

ÉDITO p 3

ACTUALITÉ p 4

LA RÉFORME DU DROIT
DE LA PROPRIÉTÉ PUBLIQUE

RETOUR SUR LES SOCIÉTÉS
D'HABITAT PARTICIPATIF p 8

LE NOUVEAU RÉGIME DE
L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE
DES PROJETS EN 10 QUESTIONS p 15

MODERNISATION DU RÈGLEMENT
DU PLU, DEUXIÈME ÉTAPE p 27

ACTUALITÉ PATRIMONIALE
INTERNATIONALE p 30

DOSSIER p 32

LA NOTIFICATION
À LA SAFER DANS
LE CADRE D'UNE
CESSION DE TERRAIN

THÉMA : LE LOGEMENT p 35
CLAIR-OBSCUR SUR LE RÉGIME
JURIDIQUE DES RÉSIDENCES
INTERGÉNÉRATIONNELLES

FICHE PRATIQUE p 43
UN COPROPRIÉTAIRE PEUT-IL
LIBREMENT CHANGER
L'AFFECTATION DE SON LOT ?

FLASH FISCAL p 45

DU CÔTÉ DE L'ENTREPRENEUR p 46

DU CÔTÉ DU PARLEMENT p 47

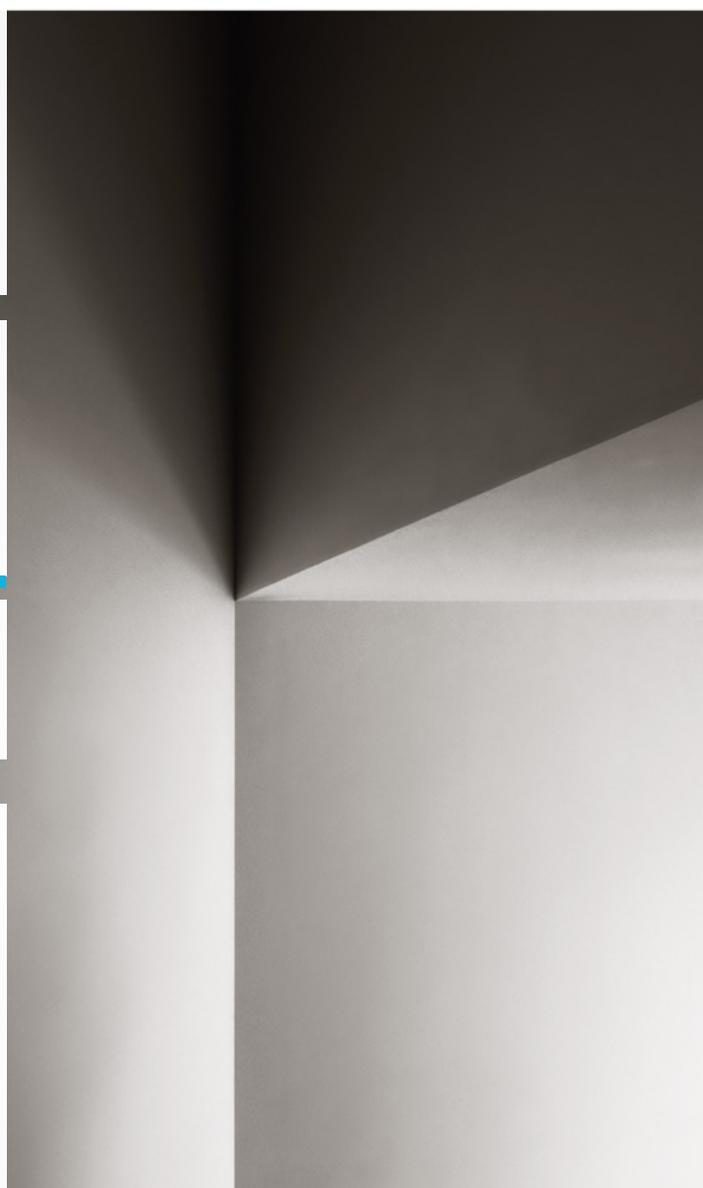
DU CÔTÉ DE LA VILLE DE PARIS p 49

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX p 49

IMMOBILIER PARISIEN p 64

INDICES & CONJONCTURE p 65

DU CÔTÉ DE L'ÉTUDE p 66





CARTE BLANCHE à
LUISA LAMBRI

« Untitled (Centro Galego de Arte Contemporánea, #18), 2008 »

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



DIX NOUVEAUX NOTAIRES AU SEIN DE L'ÉTUDE !

Les Associés de l'Étude Cheuvreux ont la joie de vous annoncer la nomination de : Arnaud CATHALA, Marie-Pierre CAYROCHE, Céline GALY-CARCENAC, Lionel INREP, Séverine LEBOVICI, Anne LE MAÎTRE, Coralie LEVENEUR,

Ba Minh NGUYEN, Florian PERNES et Jean-Jacques SAINZ en qualité de « notaires », par décret du Garde des Sceaux, publié au journal Officiel le 10 octobre dernier. L'Étude se réjouit de compter désormais vingt-quatre Notaires.



CARTE BLANCHE

Pour ce nouveau bulletin autour du thème du logement, nous avons choisi de présenter deux images de la photographe italienne Luisa Lambri. Luisa Lambri est née à Côme en 1969, elle étudie la littérature et la philosophie. Aujourd'hui elle vit et travaille entre Los Angeles et Milan. Elle s'est fait connaître en photographiant des intérieurs de maisons d'architectes contemporains comme Le Corbusier, Alvar Aalto, Mies Van Der Rohe, Richard Neutra...

Contrairement aux photographes d'architecture « classique », elle ne cherche pas à travers ses images à être fidèle aux bâtiments qu'elle photographie. Ce qu'elle choisit de montrer est d'une autre nature. Ses images traduisent une impression personnelle des lieux et c'est dans les espaces de ces maisons particulières qu'elle trouve la matière pour son propre travail d'auteur. Elle passe plusieurs heures et parfois plusieurs jours sur les lieux de ses prises de vues. Minimal et sériel son travail est souvent proche de l'abstraction et peut rappeler certaines toiles de Lucio Fontana ou l'abstraction géométrique des tableaux

d'Aurélien Nemours.

Voir varier la lumière sur un détail, l'ouverture d'une fenêtre, les reflets sur un mur, les jeux d'ombres dans un coin... Pour elle la photographie est un moyen de s'approprier les lieux, de les habiter l'espace d'un instant. Ses images magnifient les espaces qu'elle photographie. Elle nous donne à voir bien plus que de simples détails, en une image c'est un concentré d'espace qui s'offre à nous, une forme pleine, habitée.

Pour ce bulletin, nous avons choisi deux images prises dans le Centre galicien d'art contemporain à Saint-Jacques-de-Compostelle. Bâtiment dessiné par l'architecte portugais Álvaro Siza. Les deux photographies reproduites ici font partie d'une série de quatorze images autour du même motif. Grâce à de subtiles variations de lumière, l'espace se redessine et change constamment. Ce travail silencieux est presque religieux, il nous invite à la méditation. Luisa Lambri est représentée par les galeries Lühring Augustine à New York, Thomas Dane à Londres et Marc Foxx à Los Angeles.

