une définition du pacte de préférence et des solutions relatives à sa violation (avec modification des positions jurisprudentielles connues) et d'une définition de la promesse unilatérale de vente accompagnée d'un renversement de la jurisprudence quant à sa révocation. On relèvera aussi l'introduction,

en vue de protéger la partie la plus faible, de l'abus de faiblesse comme cas de violence économique, ainsi que des clauses abusives (jusqu'alors cantonnées dans le code de la consommation). À noter que ce dernier dispositif est toutefois limité aux contrats d'adhésion. Quant à l'exécution des contrats, elle se trouve tantôt renforcée, par la consécration de l'exécution forcée en nature, bien qu'assortie de la réserve de la disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier; tantôt mise en péril avec l'ouverture de la révision du contrat pour imprévision. Enfin, on soulignera que font officiellement leur entrée dans le code civil la cession de contrat et la cession de dette ; et que les modalités d'opposabilité des cessions de créances sont assouplies. En somme, l'intégration de cette réforme impliquera un important travail pour les praticiens, certes de fond afin d'assimiler toutes les nouveautés et leurs conséquences pratiques, mais aussi de forme, puisque l'intégralité des articles a été renumérotée et une grande partie réécrite. Nous consacrerons un dossier spécial à cette réforme dans le Bulletin de Cheuvreux de juin 2016.

HABITAT PARTICIPATIF

Un décret n°2015-1725 d'application du 21 décembre 2015, pris en application de l'article L. 200-11 du code de la construction et de l'habitation introduit par la loi ALUR du 24 mars 2014, est venu préciser les modalités de fonctionnement communes aux deux nouvelles sociétés d'habitat participatif ainsi que celles propres à chacune de ces sociétés, à savoir les coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution et d'autopromotion. Ce texte définit notamment, les cas de dérogations à la condition d'occupation du logement à titre de résidence principale par les associés, les hypothèses et modalités de retrait des associés de ces

sociétés ainsi que les conditions d'accès, pour les tiers non associés, aux services et activités développés par ces sociétés d'habitat participatif. Ces dispositions sont entrées en vigueur le 24 décembre dernier.

LE RADON ET LES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

Prise sur le fondement de la loi de transition énergétique, l'ordonnance n°2016-128 du 10 février 2016, qui entrera en vigueur au plus tard le 1^{er} juillet 2017, vient renforcer les moyens de contrôle et de pouvoir de l'autorité de sûreté

nucléaire et modifier les dispositions du code de la santé publique. Le texte crée des « zones à potentiel radon » qui seront définies par arrêté ministériel, et intègre le risque lié au radon dans l'ERNMT. Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers devront être informés sur la situation de l'immeuble au sein de ces zones. Les propriétaires ou exploitants pourront être amenés à mettre en œuvre des mesures de surveillance et, le cas échéant, de réduction à l'exposition. Ces mesures seront définies par voie réglementaire.

ORDONNANCE N°2015-1628 DU 10 DÉCEMBRE 2015 RELATIVE AUX GARANTIES CONSISTANT EN UNE PRISE DE POSITION FORMELLE, OPPOSABLE À L'ADMINISTRATION, SUR L'APPLICATION D'UNE NORME À LA SITUATION DE FAIT OU AU PROJET DU DEMANDEUR

L'ordonnance n°2015-1628 du 10 décembre 2015 vient insérer un nouvel alinéa 2 à l'article L. 2122-7 du code général de la propriété des personnes publiques. Selon cet article, dont la nouvelle rédaction est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016, le titulaire d'une autorisation temporaire d'occupation du domaine public constitutive de droits réels peut demander à l'autorité qui lui a délivré de se prononcer par voie de rescrit sur la question de savoir si, au vu des éléments qui lui sont soumis à ce stade et sous réserve d'un changement ultérieur dans les circonstances de fait ou de droit qui l'obligerait à revenir sur sa décision, elle délivrera l'agrément à un potentiel repreneur qui lui serait substitué dans les droits et obligations résultant de ce titre.

On constate ici que l'autorité administrative peut s'engager sur une décision unilatérale future, à condition toutefois de conserver un pouvoir d'appréciation de la situation au jour de la délivrance de l'agrément en se réservant la possibilité de revenir sur sa décision notamment pour un motif d'intérêt général ou plus précisément de mutabilité du service



public (par comparaison, le débat sur les promesses de vente sous condition de déclassement : L. Aynès, E. Fatôme, M. Raunet, AJDA 2014, p. 961). Le rapport au président de la République précise que l'instauration d'un tel mécanisme « *répond aux attentes des opérateurs économiques qui exercent leur activité sur le domaine public et souhaitent davantage sécuriser leurs projets, notamment en cas de création ou de reprise de sociétés* ». Cette prise de position formelle ne s'applique toutefois pas aux titres délivrés après une procédure de publicité et de mise en concurrence.

L'IMMOBILIER ET LA LOI SUR LE VIEILLESSEMENT

Adoptée en vue de moderniser notre système de santé, la loi du 26 janvier 2016 ne comprend pas moins de 277 articles, dont certains impactent directement le secteur immobilier. On relèvera ici trois mesures importantes, qui touchent aux immeubles insalubres, à la lutte contre l'amiante ou encore à l'introduction d'un nouveau cas de congé dans la loi du 6 juillet 1989. En premier lieu, la loi vient régler le sort des immeubles déclarés insalubres mais libres de toute occupation ou location et sans danger pour la santé ou la sécurité des voisins. Pour ceux-ci, un assouplissement est prévu (article 1331-28 modifié du code de la santé publique) puisque leurs propriétaires ne seront désormais obligés de réaliser les mesures prescrites pour remédier à l'insalubrité qu'avant toute nouvelle occupation ou remise à disposition/location et non immédiatement. Cette obligation devra alors être impérativement remplie, sous peine d'emprisonnement.

En deuxième lieu, la loi prend des mesures afin de renforcer la lutte contre l'amiante : pouvoirs octroyés au préfet pour faire mettre en conformité les locaux présentant un danger pour la santé, en limiter l'accès et faire cesser l'exposition (articles L. 1334-16-1 et L. 1334-16-2 du code de la santé publique), mise à disposition du public des résultats d'analyse des informations transmises par les

diagnostiqueurs, de la liste des informations de stockage et des informations sur la collecte des déchets amiantés, etc.

Enfin, la loi crée dans la loi du 6 juillet 1989 un nouveau cas de congé au profit de l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris, des hospices civils de Lyon, et de l'Assistance publique-hôpitaux de Marseille. Ces trois bailleurs pourront donner congé aux locataires, sauf si les conditions de ressources de ces derniers sont inférieures aux plafonds de PLS, pour leur permettre d'attribuer des logements à leur personnel. En plus du respect d'un délai de préavis de six mois pour les baux conclus à partir du 27 janvier 2016 (ou huit mois pour les baux en cours), le congé devra préciser le motif de la résiliation et les fonctions occupées par l'attributaire. À défaut d'attribution à un membre du personnel, l'ancien locataire pourra demander la conclusion d'un nouveau bail de six ans.

CRÉATION DES ATTESTATIONS D'ASSURANCE DÉCENNALE

La standardisation des attestations d'assurance en responsabilité civile décennale aboutit enfin. L'arrêté du 5 janvier 2016, introduisant les articles A. 243-2 à A. 243-5 dans le code des assurances, en établit les mentions minimales, lesquelles devront figurer dans toutes les attestations d'assurance en responsabilité civile décennale à compter du 1^{er} juillet 2016 pour les opérations dont la date d'ouverture de chantier est postérieure au 1^{er} juillet 2016. Dans le même sens et pour éviter toute dérogation ou dénaturation, il est posé une interdiction d'exception rédactionnelle aux mentions minimales à reproduire dans ces attestations. Elles devront être jointes aux devis et factures des professionnels assurés. Elles devront également être annexées à tout acte de vente de biens tant que le délai de protection décennale du maître d'ouvrage n'est pas expiré.

MANDATAIRES IMMOBILIERS : OBLIGATION DE FORMATION

L'objectif de sécuriser les transactions immobilières prévu par la loi ALUR du 24 mars 2014, se met en place au fur et à mesure grâce aux publications des divers décrets d'application. Le décret n°2016-173 en date du 18 février 2016 vient parfaire cet enjeu en encadrant la formation du mandataire immobilier.

L'intention de ce texte est d'assurer l'actualisation et l'amélioration du savoir et des aptitudes des professionnels de l'immobilier. À partir du 1^{er} avril 2016, le détenteur de la carte professionnelle, le représentant légal de la personne morale titulaire de la carte ou bien encore les personnes assurant la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau, devront suivre une formation de quatorze heures par an ou de quarante-deux heures sur trois années consécutives. Sont également soumis à cette exigence les personnes ayant été habilitées à s'engager par le possesseur de la carte.

La formation aborde certes les domaines juridique, économique et commercial mais elle porte également sur des connaissances en lien avec la construction, l'habitation, l'urbanisme et la transition énergétique.

Point important : elle doit en outre comprendre un minimum de deux heures de déontologie. Cette formation pourra s'effectuer par le biais d'une participation à des actions de formation ou bien le suivi de colloques et enseignements, dispensés obligatoirement par des organismes de formation enregistrés. Cette exigence de formation devra être justifiée pour toute demande de renouvellement de la carte professionnelle expirant à compter du 1^{er} janvier 2017.

ORDONNANCE N°2015-1324 DU 22 OCTOBRE 2015 RELATIVE AUX PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Afin d'adapter et de renforcer l'efficacité des PPRT, une ordonnance refond les dispositions applicables en la matière.



Deux catégories de zonages sont créées au sein du périmètre d'exposition aux risques : une zone de maîtrise de l'urbanisation future, et une zone de prescription. Les types de mesures et prescriptions applicables à chacune de ces zones peuvent différer en fonction du type de risques, de leur gravité, de leur probabilité et de leur cinétique. Par ailleurs, de nouvelles dispositions sont introduites afin de simplifier l'élaboration et la mise en œuvre des PPRT, notamment en créant une procédure de modification simplifiée lorsque cette dernière ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan ou si la portée des mesures qu'elle prévoit est revue à la baisse.

Ces nouvelles dispositions, qui sont entrées en vigueur le 24 octobre 2015, s'appliquent de plein droit aux plans d'ores et déjà approuvés dans les zones et secteurs qu'ils ont définis, sans qu'il ne soit nécessaire de les modifier.