ÉDITO

Réformer est le leitmotiv de nos politiques depuis de nombreuses années. D'aucun s'interroge constamment sur la capacité de notre pays et de ses habitants à accepter le changement.

À l'Étude tout est plus simple. L'action dans le respect de nos valeurs est notre moteur : il faut profiter des opportunités de la Loi Macron. Il faut faire notre révolution digitale, il faut accompagner juridiquement nos clients dans leurs innovations, il faut s'ouvrir à l'International.

Autant de projets pour 2017 qui nous attendent !

Très belle année à tous de défis et de challenges.

LES NOTAIRES

ERRATUM

Dans notre dernier Bulletin (Bulletin n° 85 – octobre 2016), dans l'article consacré aux destinations du règlement de PLU, les deux derniers paragraphes en p. 16 sont remplacés par :

Ces règles restent applicables dans les communes couvertes par un PLU appliquant l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2016. Dans toutes les autres communes, ce sont les nouveaux articles R. 421-14 et R. 421-17 qui devront s'appliquer. Il en ressort que :

- Les changements de sous-destination sans travaux impactant la façade ou la structure porteuse ne sont soumis à aucune formalité administrative
- Les changements de destination sans travaux impactant la façade ou la structure porteuse sont soumis à déclaration préalable
- Les changements de destination et de sous-destination accompagnés de travaux sur la façade ou la structure porteuse sont soumis à permis de construire.

ORDONNANCE TRANSFERT DOMAINE PUBLIC OCCUPATION DÉCLASSEMENT



PAR
MICHÈLE RAUNET
RAPHAËL LEONETTI
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

DROIT PUBLIC IMMOBILIER



ACTUALITÉ

LA RÉFORME DU DROIT DE LA PROPRIÉTÉ PUBLIQUE ISSUE DE LA LOI N° 2016-1691 DU 9 DÉCEMBRE 2016 RELATIVE À LA TRANSPARENCE, À LA LUTTE CONTRE LA CORRUPTION ET À LA MODERNISATION DE LA VIE ÉCONOMIQUE

Dix ans après l'adoption de la partie législative du Code général de la propriété des personnes publiques (ci-après CGPPP) qui avait permis de moderniser les règles de la domanialité publique, l'Assemblée nationale a définitivement adopté le 8 novembre 2016 la loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite loi Sapin 2) dont le titre III traite de la modernisation des règles de la domanialité publique. Cette loi déferée au Conseil constitutionnel¹ a été publiée au Journal officiel le 9 décembre 2016.

En dix ans d'existence du CGPPP, les personnes publiques ont rencontré plusieurs difficultés rendant nécessaires une nouvelle modernisation des règles de la domanialité publique.

Sont principalement visés les besoins de sécurisation des cessions de biens publics et de clarification du régime des autorisations d'occupation des domaines publics et privés. Naturellement, ces deux champs de réforme devront tenir compte des exigences de plus en plus prégnantes de transparence et d'égalité de traitement des opérateurs

intéressés par les biens en cause.

C'est par voie d'ordonnance que cette réforme devrait voir le jour, dans un délai maximum d'une année à compter de l'entrée en vigueur de la loi Sapin 2 (II). Étant ici précisé que si, à première vue, la loi Sapin 2 pourrait laisser penser que la future ordonnance ne s'appliquera qu'à l'État et ses établissements publics, son article 34 dispose que les nouvelles dispositions « peuvent le cas échéant, s'appliquer ou être adaptées aux collectivités territoriales, à leurs groupements ainsi qu'à leurs établissements publics ».

D'ailleurs, sans attendre l'adoption de la future ordonnance, c'est bien à l'endroit des collectivités territoriales que la loi Sapin 2 a initié cette modernisation du droit domanial en leur ouvrant le bénéfice du déclassement par anticipation (I).

1 - LE DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION ÉTENDU AUX COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

A. UNE RÉFORME NÉCESSAIRE

Aux termes de l'article L. 2141-2 du CGPPP

en vigueur avant l'entrée en vigueur de la loi Sapin 2 : « le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel de l'État ou de ses établissements publics et affecté à un service public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut être supérieur à une durée fixée par décret. Cette durée ne peut excéder trois ans. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai ».

Cette disposition qui était jusqu'alors réservée à l'État, ses établissements publics et aux établissements publics de santé², permet d'atténuer la règle énoncée à l'article L. 2141-1 du même Code selon laquelle une mesure de déclassement est illégale si elle ne sanctionne pas une désaffectation de fait³.

Désormais ce sont les collectivités territoriales qui pourront bénéficier de ce mécanisme qui en pratique permet :

1- Cons. Const. n° 2016-741 DC du 8 décembre 2016.

2- Article 19 de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés.

3- CE, 22 avril 1977, Michaud, AJDA 1977, II, p.441, concl. Franc ; CAA Versailles, 23 mars 2006, Cne du Chesnay, AJDA 2006, p. 1404.

- de valoriser plus tôt une dépendance domaniale dont la désaffectation est assurée, et dont le cessionnaire n'a pas vocation à entrer immédiatement en jouissance, notamment parce qu'il doit d'abord réaliser des études et déposer une demande de permis de construire,

- un meilleur phasage des opérations d'aménagement ou de reconstruction d'immeubles mieux adaptés aux besoins des services et, donc, une simplification considérable de leur déroulement.

L'article 35 de la loi Sapin 2 précise cependant les modalités de recours à l'article L. 2141-2 du CGPPP pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics en ajoutant deux alinéas ainsi rédigés :

« Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé. »

« Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le Code général des collectivités territoriales. »

Ces précisions sont néanmoins importantes car elles éviteront des déclassements pris par une autorité incompétente et obligent les personnes concernées à anticiper les principaux inconvénients d'une résolution, à savoir la restitution de la chose et du prix, et les pénalités pouvant être stipulées à l'encontre de la personne publique.

À noter que le législateur a admis le principe de ces pénalités et que le Conseil constitutionnel n'a pas jugé cette disposition non conforme à la Constitution, ce qui permet donc de considérer qu'une telle sanction, légitime dans le cadre de l'engagement contractuel de la personne publique, n'est pas nécessairement de nature à porter atteinte aux principes de conti-

nuité et de mutabilité des services publics. Reste à savoir cependant si ce dispositif est immédiatement applicable puisque le texte consolidé de l'alinéa 1^{er} de l'article L. 2141-2 du CG3P se lit désormais comme suit :

« Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel de l'état, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics et affecté à un service public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. **Ce délai ne peut être supérieur à une durée fixée par décret.** Cette durée ne peut excéder trois ans. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. »

Le délai maximum de trois ans prévu par le texte doit donc faire l'objet d'un décret pouvant éventuellement limiter cette durée, décret qui avait été pris le 20 février 2007 et qui est désormais codifié à l'article D. 2141-1 du code mais qui malheureusement ne vise que les biens de l'État et de ses établissements publics.