LOI DE MODERNISATION DU DROIT DE LA FAMILLE :

DISPOSITIONS RELATIVES AU DIVORCE

Le décret n° 2016-185 du 23 février 2016 prévoit les dispositions nécessaires à l'application de l'ordonnance n° 2015-1288 du 15 octobre 2015 portant simplification et modernisation du droit de la famille. Il apporte des modifications à la procédure actuellement prévue par le code de procédure civile, pour tenir compte notamment des nouvelles conditions d'intervention du juge du divorce en matière de liquidation et de partage, dans les divorces contentieux et fournit, de ce fait, un éclairage sur l'article 267 du code civil tel qu'il est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

ENTORSES AUX RÈGLES D'ACCESSIBILITÉ

L'année 2016 sera placée sous le signe de la flexibilité en matière de normes d'accessibilité aux personnes handicapées pour la construction de logements neufs. Le décret n° 2015-1770 du 24 dé-

UNIFICATION ET HARMONISATION DES RÈGLES COMMUNES

AUX CONTRATS DE CONCESSION AU SENS DU DROIT DE L'UNION EUROPÉENNE

Dans un contexte de transposition des directives de l'union européenne, l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 vient unifier les règles applicables aux contrats de concession au sens du droit de l'union européenne portant à la fois sur la réalisation de travaux mais aussi sur les délégations de service public. Néanmoins certaines concessions bénéficient d'un dispositif propre eu égard à leurs particularités. L'ordonnance détermine principalement le champ d'application et les procédures de passation et d'exécution des contrats de concession. Deux procédures sont applicables, celle relative aux concessions dépassant le seuil européen et celle simplifiée applicable aux concessions d'un montant inférieur aux seuils ou qui interviennent dans des secteurs spécifiques. Elle place au centre de la procédure les grands principes de la commande publique : la liberté d'accès à la commande publique, l'égalité de traitement et la transparence des procédures, en favorisant notamment l'accès aux petites et

moyennes entreprises. Ainsi, les autorités concédantes pourront réserver leurs contrats à des travailleurs handicapés ou défavorisés.

Il est à noter que les autorités concédantes restent libres de décider du mode de gestion qu'elles estiment le plus approprié pour exécuter des travaux ou gérer des services. Un décret d'application du 1^{er} février 2016 fixe les règles générales d'attribution et d'exécution des contrats de concession passés par les pouvoirs adjudicateurs et les entités adjudicatrices. Il devra lui-même être complété par divers arrêtés du ministre chargé de l'économie. Les nouvelles règles (ordonnance et décret) seront applicables à compter du 1^{er} avril 2016 et elles concerneront les contrats de concession pour lesquels une consultation aura été engagée ou un avis de concession envoyé à la publication à compter de cette date. Les règles relatives à la modification des concessions seront applicables aux contrats déjà conclus ou en cours d'attribution au 1^{er} avril 2016.

cembre 2015, s'inscrivant dans le mouvement initié en 2014 pour les établissements recevant du public, apporte une souplesse au principe selon lequel toute construction neuve doit être parfaitement accessible à tous. Il introduit trois petites révolutions pour les constructions en cours d'édification.

Tout d'abord, les maîtres d'ouvrages peuvent désormais utiliser des innovations techniques différentes de celles qu'impose la réglementation à condition que les solutions proposées aient les mêmes effets et satisfassent aux objectifs d'accessibilités d'ores et déjà définis. Ensuite, il est dorénavant possible pour les acquéreurs de demander des travaux modificatifs, avant ou après la signature de l'acte authentique de vente, afin de déroger aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées. Dans ce cas, les plans avec et sans travaux modificatifs doivent être fournis à l'acquéreur et an-

nexés au contrat de travaux modificatifs ainsi qu'à l'acte de vente lorsque celui-ci est postérieur au contrat de travaux modificatifs.

Le décret est applicable aux contrats de travaux modificatifs et aux demandes de permis de construire respectivement conclus et déposés à compter du lendemain de sa publication.

Ces dérogations font mouvoir la loi vers une logique plus réaliste et réalisable où le logement doit être adaptable et non plus adapté à tous handicaps.



URBANISME

AMÉNAGEMENT URBAIN

**Zone d'Aménagement Concerté –
augmentation des droits
à construire après cession –
possibilité pour la commune
d'imposer une rémunération – non**

Après avoir acquis un terrain au sein d'une ZAC, le propriétaire dépose un permis de construire dépassant la surface hors d'œuvre nette (SHON) autorisée par le cahier des charges de cession de terrain (CCCT). La commune, redevenue gestionnaire de la ZAC, approuve l'attribution de SHON supplémentaires et régularise un avenant au CCCT prévoyant une rémunération de cette attribution complémentaire à hauteur de 90 € par m². Le propriétaire après s'être acquitté de cette participation, en demande la restitution. La Cour administrative d'appel de Bordeaux fait droit à sa demande en affirmant qu'un aménageur ne peut, après la cession du terrain et en l'absence de texte législatif ou réglementaire l'autorisant, réclamer au constructeur une contribution financière supplémentaire correspondant à une rémunération de la modification de l'attribution des droits à construire au sein de la ZAC.

CAA Bordeaux, 16 avril 2015, Commune de Toulouse, n° 13BX02418, AJDA 2 novembre 2015, p. 2017.

DOCUMENTS D'URBANISME

**Plan local d'urbanisme – schéma
d'aménagement de la Corse –
compatibilité – espèce – non**

L'approbation du plan local d'urbanisme

(PLU) de la commune de Porto Vecchio a été annulée du fait de l'incompatibilité du document avec le schéma d'aménagement de la Corse (SAC), qui a valeur de schéma de mise en valeur de la mer et a les mêmes effets qu'une directive territoriale d'aménagement. À l'occasion d'un recours contre cette annulation, le Conseil d'État revient sur la hiérarchie des normes en droit de l'urbanisme et rappelle qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les PLU doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement, lesquelles peuvent préciser les modalités d'application des lois Littoral et Montagne. En l'absence de ces documents, ou si ces derniers ne sont pas suffisamment précis, la compatibilité des PLU doit s'apprécier directement avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral énoncées par le code de l'urbanisme. En l'espèce, dans la mesure où le SAC prescrivait que l'urbanisation du littoral devait demeurer limitée, le juge a confirmé l'annulation de la délibération approuvant le PLU, notamment en ce qu'il aboutissait à l'urbanisation de hameaux traditionnels, estimant que, même si certains étaient assez densément urbanisés, ils ne pouvaient être qualifiés de « centres urbains ».

CAA Marseille, 9 novembre 2015, Commune de Porto Vecchio, n° 372531, AJDA, 16 novembre 2015, p. 2119 ; JCP Administration et collectivités territoriales, n°51-52, décembre 2015.

**Plan local d'urbanisme – déclaration
d'utilité publique – appréciation
de la compatibilité – espèce – non**

Un projet de déviation d'une route départementale a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) qui a été annulée par le juge administratif au motif que le projet ne respectait pas les destinations admises par le plan d'occupation des sols de la commune. À l'occa-

sion d'un recours contre cette décision, le Conseil d'État précise selon quelles conditions une DUP doit être compatible avec le document d'urbanisme applicable : il convient « qu'elle ne soit pas de nature à compromettre le parti d'aménagement retenu par la commune dans ce plan et qu'elle ne méconnaisse pas les dispositions du règlement de la zone du plan dans laquelle sa réalisation est prévue ». En l'espèce, le juge confirme l'annulation de la DUP au motif que le projet tel qu'envisagé était situé dans le périmètre d'une zone naturelle réservée à l'exploitation agricole et qu'il était sans rapport avec les besoins de la deserte des constructions autorisées par le règlement de la zone.

CE, 27 juillet 2015, Département du Gard, n° 370454, BJD, 6/2015, p. 401.

**Plan local d'urbanisme – avis défavorable du commissaire enquêteur –
obligation de débat spécifique – non**

Une procédure de modification d'un plan local d'urbanisme (PLU), dont l'objet était de classer en zone agricole à vocation paysagère, une zone précédemment classée en zone à urbaniser, a été annulée par le juge administratif au motif que les conclusions défavorables du commissaire-enquêteur sur cette évolution n'avaient pas fait l'objet d'un débat du Conseil municipal préalablement à l'adoption de la procédure d'évolution du document, conformément aux dispositions de l'article L. 123-12 du code de l'environnement. Le Conseil d'État annule cette décision en estimant que ces dispositions n'exigeaient pas « que l'organe délibérant débattenne spécifiquement des conclusions du commissaire-enquêteur, mais lui imposent seulement de délibérer sur le projet, y compris lorsqu'il relève de la compétence de l'exécutif de la collectivité, en ayant eu connaissance du sens et du contenu des conclusions du commissaire enquêteur ».



CE, 15 décembre 2015, Commune de Saint-Cergues, n° 374027, AJDA, 28 décembre 2015, p. 2462.

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

Permis de construire – exigence d’insertion dans l’environnement urbain – limitation de la hauteur d’un immeuble – appréciation souveraine du juge

Un permis de construire autorisait la construction d’un immeuble de trente-trois logements collectifs malgré une hauteur et un volume plus important que les pavillons avoisinants. Le règlement du PLU de la commune prévoyait que « toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l’environnement urbain dans lequel elle s’insère (...) ». Le bien était en outre situé au sein d’un sous-secteur de la zone correspondant à « des espaces de densification le long des axes structurant la voirie ». Compte-tenu de ces deux objectifs, la haute juridiction énonce que l’obligation d’insertion de la construction dans son environnement ne fait pas obstacle à ce que, au cas particulier, le bâtiment projeté soit d’une hauteur plus importante que celle des pavillons voisins.

CE, 9 novembre 2015, n°385689, JCP Administration et collectivités territoriales n° 47 du 23 novembre 2015.

DROIT DE PRÉEMPTION

DPU – construction de 35 logements sociaux – politique locale de l’habitat – motif légal de préemption – oui

Suite à l’annulation d’une décision de préemption prise par une commune afin de permettre la réalisation d’un programme de trente-cinq logements sociaux, le Conseil d’État rappelle que le droit de préemption doit être utilisé en vue de la réalisation, dans l’intérêt géné-

ral, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l’article L. 300-1 du code de l’urbanisme parmi lesquelles figure la politique locale de l’habitat. Ainsi, il considère la décision de préemption comme légale au motif que le projet de construction de logements sociaux envisagé constitue, eu égard à son ampleur et à sa consistance, une action ou une opération d’aménagement participant à la mise en œuvre de la politique locale de l’habitat ; et ce même si la commune avait déjà atteint les objectifs fixés en termes de construction de logement sociaux.

CE, 2 novembre 2015, Société Incity immobilier, n° 374957, AJDA, 16 novembre 2015, p. 2117.