Deux objections toutefois à la nécessité d'un nouveau décret pour appliquer ce texte aux collectivités territoriales et leurs établissements publics :

- d'une part, on pourrait estimer que c'est l'application du régime dans son ensemble, tant légal que réglementaire, que le législateur a souhaité étendre avec la loi Sapin 2 ;

- d'autre part, on sait que cette loi prévoit une ordonnance qui traitera des transferts de propriété des biens du domaine public, et vraisemblablement du déclassement par anticipation (cf. infra), et qu'il s'agissait donc d'étendre rapidement ce régime aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics sans attendre l'ordonnance, objectif qui serait donc privé d'effet si un décret devait être adopté pour assurer l'application de ce texte.

En toute hypothèse, cette réforme du déclassement par anticipation demeure insuffisante.

B. UNE RÉFORME INACHEVÉE

Si cette évolution de l'article L. 2141-2 était très attendue, on peut regretter qu'elle n'ait pas porté sur la durée maximum de désaffectation. En effet, cette condition impérative de désaffectation dans un délai de trois ans apparaît intenable en pratique dès lors qu'il s'agit de procéder, grâce aux fonds dégagés par la vente, à la construction d'un nouvel immeuble. Les aléas inhérents à tous les chantiers (et notamment ceux exécutés selon les obligations issues des règles relatives à la maîtrise d'ouvrage publique et aux marchés publics) empêchent l'administration d'avoir la certitude que la désaffectation conditionnant le déclassement et la vente de son immeuble pourra intervenir dans un délai de trois ans. Ce risque est d'autant plus gênant qu'un retard d'une seule journée serait sanctionné par la résolution de la vente et le retour du bien dans le domaine public de la personne publique. Plus encore, si les difficultés d'un chantier devaient entraîner la résolution d'une vente intervenue à la suite d'un déclassement anticipé, il est probable que l'ensemble des professionnels de l'immobilier refuserait par la suite de traiter à nouveau dans ce cadre juridique.

On aurait pu penser que le législateur aurait étendu à toutes les personnes publiques la durée de six ans déjà applicable au Ministère de la défense pour désaffecter les biens mis à sa disposition⁴. Mais le législateur dans la loi Sapin 2 n'a prévu l'extension d'une telle durée qu'aux seuls établissements d'enseignement supérieur ou de recherche (article 36 de la loi Sapin), disposition qui a malheureusement été jugée contraire à la Constitution car, introduite en première lecture, elle ne présentait pas de lien, même indirect, avec les dispositions qui figuraient dans le projet de loi déposé sur le bureau de l'Assemblée nationale (décision n°2016-741 DC, cons. N°122).

L'extension de cette durée de six ans à toutes les personnes publiques à qui s'applique le déclassement par anticipation demeure absolument nécessaire car c'est l'ensemble des opérations de déclassement anticipé impliquant en parallèle la construction d'un nouvel immeuble qui risque d'être bloqué par la condition de

4- Article 16 de la loi n° 2009-228 relative à la programmation militaire pour les années 2009 à 2014 et portant diverses dispositions concernant la défense.

désaffectation dans un délai de trois ans.

La question se pose donc désormais de savoir si cette durée sera modifiée dans la future ordonnance dont on comprend, à la lecture de l'étude d'impact, qu'elle pourrait porter sur d'autres aspects de l'article L. 2141-2 du CGPPP, notamment pour en élargir le champ aux biens affectés à l'usage direct du public et non plus seulement aux biens affectés à des services publics.

2 – LES MODIFICATIONS RELATIVES AUX TRANSFERTS DE PROPRIÉTÉS PUBLIQUES ET AUX OCCUPATIONS DOMANIALES DANS LE CADRE DE LA FUTURE ORDONNANCE

A. LES RÈGLES RELATIVES AUX TRANSFERTS DE PROPRIÉTÉ DES PERSONNES PUBLIQUES

L'article 34 de la loi Sapin 2 précise que ces règles seront prises notamment en vue « de faciliter et sécuriser [les] opérations immobilières » des personnes publiques et « de prévoir des obligations de publicité et de mises en concurrence préalables aux opérations de cession ».

Les travaux parlementaires et l'étude d'impact de la loi Sapin 2 donnent un aperçu des thèmes principaux que l'ordonnance aura à traiter.

S'agissant de la facilitation des opérations immobilières des personnes publiques, l'évolution attendue devrait notamment porter sur la possibilité de conclure des promesses de vente sous conditions suspensives de désaffectation et de déclassement du domaine public.

Les biens du domaine public étant inaliénables (article L. 3111-1 du CGPPP), l'article L. 2141-1 du CGPPP organise strictement la procédure permettant leur sortie du domaine public :

- le bien doit être effectivement désaffecté, c'est-à-dire qu'il ne doit plus accueillir l'exécution d'un service public ou être destiné à l'usage direct du public,
- la personne publique propriétaire doit prendre un acte exprès de déclassement venant constater la désaffectation effective.

Cependant, le schéma de cette procédure qui vise à protéger les biens du domaine

public « ne correspond pas toujours à la réalité et aux besoins exprimés par les opérateurs en cas de projets d'aménagement et de construction nécessitant des acquisitions foncières »⁵.

On sait notamment que les opérateurs intéressés, dans le cadre de telles opérations, souhaitent dans un premier temps conclure une promesse synallagmatique de vente contenant alors comme condition suspensive la désaffectation et le déclassement consécutif du bien⁶.

Cette technique contractuelle permet de sécuriser les opérateurs sur les engagements de la personne publique, ce qui est indispensable au regard du coût des diverses études qu'ils sont généralement amenés à réaliser entre la conclusion de la promesse et la signature de l'acte de vente. Mais elle permet également aux personnes publiques de valoriser au mieux leur domaine, en y attirant des investisseurs et en engageant un processus de cession sans attendre que la désaffectation qu'elles ont prévue de leur bien ne soit effective et que le déclassement du domaine public puisse être prononcé.

En pratique, de nombreuses personnes publiques ont donc recours à cette technique contractuelle.

Cependant, en l'état actuel du droit, la possibilité de conclure de telles promesses sous condition suspensive de déclassement, avec un véritable engagement de désaffectation et de déclassement, ne fait l'objet d'aucun encadrement légal et, en l'absence de décision jurisprudentielle, la doctrine n'a pas non plus adopté une position unanime sur la question (cf. E. Fatôme, L. Aynès, M. Raunet, « Les promesses de vente de bien du domaine public sous condition suspensive de déclassement », AJDA 2014, p. 961), diverses objections liées notamment au caractère potestatif de la condition ou au fait qu'une telle promesse serait contraire au principe selon lequel les personnes publiques ne sauraient contracter sur l'exercice de leur pouvoir de décision unilatérale (en l'espèce le pouvoir de prendre une décision de déclassement).