Droit de préemption – caractère définitif d’une renonciation – oui

Dans le cadre de la cession d’un bail commercial, une commune a fait savoir qu’elle renonçait à son droit de préemption. Cependant, l’activité envisagée par l’acquéreur, qui n’était pas mentionnée dans la déclaration d’intention d’aliéner (DIA), a conduit la commune à revenir sur sa décision du fait d’une DIA qu’elle considérait incomplète, et à exercer son droit de préemption. Le Conseil d’État rappelle que le titulaire du droit de préemption peut demander un complément d’information, s’il estime la déclaration d’intention d’aliéner incomplète, ce qui a pour effet de suspendre le délai de deux mois pour exercer ce droit. En revanche, lorsque l’autorité investie de ce droit renonce à l’exercer, cette renonciation revêt un caractère définitif et elle n’a plus la possibilité de retirer sa décision, ni, par voie de conséquence, de légalement exercer son droit de préemption. Pour autant, le juge rappelle que « le titulaire du droit de préemption, [...] s’il estime que la déclaration préalable sur la base de laquelle il a pris sa décision était entachée de lacunes substantielles de nature à entraîner la nullité de la cession, [a la possibilité] de saisir le juge judiciaire d’une action à cette fin ». Ainsi, le Conseil d’État confirme l’annu-

lation de la décision de préemption. CE, 27 juillet 2015, Commune de Gennevilliers, n° 374646, BJD, 6/2015, Décembre 2015, p. 429.

CONTENTIEUX

Permis de construire – conditions de l’annulation partielle – partie matériellement détachable du projet – balcons – oui

L’arrêt appréhende le cas particulier d’une autorisation d’urbanisme délivrée en infraction avec les règles de distance minimale d’implantation du projet par rapport aux limites séparatives du PLU. En l’espèce, les balcons dépassaient en surplomb la bande à l’intérieur de laquelle les bâtiments devaient être implantés. On sait que pour mettre en œuvre l’annulation partielle de l’article L. 600-5 du code de l’urbanisme, la partie du projet viciée n’a plus à être détachable ou susceptible d’une autorisation distincte, dès lors qu’elle est identifiable et peut faire l’objet d’une autorisation modificative. L’arrêt précise à cet égard que « la seule circonstance que les modifications portent sur des éléments tels que son implantation, ses dimensions ou son apparence ne fait pas, par elle-même, obstacle à ce qu’elles fassent l’objet d’un permis modificatif ». Au regard de ces éléments, le Conseil d’État estime que les balcons peuvent être considérés comme des éléments dissociables pouvant l’objet d’une annulation partielle.

CE, 1^{er} octobre 2015, n°374338, Revue de Droit Immobilier n°12, décembre 2015, p. 607.

Permis de construire – conditions de l’annulation partielle – partie identifiable du permis de construire – obligations en matière de réalisation de places de stationnement – oui

Comme indiqué précédemment, lorsqu’un permis de construire comporte un vice affectant une partie identifiable du projet, susceptible d’être régularisé



par un permis modificatif, le juge peut procéder à l'annulation partielle de l'autorisation. Dans les deux affaires, les permis de construire délivrés par les autorités compétentes ne respectaient pas les règles prescrites par les PLU en terme de places de stationnement.

Les juges, après avoir déterminé que les vices affectant ces autorisations de fait du non-respect des règles de stationnement concernaient une partie identifiable de chaque permis de construire et étaient susceptibles de faire l'objet d'une régularisation par le biais d'une autorisation modificative, ont procédé à l'annulation partielle de ces autorisations. Comme l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme le prévoit, le juge, dans l'un des cas, a fixé un délai maximum de trois mois au pétitionnaire pour déposer la demande d'autorisation modificative.

CAA Nantes, 17 avril 2015, n° 14NT00537, AJDA 12 octobre 2015, p. 1839 et CAA Lyon, 4 juin 2015, Société Patrick P. et associés, n° 14LY00058, AJDA 9 novembre 2015, p. 2068.

CHANGEMENT D'USAGE

Conditions de délivrance d'une autorisation sans compensation

La cour d'appel de Paris a récemment eu l'occasion de se prononcer sur les conditions de délivrance d'une autorisation de changement d'usage sans compensation au rez-de-chaussée d'un immeuble du 8^{ème} arrondissement de Paris. Dans cette affaire, la requérante contestait la validité de deux décisions par lesquelles le maire de Paris avait refusé de délivrer une autorisation de changement d'usage sans compensation pour d'une part, l'installation d'une activité de médecin et d'autre part, une activité de consultant en produits cosmétiques, d'autre part. Saisi, le juge rappelle dans un premier temps que l'administration apprécie l'usage d'un bien au 1^{er} janvier 1970. Il considère ainsi que « la circonstance que cet appartement aurait été

occupé depuis 2001 par des médecins et sans influence sur son affectation à l'habitation, dès lors que cette affectation provisoire effectuée sans compensation résulte d'autorisations incessibles délivrées à titre personnel ». De même, le fait que l'appartement ne soit pas « à la date des décisions en litige pourvu d'une salle de bains (...) ne saurait en elle-même le faire regarder comme impropre à l'habitation ». Le juge précise, dans un second temps, que les dispositions du règlement de copropriété sont sans influence sur la légalité des décisions dès lors que l'administration n'est pas liée par l'usage des locaux définies dans le règlement de copropriété. La Cour d'appel de Paris rejette donc la requête et condamne la requérante aux dépens. Il est intéressant de noter que le juge se fonde sur les dispositions générales de l'article L. 631-7 et non sur le règlement municipal alors en vigueur à l'époque qui prévoyait à son article 3 que : « Lorsque la demande de changement d'usage porte sur des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée ou lorsqu'elle est demandée en vue d'exercer une mission d'intérêt général, aucune compensation n'est exigée pour les autorisations accordées à titre personnel ».

CA Paris, 11 février 2016, Mme Quan Thi Tuyet, n° 14PA00693.

PROPRIÉTÉS PUBLIQUES ET CONTRATS PUBLICS

DOMANIALITÉ PUBLIQUE

La délibération autorisant la cession d'un bien du domaine public n'est pas créatrice de droit

Dans cet arrêt la cour a à se prononcer sur le caractère créateur de droit d'une délibération autorisant la cession, par voie d'échange en l'espèce, d'un bien du domaine public. La cour suit le sens des conclusions de son rapporteur public et considère que « le principe d'inaliénabi-

lité du domaine public exclut nécessairement l'existence de droits acquis en cas de délibération du conseil municipal autorisant sa cession ». Elle ajoute que cette délibération serait sans portée « dans la mesure où le contrat conclu sur son fondement serait nécessairement nul ». En ce qu'elle n'est pas créatrice de droit, ladite délibération a pu légalement faire l'objet d'une abrogation par l'autorité l'ayant adoptée.

CAA Marseille, 10 novembre 2015, n°15MA02179, Fil DP.

CONTRATS PUBLICS

Bail emphytéotique administratif (BEA) – contrat de gestion d'une dépendance du domaine public – substitution du bailleur – consentement nécessaire du preneur

Un bail emphytéotique administratif (BEA) portant transfert de la gestion courante d'un ensemble immobilier appartenant à une commune a été conclu entre une commune et la Société nationale immobilière (SNI) en 2009. Avant ce transfert, l'ensemble immobilier avait fait l'objet d'un contrat de location entre la commune et l'État. Le BEA prévoyait que le contrat de location serait également transféré par voie d'avenant à la SNI. L'État a refusé de signer l'avenant au contrat prévoyant la substitution de la SNI à la commune en qualité de bailleur ainsi que de payer les loyers correspondants à la SNI et il a continué de les verser à la commune. Dans un premier temps, la Haute juridiction confirme que le transfert de gestion courante d'un bien immobilier ne peut être qualifié de BEA lorsqu'il est intervenu avant la loi n°2011-267 du 14 mars 2011 d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure (CE, 19 nov. 2013, n°352488, Société nationale immobilière). Sans revenir sur la validité du BEA contesté par la Cour administrative d'appel, le Conseil d'État se prononce au fond et juge que la convention conclue entre la SNI et la commune



n'a pu avoir pour effet de rendre opposable à l'État sa substitution en qualité de bailleur dans la mesure où l'État n'y a pas consenti, et ce quand bien même la convention initiale n'imposait pas l'accord de l'État en cas de transfert. Le Conseil considère en effet « *qu'un contrat par lequel le propriétaire d'une dépendance du domaine public confie la gestion de cette dépendance à un tiers n'est pas opposable à la personne publique à qui ce bien a été loué pour y exercer une mission de service public sans que cette dernière y ait consenti* ».

CE, 7 déc. 2015, n°375643, Société Nationale Immobilière, JCPA n°51-52, 21 déc. 2015 ; AJDA 2015. p.2405.

ENVIRONNEMENT

ICPE

Vente – défaut d'information – ICPE – remise en état judiciaire

Madame C. a acheté un terrain à la commune de Crest. Lors des travaux de terrassement, il est apparu qu'une ancienne décharge communale soumise à autorisation au titre de la législation ICPE avait été exploitée sur une partie de ce terrain. Les parties ont alors convenu ensemble et d'un commun accord d'un projet de réhabilitation à la charge de la commune. Les travaux ayant déjà commencé, Madame C. a demandé leur interruption et a assigné la commune sur le fondement des articles 1134 du code civil et L. 541-20 du code de l'environnement afin qu'il soit demandé à la commune de reprendre les travaux suivant certaines modalités techniques. En première instance, cette dernière a été déboutée de sa demande, tandis que la cour d'appel de RIOM lui a partiellement donné bon droit en ordonnant, d'une part, à la commune de « *reprendre les travaux à ses frais, conformément au rapport d'expertise et sous la surveillance d'un homme de l'art avant une date butoir* » au motif qu'au moment de la vente la commune

Concessions – sous-concessions – Pouvoir de résiliation unilatérale même dans le silence du contrat – modalités

Le Conseil d'État abandonne sa jurisprudence Copel (CE, 25 mars 1991, n° 90747), spécifique aux contrats de concession (eu égard à l'importance des investissements réalisés), qui prévoyait la compétence exclusive du juge du contrat pour prononcer la déchéance du concessionnaire, en l'absence de clause contractuelle explicite qui en stipulerait autrement. Désormais, en l'absence même de stipulations lui donnant cette possibilité, le concédant dispose de la faculté de résilier unilatéralement le contrat pour faute et sans indemnité. C'est donc une option qui est ouverte au concédant (ou sous-concédant), entre la résiliation

unilatérale et la résiliation judiciaire du contrat. Encore faut-il, rappelle le Conseil d'État, que le concessionnaire ait été mis en demeure de respecter ses obligations (CE, 8 février 1999, Ville de Montélimar, n° 168535), sauf si le contrat en dispose autrement ou s'il n'a pas la possibilité de remédier aux manquements qui lui sont reprochés. Le Conseil d'État précise enfin que, si le juge peut être valablement saisi aux fins de prononcer la déchéance du contrat, alors même que le délai donné au cocontractant pour se conformer à ses obligations n'est pas expiré, il ne peut toutefois statuer qu'après expiration de ce délai.

CE, 12 nov. 2015, Société Le jardin d'acclimatation, n°387660, Publié au recueil Lebon. JCPA n°47, 23 nov. 2015 ; AJDA 2015 p. 2172.

ne pouvait ignorer la présence de cette ancienne ICPE et aurait donc dû la porter à connaissance de l'acquéreur par écrit dans l'acte de vente. Dans le cas d'espèce, il était facilement démontrable que le coût du marché de réhabilitation concernant la parcelle objet de la vente n'était pas disproportionné par rapport aux prix de vente du bien. D'autre part, la cour précise qu'il n'y a pas lieu à versement de dommages et intérêts car Madame C. a elle-même interrompu les travaux de telle sorte qu'elle ne pouvait savoir si le chantier in fine aurait ou non donné satisfaction.

CA RIOM, 1^{ère} chambre civile, 12 octobre 2015, n°14-01314, « Cailleaud c/ Commune de Crest ».

ICPE – pollution – remise en état – qualité d'ayant droit du dernier exploitant

Après la découverte d'un nouveau foyer de pollution, le préfet a prescrit par arrêté à la société Arkema France des mesures complémentaires de suivi et de gestion d'une pollution historique. La société Arkema France a demandé

l'annulation de cet arrêté préfectoral au motif notamment qu'elle ne s'était pas substituée à la société Rhône-Poulenc. Dans son arrêt, le Conseil d'État rappelle tout d'abord que l'obligation de remise en état d'un site pèse sur l'ancien exploitant ou, si celui-ci a disparu, sur son ayant-droit. Lorsque l'exploitant ou son ayant droit a cédé le site à un tiers, cette cession ne l'exonère de ses obligations que si le cessionnaire s'est substitué à lui en qualité d'exploitant. Il précise ensuite que les stipulations du traité d'apport partiel d'actifs entre Rhône-Poulenc Industrie et la société Activités Chimiques, au droit de laquelle est venue en dernier lieu Arkema France, incluent les activités qui sont à l'origine de la pollution du site. En conséquence, la société Arkema France doit être considérée comme s'étant substituée à la société Rhône-Poulenc par l'effet de ce traité d'apport partiel d'actifs, placé sous le régime des scissions et la société Arkema France a donc bien la qualité d'ayant droit du dernier exploitant, redevable en tant que tel de l'obligation de remise en état.

CE du 9 novembre 2015, n° 369236, « Société Arkema France ».



DROIT IMMOBILIER

VENTE

VENTE

La publication d'une vente ne suffit pas à publier la clause résolutoire qu'elle contient

Le 30 décembre 2008, la SCI Amigot vendait à la société ALFIM vingt-cinq lots de copropriété d'un immeuble, par acte authentique prévoyant un paiement en partie à terme et une clause résolutoire. Que par acte authentique du même jour, la société ALFIM a revendu seize des vingt-cinq lots de copropriété à Monsieur Z. et la société Kikouyou Invest (sous-acquéreurs). La SCI Amigot n'ayant pas reçu la totalité du prix a assigné la société ALFIM aux fins d'obtenir la résolution de la première vente. Les juges de première instance et d'appel ont rejeté la demande ainsi formulée par la SCI, laquelle a alors formé un pourvoi en cassation. Après examen, la Cour de cassation prononce la résolution partielle de la première vente en considérant que « la clause résolutoire insérée dans un contrat de vente doit, pour être opposable aux tiers ayant acquis des droits sur l'immeubles du chef de l'acquéreur, être publiée ». Or, la clause résolutoire contenue dans l'acte de vente dressé le 30 décembre 2008 n'avait, en l'espèce, pas fait l'objet d'une mention expresse dans la publication, si bien qu'elle ne pouvait pas être opposable aux sous-acquéreurs. Partant, seule la résolution de la vente des neuf lots non vendus par la société ALFIM à Monsieur Z. et la société Kikouyou Invest a été prononcée. Avec cette décision, les juges de la Haute juridiction apportent une indication claire selon laquelle la publication de la vente ne suffit pas à publier la clause résolutoire qu'elle contient; celle-ci doit, en effet, faire l'objet d'une mention particulière.

Cass, 3^{ème} Civ. 15 octobre 2015, n° 14-20.400-BRDA 23/15 - Solution Notaires n°12. Décembre 2015.

Diagnosticteur – erreur – responsabilité

En 2003, avant de vendre un immeuble par lots, un propriétaire fait appel à une société pour établir un diagnostic technique de l'état apparent de l'immeuble. Les conclusions dudit diagnostic excluent la nécessité de réaliser des travaux importants dans un délai de cinq ans. Or, en 2006, des fissures sont constatées en sous-sol. Le propriétaire assigne donc le diagnosticteur en paiement de diverses sommes avec la volonté d'obtenir la réparation intégrale des désordres. Mais la Cour de cassation valide le raisonnement de la cour d'appel qui limite la responsabilité du diagnosticteur pour l'erreur commise. En effet, même si le diagnostic, réalisé en application de l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation, avait révélé le véritable état des sous-sols, l'erreur de diagnostic n'était pas à l'origine des désordres et les travaux de reprise auraient dû être entrepris par le propriétaire. Le lien de causalité entre l'obligation du vendeur de recourir aux travaux et l'erreur du diagnosticteur n'étant pas démontré, ce dernier est tenu de payer uniquement le surcoût des travaux rendus nécessaires par l'aggravation des désordres entre 2003 et 2011, année de réalisation des travaux de réparation.

Cass, 3^{ème} civ. 7 janvier 2016 n°14-18.561, Jurishebdos immobilier, édition du 19 janvier 2016.

Commercialisateur – défiscalisation – responsabilité civile délictuelle

Suite à une étude personnalisée réalisée par une société mandatée pour commercialiser des logements à rénover, un couple fait l'acquisition d'un bien de défiscalisation auprès d'un promoteur. Les acquéreurs ayant fait l'objet de redressements fiscaux pour des déductions réalisées au titre de cette acquisition, assignent le mandataire de l'article

1382 du code civil, aux fins d'obtenir la réparation de leur préjudice. La Cour de cassation approuve la cour d'appel et retient la responsabilité civile délictuelle de l'intermédiaire qui aurait dû informer les acquéreurs de l'impossibilité de réaliser certaines déductions fiscales. Le mandataire spécialisé ne pouvant ignorer l'impossibilité de déduire la majorité des travaux réalisés, a commis une faute délictuelle de nature à engager sa responsabilité. L'insuffisance d'information du commercialisateur sur une opération de défiscalisation, constitue une faute délictuelle en lien direct avec le préjudice causé par l'impossibilité de procéder aux déductions fiscales escomptées.

Cass, 3^{ème} civ. 29 octobre 2015 n°14-17.469- Defrénois Flash n°47, 2015.

Servitude non aedificandi – violation par le vendeur – garantie d'éviction

Un bien situé dans un lotissement est grevé d'une servitude conventionnelle non aedificandi interdisant toute construction dont la hauteur dépasserait trois mètres au-dessus du sol. Les propriétaires du fonds servant font réaliser par un architecte un projet d'extension de leur habitation et, pour ce faire, modifient l'assiette de la servitude. La construction définitive ne respecte pour autant pas la hauteur imposée.

Le bien est vendu et l'acte de vente mentionne l'existence de la servitude et sa modification. Les acquéreurs se voient condamnés à démolir une partie de l'extension et à indemniser les propriétaires du fonds dominant. Ils assignent leur vendeur sur le fondement de la garantie d'éviction afin de se voir rembourser les sommes correspondant aux frais de démolition, de reconstruction et de perte de jouissance. La Cour de cassation confirme la décision de la cour d'appel et fait droit à leur prétention en considérant « que l'éviction [...] ne résultait pas de l'existence de la servitude non aedificandi, mentionnée dans leur titre,



mais de sa violation » et relève que « les acquéreurs ne pouvaient soupçonner cette transgression, qui ne leur avait pas été déclarée ».

La mention dans l'acte de vente de la présence d'une servitude n'exonère pas le vendeur de la garantie d'éviction lorsque ce dernier a réalisé des constructions en violation de la servitude.

La violation par le vendeur d'une servitude relatée dans un acte d'acquisition, constitue une éviction au même titre que l'omission d'une servitude grevant le bien vendu.

Cass. 3^{ème} civ. 7 janvier 2016, n° 14-24777 - Jurishebdob immobilièr.

Vendre comme appartement, un local aménagé sans autorisation de la copropriété constitue un dol

Un appartement est vendu et l'acquéreur apprend que le lot de copropriété correspond en réalité à des combles aménagés en appartement sans autorisation de la copropriété.

Le vendeur est assigné par l'acquéreur en annulation de la vente et restitution du prix de vente et indemnisation.

Les juges font droit à la demande de l'acquéreur. Le vendeur lui a dissimulé que le bien vendu n'était pas un appartement selon le règlement de copropriété. Ce dernier avait saisi plusieurs fois l'assemblée générale des copropriétaires qui avait à chaque fois refusé sa demande de changement d'affectation. Le vendeur a procédé à des travaux sans autorisation, sans prévoir leur impact au sein de l'immeuble et au risque d'une action du syndicat des copropriétaires pour remettre les lieux en état.

Les juges considèrent que le vendeur avait conscience que le bien vendu n'était pas un appartement puisqu'il avait saisi plusieurs fois l'assemblée générale pour obtenir le changement d'affectation, en vain. L'intention de tromper est donc caractérisée en l'espèce, et le dol, cause de nullité de la convention, est retenu par la Cour.

Cass. 3^{ème} civ. 22 octobre 2015 n°14-19.655 - Solution Notaires n°1 de janvier 2016.

DOMMAGE - OUVRAGE

Responsabilité des constructeurs – garantie décennale – condition – impropriété à la destination

Huit ans après la réception de travaux de construction, les propriétaires d'une maison relèvent des infiltrations d'eau dans le sous-sol et appellent en garantie le constructeur. Ce dernier leur oppose la destination du sous-sol qui n'est pas une zone habitable pour leur refuser sa garantie. Il est rappelé que la notion d'impropriété à la destination de l'article 1792 du code civil s'apprécie pour l'ensemble de l'ouvrage assuré. La Cour de cassation rejette l'appel du constructeur et approuve la cour d'appel de Paris qui a retenu que le constructeur « ne pouvait soutenir que sa garantie excluait les travaux de construction du sous-sol qui constituent la structure du bâtiment assuré ».

Cass, 3^{ème} civ. 16 septembre 2015 – SMABTP et CRC c/ Époux X. et Époux Y. – n° 14-12198 - RDI n° 11 de novembre 2015, p. 541.

ORGANISATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

COPROPRIÉTÉ

Copropriété – Qualité de non professionnel d'un syndicat des copropriétaires

Une société, agissant en qualité de syndicat de plusieurs syndicats de copropriétaires, conclut avec un prestataire divers contrats de prestation de services, renouvelables par tacite reconduction, sauf préavis donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant leur terme. Le syndicat, se prévalant de l'article L. 136-1 du Code de la consommation, résilie ces contrats sans respecter le délai de préavis. Il est assigné par le prestataire en paiement

de dommages-intérêts. La cour d'appel retient que si l'article L. 136-1 du code de la consommation est applicable aux personnes morales, un syndicat des copropriétaires qui confie à un syndic professionnel le soin de négocier, conclure et assurer le suivi des contrats relatifs à la copropriété, ne saurait en bénéficier. La Cour de cassation censure l'arrêt : la représentation d'un syndicat de copropriétaires par un syndic professionnel ne lui fait pas perdre sa qualité de non-professionnel. Il peut donc bénéficier des dispositions de l'article L. 136-1 du code de la consommation malgré cette représentation, lequel permet à un consommateur ou non-professionnel de mettre un terme au contrat à tout moment à compter de la date de reconduction dès lors que le prestataire de service ne l'a pas informé par écrit au moins un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat.

À retenir : Le syndicat des copropriétaires, même représenté par le syndic, est un non-professionnel.

Cass. 1^{ère} civ, 25 novembre 2015 – n° 14-20760 JCP N n°51-52, 18 décembre 2015.

Copropriété – répartition des travaux de réfection des parties communes d'un des bâtiments de la copropriété en l'absence de parties communes spéciales et de charges communes spéciales

Un syndicat des copropriétaires, condamné à faire réaliser des travaux de réfection des parties communes d'un des bâtiments composant la copropriété, décide de répartir le coût des travaux entre les seuls copropriétaires du bâtiment concerné. Cette répartition est contestée par l'un des copropriétaires dudit bâtiment. La cour d'appel donne raison au copropriétaire demandeur et la Cour de cassation confirme cette décision : en l'absence de partie commune spéciale et de définition de charges incombant seulement à un ou certains immeubles aux termes du règlement de copropriété, la cour d'appel a pu en déduire, nonobs-



tant l'existence de bâtiments distincts qui n'est pas en elle-même de nature à justifier une répartition des charges par bâtiment, que le coût des travaux de réfection des parties communes de ce bâtiment devait être réparti entre tous les copropriétaires. **À retenir : Si l'existence de plusieurs bâtiments n'impose pas par elle-même la répartition des charges par bâtiment, il est préférable de prévoir dans le règlement de copropriété des charges communes spéciales par bâtiment de sorte que les dépenses de travaux les concernant soient assumées par les seuls copropriétaires dudit bâtiment.**

Cass. 3^{ème} civ. 19 novembre 2015 n°14-25.510 – Jurishebdos n°623 du 1^{er} décembre 2016 - Flash Defrénois n°49 du 14 décembre 2015.

Copropriété – Bornage et copropriété – compatibilité (non)

Deux personnes avaient acquis un terrain en indivision et établi un état descriptif de division : chacun disposait d'un droit de jouissance privative pour une partie de la parcelle, le chemin d'accès demeurant partie commune. Aux termes d'un acte de partage, mettant fin à l'indivision, les parties sont devenues copropriétaires. Par suite, un acquéreur postérieur avait assigné l'autre copropriétaire en bornage de sa propriété. En appel, les juges avaient déclaré sa demande irrecevable, ce que confirme la Cour de cassation qui applique strictement l'article 646 du code civil qui prévoit que le bornage ne peut être demandé qu'en présence de deux propriétés contiguës appartenant à des propriétaires différents. Malgré l'évolution constatée dans le domaine des servitudes, qui aurait pu présager un changement dans d'autres domaines, l'intérêt de cet arrêt est de rappeler la position de la troisième chambre de la Cour de cassation qui maintient sa droite ligne et juge irrecevable l'action en bornage dès lors que l'immeuble concerné est soumis au régime de la copropriété puisque malgré sa division entre parties privatives et parties com-

Copropriété – vices de construction antérieurs à la naissance de la copropriété – responsabilité de plein droit du syndicat des copropriétaires

Concernant un vice de construction ayant occasionné des infiltrations dans les parties privatives d'un immeuble placé sous le régime de la copropriété, le juge du fond avait déduit l'inapplicabilité de l'article 14 de la loi de 1965 posant le principe de la responsabilité du syndicat des copropriétaires des dommages causés aux copropriétaires pour vice de construction ou défaut d'entretien des parties communes, et l'exonération du syndicat de toute responsabilité, compte tenu de la préexistence de ces infiltrations à la mise en copropriété de l'immeuble. La Cour de cassation censure l'arrêt : le syndicat des copropriétaires est responsable de plein droit des vices de construction de l'immeuble, même antérieurs à la sou-

mission de celui-ci au statut de la copropriété. Si la Cour réaffirme la responsabilité de plein droit du syndicat des copropriétaires pour des dommages provenant des parties communes, c'est la première fois que la Cour juge que cette responsabilité s'étend à des désordres dont l'origine est antérieure à la soumission de l'immeuble au statut de la copropriété. Un arrêt d'appel avait en effet jugé en 2009 que le placement d'un immeuble en copropriété n'était pas de nature à faire peser sur le syndicat les obligations qui étaient celles des propriétaires d'origine de l'immeuble (CA Paris, 19 février 2009). **À retenir : Le syndicat des copropriétaires est responsable de plein droit des vices de construction de l'immeuble, même antérieurs à la mise en copropriété de celui-ci.**

Cass. 3^{ème} civ, 17 décembre 2015 – n° 14-16372. Jurishebdos du 5 janvier 2016 ; Dalloz actualité.

munes, l'essentiel de l'immeuble, en tant qu'ouvrage avec ses équipements, reste une propriété indivise, à commencer par le sol. **À retenir : L'action en bornage est irrecevable dans un immeuble soumis au régime de la copropriété.**

Cass. 3^{ème} civ, 19 novembre 2015 – n°14-25403. Jurishebdos du 1^{er} décembre 2015.

Copropriété – Qualité de non professionnel d'un syndicat des copropriétaires

Une société, agissant en qualité de syndic de plusieurs syndicats de copropriétaires, conclut avec un prestataire divers contrats de prestation de services, renouvelables par tacite reconduction, sauf préavis donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant leur terme. Le syndic, se prévalant de l'article L. 136-1 du code de la consommation, résilie ces contrats sans respecter le délai de préavis. Il est assigné par le prestataire en paiement de dommages-intérêts. La cour d'appel retient que si l'article L. 136-1 du code

de la consommation est applicable aux personnes morales, un syndicat des copropriétaires qui confie à un syndic professionnel le soin de négocier, conclure et assurer le suivi des contrats relatifs à la copropriété, ne saurait en bénéficier. La Cour de cassation censure l'arrêt : la représentation d'un syndicat de copropriétaires par un syndic professionnel ne lui fait pas perdre sa qualité de non-professionnel. Il peut donc bénéficier des dispositions de l'article L. 136-1 du code de la consommation malgré cette représentation, lequel permet à un consommateur ou non-professionnel de mettre un terme au contrat à tout moment à compter de la date de reconduction dès lors que le prestataire de service ne l'a pas informé par écrit au moins un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat. **À retenir : Le syndicat des copropriétaires, même représenté par le syndic, est un non-professionnel.**

Cass. 1^{ère} civ, 25 novembre 2015 – n° 14-20760. – JCP N n°51-52, 18 décembre 2015.



BAUX

BAIL D'HABITATION

Divorce – cotitularité du bail

Des époux prennent un appartement à bail contenant une clause de solidarité pesant sur chacun d'eux. À leur divorce, le droit au bail est attribué à l'ex-épouse qui ne paie pas les loyers.

À son décès, le bailleur réclame alors à l'ex-époux le paiement des loyers échus. Sa demande est rejetée au motif que la cotitularité du bail prévue par la loi entre deux époux cesse à compter de la transcription du jugement de divorce. Pour le bailleur, au contraire, chaque colocataire d'un bail d'habitation demeure redevable du paiement des loyers tant que le bail n'est pas résilié, et le divorce ne met fin qu'au bénéfice de la cotitularité légale du bail mais pas à la cotitularité résultant de la signature du bail par les deux.

La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel et affirme que la transcription du jugement de divorce attribuant le droit au bail à l'un des époux met fin à la cotitularité du bail tant légale que conventionnelle, le jugement étant transcrit sur les registres de l'état civil il en résulte que l'ex-époux n'était plus titulaire du bail à cette date.

Cass. 3^{ème} civ. 22 octobre 2015 n°14-23.726 – RLDC numéro 133 de janvier 2016.

BAUX COMMERCIAUX

Baux commerciaux : droit de reprise et indemnité d'éviction.

Un bailleur exerce son droit de reprise des lieux loués pour reconstruire l'immeuble existant sur le fondement de L. 145-18 du code de commerce.

Ce dernier peut se soustraire au paiement d'une indemnité d'éviction en offrant au locataire un local correspondant à ses besoins et possibilités, situé à un emplacement équivalent.

La Cour de cassation apporte par cet

arrêt une précision sur la date exacte à laquelle le bâtiment offert en remplacement doit être achevé.

En l'espèce le bailleur avait délivré congé avec refus de renouvellement et sans indemnité avec offre d'un local de remplacement. Cependant à la date de signification du congé le local n'était pas achevé ou disponible, seuls les plans étaient soumis au locataire.

La Cour de cassation précise que, lors de signification du congé, le local offert en remplacement doit exister. Le bailleur est condamné au paiement de l'indemnité d'éviction à défaut d'achèvement du local au jour de la signification du congé.

Cass. 3^{ème} civ. 14 janvier 2016, n° 14-19092 Deffrénois flash n°4-2016.

Clause d'accession : remise des locaux dans l'état initial.

À l'issue d'un bail commercial par lequel une société confère à une autre société la jouissance d'un ensemble immobilier, et après restitution des clefs par le locataire, le bailleur sollicite la remise des locaux restitués dans leur état initial en demandant la suppression de tous les aménagements apportés par le preneur (ascenseur).

La cour d'appel accueille la demande du bailleur expliquant que le bailleur par la clause d'accession contenue dans le bail n'avait en aucun cas renoncé au droit qu'il tient des dispositions de l'article 555 du code civil d'exiger la suppression d'un ouvrage réalisé par le preneur.

La Cour de cassation censure la décision d'appel affirmant qu'en vertu d'une clause par laquelle toutes les installations faites par le preneur devront être abandonnées par ce dernier et deviendront la propriété du bailleur, le bailleur ne peut pas exiger la remise en état des locaux et la démolition des installations qu'il a autorisées sauf si le bail lui confère expressément cette option.

Cass 3^{ème} civ. 5 novembre 2015, n°14-19820 Deffrénois flash n-48 2015.

Nullité du bail pour défaut d'autorisation de changement d'usage

Un bail commercial a été conclu en 2011 pour des locaux de bureaux. L'immeuble en question était en 1970 à usage d'hôtel meublé et n'a pas fait l'objet d'une autorisation de changement d'affectation conforme aux dispositions de l'article L. 631-7 du CCH.