La consécration dans la loi d'une telle pratique serait donc de nature à faciliter les opérations immobilières des personnes pu-

bliques et présenterait de forts avantages également pour les acquéreurs qui le plus souvent « souhaitent, avant d'engager des dépenses correspondantes, avoir un minimum de garanties en ce qui concerne la désaffectation et le déclassement du bien en cause et donc la possibilité pour la personne publique de l'aliéner »⁷.

S'agissant de la sécurisation des opérations immobilières, l'ordonnance devrait permettre de résoudre les situations de blocage issues de l'absence de déclassement ou de déclassements imparfaits de biens qui, pourtant, étaient effectivement désaffectés.

Comme le notent très justement les auteurs de l'étude d'impact, les « conséquences de l'inaliénabilité impliquent en outre que l'actuel propriétaire d'un bien dont l'origine de propriété met en exergue une telle cause de nullité pourra très difficilement vendre son bien. Son titre n'est pas incommutable et, dans la mesure où le problème est identifié, son actif n'est pas liquide. De plus, la responsabilité des personnes publiques qui ont disposé ainsi de leur domaine public peut être mise en cause » (p. 58).

Devrait donc être adoptée une disposition « autorisant l'autorité administrative à procéder à un déclassement rétroactif des biens qui, avant l'entrée en vigueur de la présente loi (ndlr : ou peut-être de l'ordonnance), ont fait l'objet d'un acte de disposition manifestant la volonté non équivoque de faire sortir les biens en cause du domaine public, et dans la mesure où cet acte, au moment où il a été adopté ou conclu, n'était pas de nature à porter atteinte à un droit ou une liberté protégé par les principes de la domanialité publique. » (Étude d'impact, p. 61).

On voit bien l'intérêt de ce dispositif qui évite une loi de validation en permettant au cas par cas à la personne publique concernée de prendre les mesures de régularisation appropriées en vérifiant que l'acte qu'elle a conclu ou adopté ne portait pas atteinte à la continuité du service public ou à une liberté dont son domaine était le siège. D'ailleurs, puisqu'un tel déclassement rétroactif pourra être adopté dès lors que le bien n'était plus affecté au moment de sa vente, il nous semble que cette dis

5- Étude d'impact sur le projet de loi Sapin 2 p. 59.

6- Christine Maugué, Gilles Bachelier, « Le CGPPP : bilan d'étape avant de nouvelles évolutions », AJDA 2016 p. 1785.

7- Laurent Aynès, Etienne Fatôme, Michèle Raunet, loc. cit.

position sera de nature à remédier à la situation née de la jurisprudence ATALR (CE, 8 avril 2013, n°363738) aux termes de laquelle, avant l'entrée en vigueur du CG3P, lorsqu'une personne publique prévoyait de façon certaine l'affectation et l'aménagement spécial d'un immeuble lui appartenant à un service public, celui-ci était immédiatement soumis aux principes de la domanialité publique alors même que les aménagements en cause n'étaient pas réalisés. L'application de cette jurisprudence pose en effet de sérieuses difficultés pratiques puisque des biens acquis par exemple dans le cadre de procédures d'expropriation dont le projet a ensuite été abandonné sont entrés dans le domaine public et ne pouvaient en sortir qu'après un déclassement exprès, déclassement que les personnes publiques propriétaires, qui n'avaient jamais affecté les biens en cause, n'ont généralement pas fait.

Il existe donc un véritable motif d'ordre public à ce qu'un tel dispositif de régularisation soit adopté, en particulier pour rendre incommutables les titres de propriété de biens dont les origines font apparaître de telles illégalités qui ne mettent en cause aucune exigence de fond, ce qui devrait répondre à la mise en garde du Conseil d'État sur la régularité des décisions à portée rétroactive qui pourraient être prises sur fondement de la future ordonnance⁸.

Les travaux parlementaires sont plus discrets s'agissant enfin des procédures de mise en concurrence et de publicité préalables, clairement prévue par le texte de l'article 34 de la loi Sapin 2. On sait que l'État est déjà soumis à de telles procédures et que les collectivités territoriales y ont de plus en plus recours, volontairement, dans le cadre d'appels à projets urbains. Le législateur a donc certainement pour ambition d'uniformiser les pratiques mais, dans l'hypothèse où un tel principe serait édicté, toute la question sera naturellement celle de savoir quelles en seront les exceptions. La même question se posera s'agissant des autres actes immobiliers que sont les autorisations d'occupation du domaine public, pour lesquelles on comprend en effet que le droit de tirer profit d'une ressource rare doit faire l'objet d'une procédure garantis-

sant l'égalité de traitement des opérateurs sur un marché concurrentiel.

B. LES RÈGLES RELATIVES À L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

L'article 34 de la loi Sapin 2 autorise donc le Gouvernement à « prévoir des obligations de publicité et de mise en concurrence préalable applicables à certaines autorisations d'occupation et de préciser l'étendue des droits et obligations des bénéficiaires de ces autorisations ».

S'agissant des obligations de publicité et de mise en concurrence préalables, on se souvient de la jurisprudence du Conseil d'État Jean Bouin (CE, 3 déc. 2010, n°338272) affirmant que « sur le plan juridique, aucune norme n'impose aujourd'hui à une personne publique de mettre en œuvre des procédures de publicité et de mise en concurrence, cet état du droit ne soulevant pas de difficulté majeure⁹ ». Ainsi, quand bien même seules certaines autorisations d'occupation seraient concernées par de telles mesures, le droit positif en sera bouleversé.

Le Sénat était fermement opposé à l'introduction de telles modalités arguant du fait qu'elles constitueraient des contraintes supplémentaires et une lourdeur pour l'administration.

Mais la jurisprudence européenne (v. not. CJUE, 14 juill. 2016, *Promoiimpresa Srl*, aff. C-458/14, *Mario Melis e.a.*, aff. C-67/75), en énonçant une obligation de transparence dans l'attribution des autorisations d'occupation du domaine public qui autorisent en définitive l'occupant à exercer une activité économique, semble remettre en cause la jurisprudence Jean Bouin précitée, et oblige le législateur à se saisir de cette question car un cadre juridique clair garantira l'objectif de valorisation du domaine public.

Selon l'étude d'impact, le champ d'application de cette obligation devrait donc être réservé aux cas dans lesquels l'autorisation a pour objet de permettre l'exercice d'une activité économique sur le domaine public susceptible d'avoir une influence sur la situation du bénéficiaire sur un marché concurrentiel (position dominante...). Et de préciser, naturellement, que devraient

être exclues « les hypothèses dans lesquelles de telles formalités seront impossibles, manifestement inutiles, absurdes ou disproportionnées ».

S'agissant de l'étendue des droits et obligations des bénéficiaires de ces autorisations, la principale modernisation devrait consister en une mise en harmonisation des règles et, par là même une simplification du paysage juridique qui a pu être qualifié de « maquis juridique » par certains auteurs (M. Raunet et B. Cheuvreux, « *Droits réels et personnes publiques. Un véritable maquis juridique. À quand une véritable réforme ?* », in *Mélanges E. Fatôme*).

Les travaux parlementaires nous permettent également de connaître certaines évolutions du régime de ces titres :

- La future ordonnance pourrait prévoir certaines hypothèses de gratuité dans l'occupation du domaine public alors que le principe prévu à l'article L. 2125-1 du CGPPP veut que toute occupation ou utilisation du domaine public d'une personne publique donne lieu au versement d'une redevance. L'ordonnance pourrait alors prévoir que « ses modalités de détermination sont fonction de l'économie générale du contrat¹⁰ ».

- Elle devrait également prévoir la possibilité de délivrer des titres d'utilisation ou d'occupation du domaine public alors que le bien fait toujours partie du domaine privé. Il s'agirait de « tenir compte de l'existence de la période intermédiaire entre la décision d'affectation d'un bien à un service public et son incorporation effective dans le domaine public¹¹ » (cf. E. Fatôme et R. Leonetti, « À propos des conditions d'entrée d'un terrain dans le domaine public », *JCP N* 2016, p. 27).

- La future ordonnance devrait également clarifier la nature des contrats de sous-occupation du domaine public qui font « l'objet d'une jurisprudence complexe du Tribunal des conflits¹² » qui considère que le contrat de sous-occupation du domaine public est de droit privé sauf si l'occupant est titulaire d'une délégation de service public auquel cas le contrat est de droit public (TC, 10 juillet 1956, *Société des steeple-chases de France*, n° 1553, p. 587 ; TC, 14 mai 2012, *Mme Gilles*, n°3836).

8- CE, avis sur le projet de loi Sapin 2 du 24 mars 2016, n° 391262.

9- Rapport n°712 de M. François Pillet, p. 121.

10- Christine Maugue, Gilles Bachelier, op. cit. (note 6).

11- Ibid.

12- Rapport n°3785 de M. Sébastien Denaja, p. 257.

LOGEMENT AUTOPROMOTION ATTRIBUTION HABITAT PARTICIPATIF SOCIÉTÉS



PAR
RAPHAËL LEONETTI
JULIETTE MARION
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

DROIT PUBLIC IMMOBILIER



ACTUALITÉ

RETOUR SUR LES SOCIÉTÉS D'HABITAT PARTICIPATIF

TEXTES COMMENTÉS

Loi ALUR article 47

Décret du 21 décembre 2015 relatif aux sociétés d'habitat participatif

Décret du 24 octobre 2016 relatif à la garantie mentionnée à l'article L. 200-9 du CCH

Présenté par le Gouvernement comme « la troisième voie pour le logement »¹ et fer de lance d'un mouvement de renouveau des modes d'habiter, l'habitat participatif² est aujourd'hui particulièrement plébiscité tant par les particuliers prêts à se lancer que par les collectivités publiques, à l'image de la Ville de Paris qui a lancé en 2014 un appel à projets « Habitat participatif 2014 »³.

C'est à partir des années 2000⁴ que le nombre de projet immobilier développé sur ce modèle prend un véritable essor, d'une part pour répondre à la perte de lien social et d'autre part pour trouver des alternatives dans un contexte de montée exponentielle des prix du logement. Selon Alberto Colin, « les habitats groupés se placent dans la galaxie de ces nouvelles pratiques apparues au fil de cette décennie, qui entendent provoquer un changement local pour répondre aux enjeux globaux, qu'ils soient sociaux, économiques ou écologiques (...) Ces transformations s'inscrivent dans une période d'affaiblissement des solidarités qui incitent les

militants à trouver de nouvelles formes de changement social basées sur le collectif »⁵.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), l'habitat participatif se définit à l'article L. 200-1 du Code de la construction et de l'habitation (ci-après CCH) comme « une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas

échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas

“

C'est à partir des années 2000 que le nombre de projet immobilier développé sur ce modèle prend un véritable essor.

”

échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. »

Antérieurement à cette loi, en l'absence de cadre légal adapté, les projets d'habitat participatif ont été conçus avec les outils juridiques existants, comme les sociétés civiles immobilières d'attribution (SCIA) et les sociétés civiles immobilières d'accès progressive à la propriété (SCI APP).

1- Etude d'impact loi ALUR.

2- Aussi appelé habitat groupé.

3- Appel à projets portant sur trois terrains « à destination de groupe d'habitants porteurs de projets d'habitat innovants d'un point de vue socio-économique et écologique ».

4- Précisons que si ce modèle fait l'objet d'une vive actualité, il n'est toutefois pas nouveau. En effet, on retrouve des émanations de mouvements ayant pour trait la propriété collective, la vie en collectivité et l'autogestion de l'habitat dès le XIX^{ème}. Néanmoins, c'est à partir de mai 1968 que le mouvement revêt les principes que nous connaissons aujourd'hui.

5- Alberto Colin, L'habitat groupé : une expérimentation sociale entre singulier et collectif, Institut d'Étude Politique de Lyon, Université de Lyon, septembre 2011.

Néanmoins, ces formes de société, de par leur régime, ne permettent ni d'apporter de véritable garantie quant à la pérennité de la propriété collective ni d'introduire des mécanismes anti spéculatif, ce qui les rend peu adaptées aux valeurs de l'habitat participatif.

Sans pour autant exclure ces montages juridiques imaginés par la pratique⁶, la loi ALUR a créé deux types de sociétés dites d'habitat participatif dédiées au secteur : les sociétés coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution et d'autopromotion⁷. Les décrets d'application nécessaires à la mise en œuvre de cette réforme ont été depuis lors en partie adoptés. Il s'agit :

- du décret n° 2015-1725 du 21 décembre 2015 relatif aux sociétés d'habitat participatif qui est venu définir les modalités d'application des dispositions relatives aux sociétés d'habitat participatif ;

- du décret n° 2016-1433 du 24 octobre 2016 qui apporte des précisions quant à la garantie financière permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

La parution de ces textes permet d'appréhender globalement le dispositif, même si des précisions réglementaires tenant à l'apport en industrie et à la révision coopérative doivent encore intervenir.

1 – LA MISE EN PLACE D'UNE SOCIÉTÉ D'HABITAT PARTICIPATIF

À titre liminaire, il convient de noter que, bien que le législateur le présente comme tel, les sociétés coopératives d'habitants et les sociétés d'autopromotion et d'attribution ne sont pas de nouvelles formes de sociétés.

En effet, les textes prévoient que ces sociétés « *sont valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi* »⁸ de sorte que l'on peut en déduire qu'elles ne constituent pas une forme de société en soi mais plutôt un statut juridique.

Seront réputées constituées « *sous la forme de* »⁹ société d'habitat participatif les sociétés à capital variable respectant les dispositions propres aux sociétés d'habitat participatif et, au surplus, pour être qualifiée de société coopérative d'habitants, les dispositions de la loi du 10 septembre 1947.