Le juge prononce la nullité du bail pour défaut d'autorisation de transformation des locaux sur le fondement de l'article L. 631-7 du CCH. La cour confirme le bien-fondé de cette décision. La nullité implique de remettre les parties dans la situation antérieure au bail et en conséquence, le remboursement des loyers perçus.

Il est ici précisé que le bailleur confronté à une telle nullité peut demander le paiement d'une indemnité d'occupation. En l'espèce, faute d'avoir formulé une telle demande, la cour n'a pas pu lui accorder d'indemnité.

CA Paris, Pôle 5, ch. 3, 6 janvier 2016, n° 13/22726 - Juris Hebdo Immobilier – 19 janvier 2016.

DOCUMENTATION JURIDIQUE

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

RÉMY NERRIÈRE
SOPHIE BOLELA
equipedocumentation@cheuvreux-notaires.fr



CONSEIL

CONSEIL

SOCIÉTÉ CIVILE

SCI – défaut de capacité du représentant – nullité relative

La nullité d'un contrat conclu par une société, fondée sur l'absence de pouvoir du mandataire social, est relative et ne peut donc être demandée que par la société. Par suite, c'est à tort qu'une cour d'appel a annulé un bail consenti par une société civile immobilière à la demande du locataire retenant que ce bail avait été signé à une date où le gérant unique de la société, nommé pour une durée illimitée, était décédé et que celle-ci, alors privée de représentant légal, n'avait plus capacité à contracter.

Cass. 1^{ère} civ. 12 novembre 2015 n°14-23340 – BRDA n°23/15 du 15 décembre 2015.

Société – cessions de parts – transmissibilité de la garantie de passif

Un associé d'une société professionnelle cède sa participation dans le capital

social, en stipulant au profit du cessionnaire une garantie du passif de la société qui surviendrait postérieurement à la cession, mais dont l'origine serait antérieure. Peu de temps après, le cessionnaire revend les parts ainsi acquises, en stipulant au profit de son propre acquéreur une transmission de la garantie de passif dont il bénéficiait au titre de son acte acquisitif. Par suite, le cédant d'origine, après s'être vu notifié la seconde cession, se trouve assigné par le sous-acquéreur aux fins de mise en œuvre de la garantie convenue aux termes de la première cession. La Cour de cassation, rejetant le pourvoi formé par le sous-acquéreur, a estimé que la cour d'appel, dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation de l'intention des parties, a valablement retenu que l'identité du premier cessionnaire avait été déterminante du consentement du cédant. En conséquence, elle déduit que l'acte avait été conclu en considération de la personne du cessionnaire et que la clause de garantie de valeur était dès lors consentie à son seul profit, nonobstant le silence de l'acte sur ce point précis.

Cass. com. 20 octobre 2015 n°14-17896 – Bull. Joly Sociétés Janvier 2016.

DROIT DES CONTRATS

Promesse de porte-fort : condition de capacité des parties

Les principes directeurs régissant le régime des conventions de porte-fort ont été réaffirmés dans un arrêt du 16 avril 2015. La 1^{ère} chambre civile de la Cour de cassation y rappelle en effet le principe d'autonomie de l'engagement d'exécution souscrit par le porte-fort, lequel pour être valable n'impose pas que le tiers pour lequel il se porte-fort ait à titre principal accepté de respecter les termes de l'engagement souscrit. Elle confirme par ailleurs que les conditions de capacité pour la conclusion d'un engagement de porte-fort s'apprécie au titre de la personne qui se porte-fort et du bénéficiaire de l'engagement pris. Ainsi la capacité de la personne pour laquelle l'engagement est pris n'est pas requise et n'est pas susceptible de remettre en cause la validité de l'engagement de porte-fort d'exécution.

Cass 1^{ère} civ. 16 avril 2015 n° 14-13.694 - P + B RLDC Droit civil juin 2015.

DROIT PATRIMONIAL

DROIT DES PERSONNES ET DE LA FAMILLE

SUCCESSIONS

Succession – libéralités – droit de retour des ascendants

Des parents consentent à leur fille une donation aux termes de laquelle est stipulé un droit de retour en cas de décès

sans postérité. Quelques années plus tard, les donateurs renoncent par acte sous seing privé à leur droit de retour. La donataire décède sans postérité et lègue à son frère la totalité de ses biens, l'usufruit à ses parents.

Les donateurs invoquent la nullité du testament et la violation du droit de retour légal de l'article 738-2 du code civil. La cour d'appel rejette la demande des donateurs en retenant que les parents

avaient renoncé à leur droit de retour avant le décès du donataire et que la loi autorise les conventions ayant pour effet de renforcer ou de supprimer le droit de retour légal ou conventionnel.

La Cour de cassation saisie de l'affaire casse l'arrêt en ce que « la renonciation des donateurs au droit de retour conventionnel était sans effet sur le droit de retour légal ». Le droit de retour légal est un droit successoral distinct du droit de



retour conventionnel. La renonciation au droit de retour conventionnel n'emporte donc pas renonciation au droit de retour légal, qui ne s'ouvre qu'au moment de la succession. La renonciation anticipée au droit de retour légal des pères et mères serait un pacte sur succession future, prohibé par la loi.

Cass. 1^{ère} civ., 21 octobre 2015 n°14-21.337 - Solution Notaire n°12 décembre 2015 - Personnes & Famille n°12 décembre 2015 - Droit et Pat. Hebdo n° 1030 du 2 novembre 2015.

Libéralités – donation entre époux

Un époux assigne son ex-conjointe aux fins de révoquer une donation de biens présents consentie avant le 1^{er} janvier 2005, date avant laquelle les donations de biens présents étaient librement révocables. L'époux étant décédé en cours d'instance, sa nouvelle épouse ainsi que sa fille interviennent en leur qualité d'héritières pour poursuivre l'action en révocation.

La cour d'appel rejette l'action des héritières au motif tout d'abord qu'elles ne démontraient pas que Monsieur avait révoqué la donation avant son décès. La cour d'appel ajoute que l'action en révocation des donations étant strictement personnelle au donateur et s'éteignant par son décès, elle n'est pas transmissible aux héritiers.

La Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel et rappelle en premier lieu que la révocation peut être tacite, pour autant qu'elle soit sans équivoque, or en l'espèce l'action engagée par l'époux valait révocation de la donation. La Cour de cassation juge ensuite que « les héritiers du titulaire d'un droit à caractère personnel peuvent, sauf exception, poursuivre l'instance engagée par leur auteur ».

Il résulte de cet arrêt que les héritiers sont fondés à poursuivre l'action en révocation d'une donation entre époux intentée par le donateur prédécédé, car poursuivre une action n'est pas l'initier.

Cass. 1^{ère} civ. 4 novembre 2015 n°15-10.774 - Solution Notaires n°1 janvier 2016.

Libéralités – Donation-partage

Une femme consent à ses deux filles et au fils de sa troisième fille prédécédée une donation-partage aux termes de laquelle a été stipulée une clause pénale. Ladite clause pénale prévoyait que si l'acte de donation-partage venait à être attaqué par l'un des donataires, pour quelque cause que ce soit, ce dernier serait privé de toute part dans la quotité disponible. Après le décès de la donatrice, deux des donataires assignent le troisième en nullité de l'acte sur le fondement du dol ; le troisième donataire aurait reçu des sommes d'argent et aurait été bénéficiaire d'une assurance vie. À titre reconventionnel, l'héritier donataire invoque la clause pénale pour solliciter que lui soit attribuée l'intégralité de la quotité disponible de la succession. La cour d'appel a rejeté la demande en annulation mais a accueilli la demande reconventionnelle en ce qu'il n'y avait pas atteinte à la réserve. La Cour de cassation censure la cour d'appel pour l'application de la clause pénale et lui reproche de l'avoir fait sans rechercher si cette clause n'avait pas pour effet de porter une atteinte excessive au droit d'agir en justice. Il résulte de l'arrêt que si la donation-partage peut contenir une clause restrictive au droit des donataires de contester l'acte, celle-ci ne doit pas être excessive au regard du droit d'agir en justice garanti par la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

Cass. 1^{ère} civ., 16 décembre 2015 n°14-29.285 - Droit et Pat. Hebdo n°1038 du 11 janvier 2016 - JCP N n°1 du 8 janvier 2016.

Succession – Droits d'enregistrement

Des héritiers ayant omis de déposer la déclaration de succession contestent l'évaluation retenue par l'administration fiscale d'un immeuble dépendant

de la succession. À cette fin, ils se basent sur le prix de cession du bien (136 000 €), vendu un an après le décès. L'administration fiscale quant à elle retient un montant de 180 000 €. Le juge de première instance rejette la demande des héritiers, ce qui est confirmé par la cour d'appel. Conformément à la jurisprudence rendue antérieurement en la matière, l'administration s'est basée sur la cession de biens situés dans la même rue dont la vente est intervenue moins de deux ans avant le décès. Aux fins d'évaluer la valeur d'un immeuble, l'administration fiscale ne peut se baser sur des cessions intervenues postérieurement au fait générateur de l'impôt. Cette même interdiction pèse sur le redevable qui entend contester la valeur retenue par l'administration fiscale.

CA Reims, 1^{er} septembre 2015 n°13/03079 - La revue fiscale du patrimoine n°10 octobre 2015.

Propriété apparente et prescription acquisitive abrégée – succession

Henri X décède en 1988 laissant comme héritier sa fille Anne X, laquelle est décédée sans postérité en 2007. Anne X avait laissé un testament par lequel elle légua à Jean Y et Jean-Michel Y, son fils, des parcelles de terre. En 2010, les consorts Z invoquent l'existence d'un testament d'Henri X les instituant légataires universels, et demandent délivrance de leur legs. La Cour d'appel a annulé l'acte de délivrance de legs aux consorts Y portant sur les parcelles de terre, au motif que l'héritier réservataire était réputé n'avoir jamais eu aucun droit sur le legs universel. Les légataires des parcelles invoquèrent alors la propriété apparente et la prescription acquisitive de dix ans de leur auteur, savoir Anne X, afin de conserver la propriété des parcelles. La Cour de cassation a rejeté le pourvoi au motif :

- Que la propriété apparente ne peut pas être invoquée en cas de transmission à titre gratuit,
- Que la prescription acquisitive abrégée suppose un transfert de propriété



consenti par un tiers qui n'est pas le véritable propriétaire (en l'espèce, Anne X ne pouvait avoir acquis la propriété des parcelles par prescription acquisitive, les ayant reçu du véritable propriétaire).

Cass. 1^{ère} civ, 7 octobre 2015, n° 14-16946 - Def. Flash n°43 - 2 novembre 2015.