Notons que si la société est constituée sous la forme civile, par dérogation à l'article 1857 du Code civil, les associés ne répondront des dettes à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports¹⁰.

Une petite précision s'impose en ce qui concerne la forme que peuvent prendre les sociétés coopératives d'habitants. En effet, le législateur a limité les formes sous lesquelles peuvent se constituer les sociétés coopératives d'habitants aux seules sociétés émettant des parts sociales. Ce choix s'explique par le fait que, au contraire des actions, les parts sociales sont des titres non négociables c'est-à-dire qu'elles ne peuvent être cédées qu'après agrément des associés. Les sociétés à parts sociales sont donc des entités empreintes d'un fort *intuitu personae* ; lequel est impératif en coopérative aux termes de la loi du 10 septembre 1947. Autrement dit, seule la forme de société à parts sociales garantit l'esprit de la coopérative.

A. LA CONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ

■ Le capital social

En principe, ces sociétés ne peuvent être constituées que par des personnes physiques. Cependant, conscient que les projets d'habitat participatif nécessitent l'appui d'institutionnels (organismes HLM, promoteurs immobiliers... etc.), le législateur a ouvert la possibilité pour les personnes morales de participer à ces sociétés, dans la limite de 30 % du capital social ou des droits de vote.

Dans les sociétés coopératives d'habitants, le montant de l'apport initial n'est pas réglementé par les textes, de sorte que c'est aux associés coopérateurs de déterminer le montant de la participation initiale qui leur sera demandée¹¹. Les associés dis-

posent également de la faculté de faire un apport en industrie en phase de construction, de rénovation ou de réhabilitation du bâti sous réserve d'un encadrement technique adapté et d'un nombre d'heure minimale¹².

“

En principe, ces sociétés ne peuvent être constituées que par des personnes physiques.

”

Dans la société d'attribution et d'autopromotion les textes prévoient que la participation de chaque associé doit être proportionnelle à la valeur des biens auxquels chacun peut prétendre par rapport à la valeur de l'ensemble¹³.

■ L'objet social

L'objet de ces sociétés est d'attribuer, en propriété ou en jouissance, un logement à titre de résidence principale aux associés personnes physiques. Par dérogation, lorsqu'ils participent à la société, les organismes HLM, les SEM mentionnées à l'article L. 481-1 du CCH, ou organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 ou L. 365-4 du CCH, peuvent se voir attribuer un droit de jouissance sur un ou plusieurs logements, en proportion de leur participation dans le capital, en vue d'en consentir la location¹⁴.

Dans cette perspective, les sociétés d'habitat participatif peuvent soit réaliser des opérations de construction d'immeuble à usage d'habitation (autopromotion) soit acquérir un immeuble déjà bâti ; cet objet social se transformant, une fois l'immeuble achevé¹⁵ ou à compter de l'attribution des logements, en une mission de gestion et d'entretien de l'immeuble et des espaces communs, d'animation des lieux de vie col-

6- Article L. 200-2 CCH « *sans préjudice des autres formes juridiques prévues par la loi, les sociétés d'habitat participatif peuvent se constituer sous forme de coopératives d'habitants ou de société d'attribution et d'autopromotion* ».

7- Édition spéciale du Bulletin de Cheuvreux « Les réformes Duflo » - Juillet 2014.

8- Article L. 201-1 CCH pour les sociétés coopératives d'habitants et L. 202-1 CCH pour les sociétés d'attribution et d'autopromotion.

9- Article L. 200-2 CCH.

10- Article L. 200-5 du CCH.

11- Étant ici précisé que, compte tenu du principe égalitaire qui anime les coopératives, le montant demandé sera très probablement identique pour chaque associé.

12- Article L. 201-13 CCH. Un décret en Conseil d'État doit définir l'apport travail, ses conditions d'application et le nombre minimal d'heures.

13- Article L. 202-6 CCH.

14- Article L. 200-4 CCH.

15- L'achèvement de l'immeuble est défini à l'article R. 200-7 du CCH qui dispose : « *L'achèvement de l'immeuble au sens de l'article L. 200-9 et du II de l'article L. 202-9 résulte de l'exécution des ouvrages et de l'installation des éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions statutaires ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments mentionnés ci-dessus impropres à leur utilisation. L'achèvement de l'immeuble est constaté par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art.* »

lectifs et de fourniture de services aux résidents et, à titre accessoire, aux tiers.

En ce qui concerne la phase d'autopromotion ou d'acquisition. La société procédera à des appels de fonds auprès des associés pour financer l'acquisition ou la construction de l'immeuble¹⁶.

En société d'attribution et d'autopromotion, l'article L. 202-11 du CCH prévoit que la société peut donner caution, voire une caution hypothécaire si les statuts le prévoient¹⁷, à la garantie des emprunts contractés par les associés pour leur permettre de satisfaire à ces appels de fonds¹⁸.

Pour ces mêmes sociétés, il est expressément prévu que cette acquisition ou construction sera faite en vue de la division de l'immeuble « *par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance* »¹⁹. En conséquence, il sera établi un état descriptif de division.

Afin de sécuriser les opérations de construction, l'article L. 200-9 du CCH impose avant tout commencement de travaux que l'Assemblée générale approuve les conditions techniques et financières des travaux et fixe « *les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global seront répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux* »²⁰. Le texte impose également que la société fournisse une garantie financière permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Le décret du 24 octobre 2016 précise que cette garantie, délivrée par un établissement bancaire, est constituée par une ouverture de crédit par laquelle la banque s'oblige à avancer à la société durant les travaux de construction les sommes nécessaires au paiement :

- des coûts supplémentaires occasionnés par la défaillance d'une entreprise rendant nécessaire la contractualisation avec une autre entreprise ;

- des appels de fonds opérés par la société et destinés au règlement des travaux en lieu et place de tout associé défaillant.

Le texte précise que la société n'est pas tenue de souscrire une garantie couvrant les coûts supplémentaires occasionnés par la défaillance d'une entreprise lorsque le promoteur ou le vendeur de l'immeuble à construire ont souscrit, respectivement, la garantie de l'article L. 222-3 du CCH, propre au contrat de promotion immobilière, ou la garantie d'achèvement conformément à l'article L. 261-10-1 du CCH. Dans ce cas, la garantie ne concernera que les sommes nécessaires au paiement des appels de fonds des associés.

Cette garantie financière permet ainsi non seulement de couvrir les associés contre la défaillance d'une entreprise, mais également une entreprise contre la défaillance des associés de la société d'habitat participatif. Cette disposition va ainsi permettre le développement de l'autopromotion dans le cadre d'appel à projet lancés par les collectivités publiques ; lesquelles souhaitent développer ces modes d'habitat mais se retrouvaient face à des projets ne présentant aucune garantie quant à leur solidité financière.

Le montant et la durée de cette ouverture de crédit, qui ne peut être inférieure à six mois, sont déterminés en fonction des risques encourus. La société devra remettre à l'établissement bancaire une liste minimale de pièces, qui sera fixée par arrêté, permettant d'apprécier la situation et la solidité financière de la société et du projet.

En ce qui concerne la phase de gestion de l'immeuble. Une fois l'immeuble acquis ou achevé, ces sociétés auront pour objet

de gérer et entretenir les biens ainsi que d'offrir des services aux associés et, à titre accessoire, aux tiers non associés.

L'article R. 200-3 du CCH précise que l'accès de tiers aux services, activités, équipements communs fournis par la société est préalablement soumis à l'accord de l'Assemblée générale ; laquelle fixe également les conditions de cet accès.

Il convient de noter que la société ne peut offrir d'autres services que ceux qu'elles proposent aux associés. On comprend ici que l'esprit du texte est de répondre à la

volonté des groupes d'habitat participatif d'ouvrir leur habitat sur le quartier sans pour autant basculer dans une activité commerciale. Cette analyse est confortée par le fait que le législateur ait limité le chiffre d'affaire que peut dégager ce

“ Il convient de noter que la société ne peut offrir d'autres services que ceux qu'elles proposent aux associés. ”

type de services à l'article R. 200-3 du CCH qui prévoit que « *le montant des recettes générées ne peut excéder 20 % du chiffre d'affaires ou 6 % du capital social de la société* ».

Ces opérations font l'objet d'une comptabilité spéciale.

Nous attirons votre attention sur la possible qualification de l'immeuble en résidence-services au sens de l'article L. 631-13 du CCH²¹ compte tenu des services proposés par la société et qui pourraient être qualifiés de services spécifiques non individualisables. Dans l'affirmative, il conviendra de veiller à respecter le régime juridique induit par cette qualification, dont nous présentons les grandes lignes dans ces pages.

B. L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS : PRINCIPAL VECTEUR DE CHOIX ENTRE LES DEUX STRUCTURES

L'objet principal de ces deux sociétés est l'attribution en propriété ou en jouissance

16- En société d'attribution et d'autopromotion, l'article L. 202-5 du CCH précise que si l'associé ne satisfait pas aux appels de fonds il ne pourra prétendre ni à entrer en jouissance ni à se maintenir en jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété. Après mise en demeure restée infructueuse pendant un mois, les droits sociaux appartenant à l'associé défaillant peuvent être mis en vente publique sur autorisation de l'Assemblée Générale. Cette disposition ne s'applique pas en société coopérative compte tenu du fort intuitu personae animant la structure.

17- En vertu de l'article L. 202-11 du CCH, l'engagement de la société est strictement limité aux parties divisées et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété à l'issue d'un retrait ou d'une dissolution.

18- En cas d'impayés dans les sociétés ne prévoyant que des attributions en jouissance, l'article L. 202-8 du CCH prévoit que la saisie du gage, et donc des parties de l'immeuble auxquelles a vocation le bénéficiaire du crédit, ne peut intervenir que si aucun cessionnaire n'a pu être trouvé. La saisie du gage vaut retrait de l'associé concerné ; lequel pourra être effectif que lorsque les conditions propres au retrait seront remplies. L'article R. 202-8 du CCH précise que la saisie ne peut être réalisée qu'à l'issue d'un délai de six mois suivant l'information de la société et des associés de la procédure de saisie à venir. Ce délai donne droit à compensation pour le créancier pour un montant égal à 5% de la valeur du lot au moment du prêt.

19- Article L. 202-2 CCH.

20- Article L. 200-9 CCH.

21- « La résidence-services est un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables. Les services spécifiques non individualisables sont ceux qui bénéficient par nature à l'ensemble des occupants. »

de logement à titre de résidence principale aux personnes physiques associées. Toutefois, la philosophie de ces sociétés est différente et cela se ressent dans les formes d'attribution des logements qu'elles proposent. C'est notamment ce point qui déterminera le choix entre les deux formes de société.

■ L'obligation de résidence principale

Selon l'article R. 200-1 du CCH, est considéré comme résidence principale le logement occupé par l'associé au moins huit mois par an.

Il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble après l'entrée en jouissance du logement et sur autorisation de l'Assemblée générale. Dans certaines hypothèses, la dérogation est de droit. C'est le cas par exemple pour les héritiers et légataires de l'associé d'une société d'attribution et d'autopromotion, en cas de perte d'emploi de l'associé...

Pour les sociétés coopératives d'habitants, cette dérogation ne peut excéder trois ans²² alors que pour les sociétés d'attribution et d'autopromotion cette dérogation est limitée à six ans²³. Ces durées sont non reconductibles.

Depuis la loi n° 2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron, l'associé qui bénéficie de cette dérogation²⁴ peut conclure une convention d'occupation temporaire du logement à titre de résidence principale au profit d'un tiers. L'article R. 200-2 du CCH prévoit que cette convention, régie par les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, doit être établie par écrit et mentionner la durée de l'occupation, qui ne peut excéder la durée de la dérogation.

Au terme de cette dérogation, l'associé est tenu soit d'occuper à nouveau le logement à titre de résidence principale soit de céder

ses parts sociales, soit de se retirer de la société. À défaut, son exclusion de la société est prononcée par l'Assemblée générale²⁵.

■ Des modalités d'attribution variables selon la forme de société choisie

Si la société coopérative d'habitants ne prévoit que l'attribution en jouissance du logement, la société d'attribution et d'autopromotion permet également l'attribution en propriété.

Dans le cadre de la société coopérative d'habitants. Avant l'entrée en jouissance du bien, la société conclut avec chaque associé un contrat coopératif²⁶. Ce dernier confère un droit de jouissance sur un logement selon des modalités définies dans le contrat (désignation du logement, date d'entrée en jouissance, estimation du montant de la quote-part des charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipements communs...)

Cette mise à disposition donne lieu à une redevance, composée d'une fraction locative correspondant à la jouissance du logement et d'une fraction acquisitive correspondant à l'acquisition des parts sociales. On comprend alors que le paiement de l'apport en numéraire est différé dans cette forme de société.

Ne donnant qu'une vocation à la jouissance, la société coopérative d'habitants assure le maintien de la propriété au niveau de la société, et donc la propriété collective du bien.

Dans le cadre de la société d'attribution et d'autopromotion. Dès la constitution de la société, les associés doivent opter entre l'attribution en jouissance ou en propriété. En cas d'attribution en propriété, chaque associé est propriétaire de son logement. De ce fait, il sera nécessaire de mettre en place une copropriété conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et portant un règlement de copropriété²⁷. Pour autant, la société ne disparaît pas²⁸ dans la mesure où elle a également pour objet de gérer et d'entretenir l'immeuble ainsi que

d'offrir des services aux associés et aux tiers non associés. Ainsi, si la propriété n'est pas collective, la gestion de l'immeuble, elle, l'est.

En cas d'attribution en jouissance, la société reste propriétaire de l'immeuble, les associés ayant simplement un droit de jouissance sur leur logement. Le texte ne précisant rien, il semblerait qu'aucun contrat spécifique ne vienne encadrer ce droit de jouissance, à l'exception des statuts. Un règlement en jouissance délimite les diverses parties de l'immeuble (privatives, communes) et précise la destination de ces parties.