Action en revendication – qualité pour agir – héritier

Monsieur et Madame X vendent un immeuble à Monsieur et Madame Y. Suite aux décès successifs de Monsieur et Madame X, le fils de Mme X, né d'une première union, a assigné les acquéreurs de l'immeuble en nullité de la vente. La cour d'appel a jugé que le fils de Mme X, n'étant pas héritier de Monsieur X, ne saurait revendiquer la propriété de plus de la moitié indivise de l'immeuble et ne prouvait pas sa qualité à agir. La Cour de cassation a cassé l'arrêt d'appel, au visa de l'article 724 alinéa 1^{er} du code civil, en précisant que tout héritier est fondé, même avant partage et même sans le concours des autres indivisaires, à agir en cette qualité contre le tiers détenteur d'un bien qui aurait été soustrait à l'actif de la succession.

Cass. 1^{ère} Civ, 7 octobre 2015, n° 14-19912 - Defrénois Flash n°42 - 2015

DIVORCE

Transcription jugement – cotitularité du bail

Des époux prennent à bail un appartement. Il est stipulé dans le contrat de bail une clause de solidarité pesant sur chaque époux. Lors du divorce, l'ex-épouse se voit attribuer le droit au bail. Quelques années plus tard, celle-ci cesse de payer ses loyers et décède. Le bailleur, n'ayant pas reçu de congés de l'ex-époux lors de son départ de l'appartement, réclame le paiement des sommes dues, estimant que si le divorce met fin à la cotitularité légale, la colocation stipulée aux termes du contrat de bail perdure tant qu'un congé n'a pas été donné

par chacun des époux. Mais la Cour de cassation valide la position de la cour d'appel en retenant que la transcription du jugement de divorce ayant attribué le droit au bail à l'un des époux met fin à la cotitularité du bail, que celle-ci soit légale ou conventionnelle. La transcription du jugement de divorce attribuant le droit au bail à l'un des époux met fin à la cotitularité du bail tant légale que conventionnelle.

Cass. 3^{ème} civ. 22 octobre 2015, n°14-23.726, Droit et patrimoine, édition du 2 novembre 2015.

ASSURANCE-VIE

Règles d'opposabilité aux tiers des actes sous seing privé – application aux contrats d'assurance-vie et à leurs avenants (non)

Par un arrêt de la 2^{ème} chambre civile de la Cour de cassation en date du 26 mars 2015, il a été réaffirmé le principe de non applicabilité de l'article 1328 du Code civil aux contrats d'assurance-vie et à ses avenants. En l'espèce, il a été ainsi retenu qu'une lettre manuscrite datée du 5 juillet 2007 ayant pour objet la désignation de nouveaux bénéficiaires d'un contrat d'assurance sur la vie transmise à l'assureur est opposable au bénéficiaire initial alors même que les conditions requises pour conférer date certaine à cet acte sous seing privé n'étaient pas réunies.

Cass. 2^{ème} civ. 26 mars 2015 n° 14-11.206 - P + B RLDC Droit civil juin 2015.

Assurance-vie multi supports – prélèvements sociaux

Dans le cadre d'une question prioritaire de constitutionnalité adressée par le Conseil d'État, le Conseil constitutionnel a eu à connaître de la question de l'imposition aux prélèvements sociaux du fonds euros compris dans les contrats d'assurances-vie multi supports. Chaque année, les produits fonds euros de ce type de contrats sont soumis aux prélèvements sociaux, alors même que ces

produits ne sont pas perçus par le souscripteur. Ces produits pouvant, dans les faits, se compenser avec d'éventuelles pertes subies sur les autres supports, la loi a prévu un mécanisme de restitution du trop-perçu par l'assureur au souscripteur, au dénouement du contrat. Le Conseil constitutionnel a validé ce dispositif en émettant toutefois une réserve : compte tenu de la durée de ces contrats, le contribuable doit pouvoir percevoir les intérêts moratoires au taux légal sur l'excédent qui lui est reversé, sans quoi le dispositif créerait une rupture de l'égalité devant les charges publiques.

Cons. Const 17 septembre 2015, n°2015-483 QPC - Defrénois n°22/30 novembre 2015 - Solution Notaires Le Mensuel n°11/ novembre 2015 - La Revue Fiscale du Patrimoine n°11/novembre 2015

TUTELLE

Obligation de recueillir le consentement au mariage du majeur en tutelle

Dans cet arrêt, la Cour de cassation rappelle les règles du consentement au mariage de la personne protégée. Deux conditions cumulatives doivent être vérifiées :

- L'autorisation du juge des tutelles
- Et le consentement de l'intéressé au mariage devant être recueilli de l'audition des futurs conjoints.

Concernant cette deuxième condition, la Cour rappelle le caractère strictement personnel de ce consentement qui ne peut donner lieu à représentation. Ainsi, au visa des articles 458 et 460 du code civil, le consentement du majeur sous tutelle n'ayant pas été recueilli, la Haute juridiction déclare la demande d'autorisation présentée par la tutrice irrecevable.

Cass. 1^{ère} civ., 2 décembre 2015, n° 14-25.777 - La semaine juridique – Notariale et Immobilière – N°50 – 11 décembre 2015



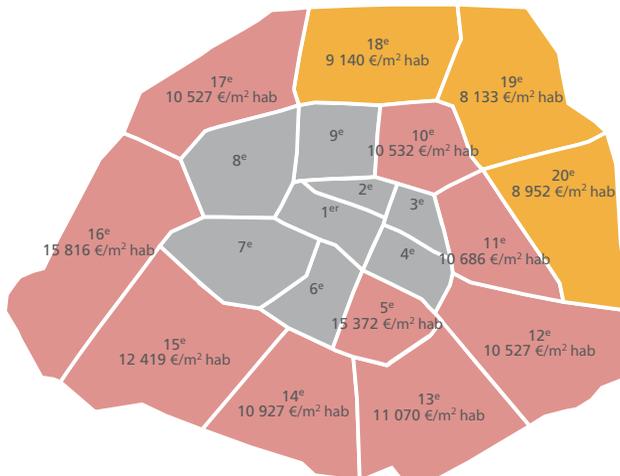
CARTE BLANCHE à
STÉPHANE COUTURIER

« Rue Auber, Paris 9, 1996 », tiré de la série urban archeology

L'IMMOBILIER PARISIEN

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

AVRIL 2016



Source : Vif Expertise

CONJONCTURE

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

4 ^{ème} TRIMESTRE 2015	VARIATION ANNUELLE	VARIATION SUR 3 MOIS
124,8	↗ + 0,4 %	↗ + 0,8 %

INDICES BOURSIERS

AU 30/03/2016	VARIATION DEPUIS LE 1/01/16	VARIATION DEPUIS 1 AN
CAC IMMOBILIER : 1750,40	↘ - 7,87 %	↘ -14,87 %
CAC 40 : 4454,30	↘ -3,99 %	↘ -12,42 %

CONSTRUCTION

INDICE NATIONAL BÂTIMENT TOUS CORPS D'ÉTAT (BT01)

DÉCEMBRE 2015	MENSUEL	ANNUEL
103,6	↘ - 0,10 %	↘ - 0,86 %

INDICE COÛT DE LA CONSTRUCTION (SOURCE INSEE)

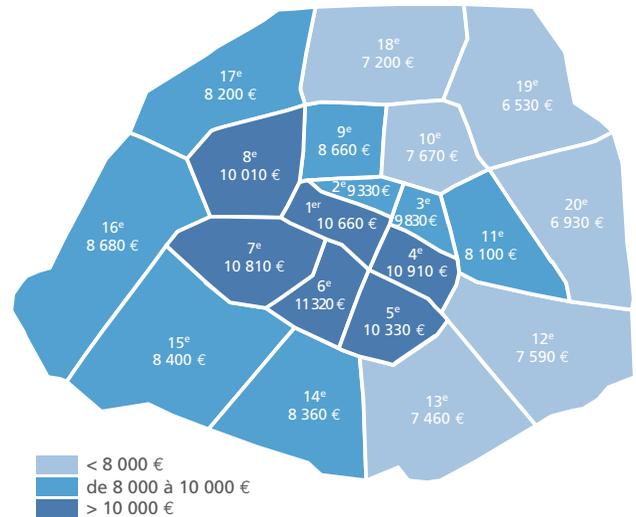
4 ^{ème} TRIM. 2015	SUR 1 AN	VARIATION SUR 3 ANS	SUR 9 ANS
1 620,75	↘ - 0,58 %	↘ - 1,40 %	↗ + 54,9 %

INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

4 ^{ème} TRIM. 2015	VARIATION ANNUELLE
125,28	↗ + 0,01 %

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT

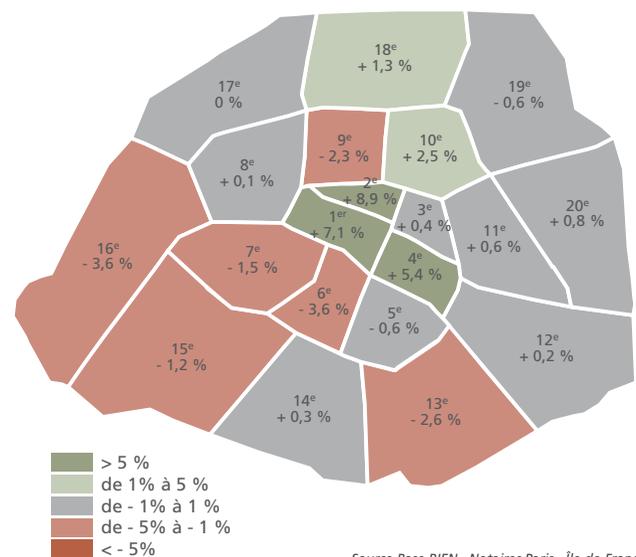
4^e TRIMESTRE 2015



< 8 000 €
de 8 000 à 10 000 €
> 10 000 €

ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX AU M² MÉDIANS DES APPARTEMENTS ANCIENS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT

4^e TRIMESTRE 2015



> 5 %
de 1% à 5 %
de - 1% à 1 %
de - 5% à - 1 %
< - 5%

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

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

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES	VOLUME	CHIFFRE D'AFFAIRES
TOTAL	↗ +15 %	↘ - 0,3 %
DONT		
Appt. anciens libres	↗ + 16 %	↘ - 1 %
Appt. neufs	↗ + 17 %	↗ + 0,4 %
Maisons anciennes	↗ + 12 %	↘ - 0,2 %
Maisons neuves	↗ + 20 %	↗ + 1 %

source : Évolution sur un an au 4^{ème} trimestre 2015 - www.paris.notaires.fr

LE MOT DE L'EXPERT

LA DIVERSIFICATION :
LE MAÎTRE MOT DES INVESTISSEURS !

À l'issue du MIPIM, la diversification semble être le mot d'ordre des investisseurs afin de trouver une alternative à l'érosion des rentabilités des placements immobilier.

En effet, l'importance des capitaux à investir et l'appétit des investisseurs pour l'immobilier en tant que valeur refuge a induit une contraction à la baisse des taux de rendement sécurisés comme les bureaux ou les commerces plus résilients.

Cette contraction est très forte et dans le cadre d'une maîtrise des risques et d'une bonne allocation sous le prisme du couple rendement/risque il convient donc de diversifier son allocation vers des actifs présentant encore des rendements proches de 5 %.

La logistique connaît ainsi un regain d'intérêt avec des taux

de rendement pour les entrepôts de classe A supérieur à 6,5 %.

De même l'immobilier géré (résidence senior, résidence étudiant et EHPAD) connaît des marques d'intérêt et de nombreux véhicules d'investissement sont entrain de fleurir.

Enfin, le logement, longtemps délaissé en raison de rentabilités nettes trop faibles par rapport aux autres actifs immobiliers, connaît un retour des investisseurs à commencer par le logement intermédiaire.

Après le bureau il y aurait donc un salut pour les investisseurs.

PAR
CLAUDE GALPIN
MRICS REV
VIF EXPERTISE

CONSUMMATION

INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION (INSEE)

	FEV. 2016	VARIATION MENSUEL ANNUEL	
Ens. des ménages	99,33	0,3 %	⬇ - 0,2 %
Ens. des ménages Hors tabac	99,32	0,3 %	⬇ - 0,2 %
Ménages urbains	99,26	0,3 %	⬇ - 0,3 %
Ménages urbains Hors tabac	99,25	0,3 %	⬇ - 0,3 %

TAUX MONÉTAIRES

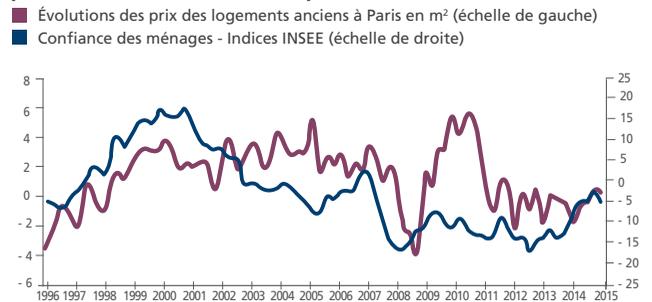
Taux de base bancaire inchangé au 31/12/09 : 6,60 %
Taux d'intérêt légal pour 2016 (1^{er} semestre) :
créancier particulier : 4,54 %
créancier professionnel : 1,01 %
Argent au jour le jour (T4M) au 29/02/2016 : - 0,24 %

CONJONCTURE

CONFIANCE DES MÉNAGES ET ACHAT IMMOBILIER

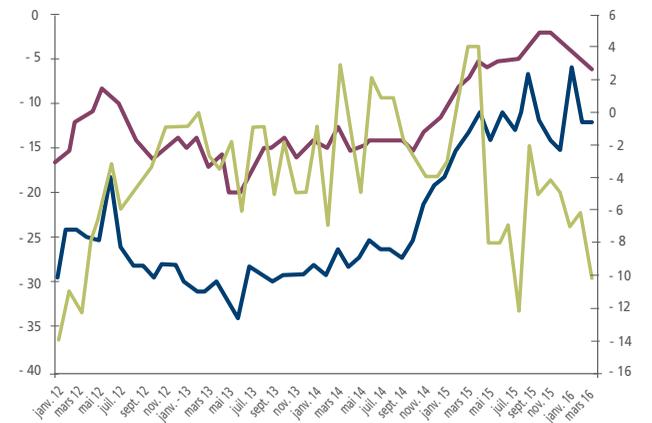
Il existe une forte corrélation entre l'évolution des prix des logements et l'indice d'opinion des ménages tel qu'il est déterminé par l'INSEE. Ce dernier a connu une forte chute en début d'année 2008, anticipant la baisse des prix. La confiance des ménages remonte régulièrement depuis deux ans rejoignant ainsi la courbe des prix qui se stabilise (voir tableau n°1). Les principaux indicateurs sont en légère baisse en ce début d'année 2016, ce qui pourrait annoncer une stabilisation ou une légère baisse des prix (voir tableau n°2).

PRIX DES LOGEMENTS PARISIENS ET OPINION DES MÉNAGES (1996 - 4^{ème} TRIMESTRE 2015)



CONFIANCE DES MÉNAGES (JANVIER 2012-MARS 2016)

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



CROISSANCE

PIB / VALEUR EN %

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



RAPPORTS INTERNATIONAUX

Mission : 3^{ème} rencontre des notaires-experts franco-polonais, dans le cadre de la coopération notariale franco-polonaise

Lucile Hauville, notaire assistant à l'Étude Cheuvreux, a accompagné à Cracovie le 22 janvier dernier Maître Gilles Krowicki, délégué du Conseil Supérieur du Notariat pour la Pologne à la troisième rencontre des notaires-experts franco-polonais. Cette rencontre avait pour thème général la vente d'immeuble. L'objectif était de rédiger des fiches pratiques sur ce thème, diffusées dans les deux pays et traduites dans les deux langues.

La 4^{ème} rencontre des notaires-experts aura lieu à Paris, à une date à déterminer, sur le thème général des personnes vulnérables (tutelle, mandat de protection future...).

FORMATION

Lors d'une formation organisée par Business Immo le 24 mars dernier, Rémy Nerrière est intervenu sur le thème de la pratique des ventes immobilières après les lois Alur, Pinel et Macron. Ont été abordées notamment les mesures concernant les ventes de lots de copro-

priété, les cessions des biens loués (habitation et location commerciale) et les incidences des mesures concernant le droit de préemption urbain. Par ailleurs, Rémy Nerrière a animé une formation auprès de ce même organisme le 6 avril sur le thème de la « vente par lots et en bloc après les lois Alur et Macron ».

Afin de permettre d'être opérationnel rapidement suite à la parution de l'ordonnance réformant le droit des obligations, Inafon, organisme de formation de la profession notariale, accompagne l'ensemble de la profession dans la mise en œuvre de cette réforme tant attendue, en proposant une formation dans toute la France. Cette dernière sera notamment assurée en binôme par Marie-Anne Le Floch, notaire de l'Étude CHEUVREUX, et Cyril Grimaldi, Professeur à l'Université Paris 13 - Nord Secrétaire général adjoint de l'Association Henri Capitant des amis de la culture juridique française. Les objectifs sont de mesurer les incidences de la réforme sur la pratique notariale et d'adapter la pratique en matière de rédaction afin d'anticiper les risques lors de leur exécution.

Responsables de la publication :

Bruno CHEUVREUX et Michèle RAUNET, Notaires Associés

Directrice de la publication : Michèle RAUNET

Conseil scientifique :

Bruno CHEUVREUX, Alix d'OCAGNE, Michèle RAUNET, Murielle GAMET, Jean-Félix FERRUS-SICURANI, Xavier BOUTIRON, Victor de VERTHAMON, Nathalie ATHIMON, Séverine NICQUE-ORSINI, Marie-Anne LE FLOCH, Olivier GLINEUR

Comité éditorial :

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

Comité de rédaction :

Caroline ARCHAMBAULT, Isabelle ARNOLD, Mallory BARON, Marine BAYARD, Chloé BERNARD, Xavier BOUTIRON, Florian BOUQUETYB, Lorraine CAPRON, Charlaïne CLÉMENT, Gary CONTIN, Sébastien CRASTRE, Marie de CHAUDENAY ; Ségolène de La RIVIÈRE, Clara DERRIEN, Anne DEMAREST, Malicia DONNIOU, Marianik DOREL, Sophie DROLLER-BOLELA, Baptiste DURAND, Fanny DUGERT, Vincent FAURIE, Jean-Félix FERRUS-SICURANI, Adrien FOURNIER-MONTGIEUX, Claude GALPIN, Murielle GAMET, Emilie GIANET FILOT, Vincent HOCQUET, Lionel INREP, Chloé LALLEMANT, Shérazade LECAT, Margot LECUIROT, Raphaël LEONETTI, Coralie LEVENEUR, Carole LVOVSKI-BLANC, Rémy NERRIÈRE, Magalie RATEAU, Agathe REUSSER, Benjamin ROUCHE, Arthur SAVARY DE BEAUREGARD, Sonia SELMAN, Hanna SELLAM, Thomas SCARRONE, Sliman TAHIR, Charlotte VALSON

Crédits photo : Stéphane COUTURIER

Crédit dessin : Rémy NERRIERE

Carte blanche : Marie PRUNIER

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

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

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

Impression et conception graphique :

Imprimerie RL - 1^{ère} rue de Tours 37600 Loches - 02 47 91 30 60. [rlcreation, studio graphique, www.rlcreation.fr](http://rlcreation.com)

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

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

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

LA NORME DE QUALITÉ ISO 9001 :

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



TABLES DES ARTICLES RÉCEMMENT PARUS

DROIT IMMOBILIER

- « Les travaux réalisés par un copropriétaire » - *Le Bulletin n°82 - Janvier 2016*
- « L'encadrement et le plafonnement des loyers : mode d'emploi » - *Le Bulletin n°81 - Octobre 2015*
- « Loi de simplification des entreprises du 20 décembre 2014 » - *Le Bulletin n°80 - Juin 2015*
- « 10 questions sur la prescription acquisitive en matière immobilière » - *Le Bulletin n°79 - janvier 2015*

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

- « Sites et sols pollués : les décrets d'application de la loi ALUR » - *Le Bulletin n°82 - Janvier 2016*
- « L'avis des domaines et la jurisprudence « DANTHONY » » - *Le Bulletin n°82 - Janvier 2016*
- « Le changement de destination irrégulier en quatre questions » - *Le Bulletin n°81 - Octobre 2015*
- « L'Étude d'impact et l'enquête publique » - *Le Bulletin n°81 - Octobre 2015*
- « Dans quelle mesure une collectivité territoriale peut-elle être créditpreneur en vue de l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux ? » - *Le Bulletin n°80 - juin 2015*
- « La Samaritaine : confirmation (non définitive) de l'annulation du permis de construire » - *Le Bulletin n°80 - juin 2015*

DROIT PATRIMONIAL

- « Le contrat d'assurance-vie : un outil patrimonial à manipuler avec précaution » - *Le Bulletin n°82 - Janvier 2016*
- « Quelles nouveautés pour le droit de la famille ? A propos de l'ordonnance n°2015-1288 du 15 octobre 2015 » - *Le Bulletin n°82 - Janvier 2016*
- « L'adoption : mode d'emploi » - *Le Bulletin n°82 - Janvier 2016*
- « L'acquisition et la détention des œuvres d'art : de la propriété privée à la philanthropie » - *Le Bulletin n°81 - Octobre 2015*
- « Souvenirs, œuvres d'art, bijoux, pierreries, lingots... comment déclarer ces meubles dans une succession ? » - *Le Bulletin n°80 - juin 2015*