2 - LA VIE DE LA SOCIÉTÉ

Une fois la société constituée, il convient de s'intéresser aux différentes étapes de la « vie sociale ».

A. LE FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Assemblée générale des associés. Chaque société est composée d'une Assemblée générale constituée de tous les associés. Les règles pour les prises de décisions varient en fonction du type de société constituée. Pour les sociétés coopératives d'habitants, qui sont des sociétés constituées sous forme coopérative, en principe, chaque membre coopérateur disposera d'une voix à l'Assemblée générale conformément à l'article 1^{er} de la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Dans les sociétés d'attribution et d'autopromotion, le législateur a distingué les règles pour les prises de décisions selon qu'elles concernent l'entretien et la gestion de l'immeuble ou qu'elles concernent d'autres sujets.

Dans le premier cas, les associés votent en disposant d'un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraîne l'exécution de la décision. Si certaines dépenses sont à la charge exclusive de certains associés, seuls ces derniers prennent part au vote.

22- Article R. 201-1 CCH.

23- Article R. 202-1 CCH.

24- Ainsi que les héritiers ou les légataires d'un associé décédé, dans les limites du dernier alinéa des articles L. 201-2 et L. 202-2 CCH.

25- Article L. 200-9-1 CCH.

26- Article L. 201-8 CCH.

27- Article L. 202-3 CCH.

28- Contrairement aux sociétés d'attribution, par exemple dans la société civile immobilière d'attribution (SCIA), où le transfert de propriété au profit des associés à l'achèvement de la construction entraîne la dissolution de la société.

Pour les autres décisions, le choix est laissé aux associés de déterminer dans les statuts le principe de prise de décision entre un nombre de voix proportionnel à la participation de chacun dans le capital social ou une voix par membre²⁹.

Adoption d'une charte de fonctionnement par l'Assemblée générale. L'article L. 200-10 du CCH prévoit que l'Assemblée Générale doit adopter une charte fixant « *les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective* ».

Cette charte devra être approuvée par chaque locataire non associé avant l'entrée dans les lieux. Cette mesure assure une adhésion au projet de tous les occupants, même s'ils n'en sont pas à l'origine.

Charges entraînées par les services collectifs et équipements communs. La participation des associés aux charges entraînées par les services collectifs et équipements communs est organisée dans les deux sociétés.

En société coopérative d'habitants, la répartition des charges est fixée par un règlement adopté par l'Assemblée générale avant toute entrée dans les lieux. Aucune précision n'est donnée quant aux clés de répartition entre les associés. En société d'attribution et d'autopromotion, le règlement de jouissance ou de copropriété fixe les quotes-parts qui incombent à chaque lot ; celles-ci étant fixées en fonction de l'utilité relative que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Il est également prévu pour les sociétés d'attribution et d'autopromotion que le règlement de copropriété ou de jouissance fixe les quotes-parts de charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et espaces communs. Cette quote-part est fixée proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots. Un tel dispositif pour le partage des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble n'est pas prévu en société coopérative d'habitants.

Néanmoins, en vertu de l'article L. 201-6 du CCH, cette dernière est tenue de constituer des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayés de la redevance³⁰. Les travaux d'entretien et de réparation courants seront, quant à eux, certainement pris en charge par la société par le biais de la redevance.

Révision coopérative. Aux termes de l'article L. 201-10 du CCH, la société coopérative d'habitants doit procéder périodiquement à l'examen de sa situation technique et financière, ainsi que de sa gestion. Un décret en Conseil d'État doit venir préciser les conditions de cette révision.

B. LES ENTRÉES ET SORTIES DES ASSOCIÉS

Le mouvement des associés résulte de quatre événements : le retrait (aussi appelé démission), la cession de parts/actions sociales, l'exclusion, et le décès.

Cession de parts ou actions sociales. Seule la société coopérative d'habitants encadre la cession de parts sociales. En effet, l'article L. 201-5 du CCH prévoit un mécanisme d'agrément du cessionnaire et de limitation du prix de cession des parts à leur montant nominal, augmenté d'une majoration qui, « *dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, tient compte de l'indice de référence des loyers* ». Toute cession intervenue en violation de cette disposition est nulle.

Étant ici précisé que les parts sociales ne pourront être cédées avant l'attribution en jouissance des logements, sauf dérogations³¹.

Dans le silence des textes, il semblerait que les cessions de parts ou actions sociales en société d'attribution et d'autopromotion soient libres tant sur le cessionnaire que sur les prix de cession. Étant ici précisé que la société peut donner caution, voire cau-

tion hypothécaire, pour la garantie des emprunts contractés par le cessionnaire pour lui permettre de payer le prix des parts ou actions sociales³².

Retrait d'un associé. Dans chacune de ces deux sociétés, et quelles que soient les modalités d'attribution des logements, un associé peut se retirer après autorisation de l'Assemblée générale.

Si l'associé sortant présente un nouvel associé, l'Assemblée générale ne pourra refuser cette sortie que pour un motif sérieux et légitime. Si le démissionnaire ne présente pas de nouvel associé alors l'Assemblée générale pourra refuser son retrait de manière discrétionnaire. Quid du sort de cet associé si l'Assemblée Générale refuse son retrait ? Les textes sont silencieux sur ce point.

“ Si l'associé sortant présente un nouvel associé, l'Assemblée générale ne pourra refuser cette sortie que pour un motif sérieux et légitime. ”

Dans la société coopérative d'habitants, l'associé sortant se voit rembourser ses parts sociales dans la limite de leur montant nominal augmenté d'une majoration, qui dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, ne peut excéder l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). À ce montant, doivent être déduits les charges et frais occasionnés à la société par la démission de l'associé.

Dans la société d'attribution et d'autopromotion, l'associé sortant se voit rembourser le montant de ses parts ou actions sociales, sans qu'il soit précisé de plafond, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission de l'associé.

L'article R. 200-5 du CCH énumère les éléments déductibles des sommes versées au titre du remboursement des parts ou actions sociales et dont la société doit justifier. Il s'agit des charges et frais liés :
- à l'établissement et à la notification des documents officialisant le retrait ou l'exclusion,

29- Article L. 202-8 CCH.

30- L'article R. 201-3 du CCH précise que le montant des sommes versées est fixé par l'Assemblée générale dans le cadre suivant : le montant versé par l'associé pour gros travaux et entretien/réparation ne peut être inférieur à 10 % du montant annuel de la redevance qu'il acquitte ; le montant versé pour vacance et impayé ne peut excéder 3 % du montant annuel de la fraction locative qu'il acquitte.

31- Elle est de droit lorsque l'associé coopérateur justifie d'un changement de sa situation professionnelle nécessitant un éloignement géographique (article L.201-2 CCH). Elle peut également être accordée par l'Assemblée générale.

32- Article L. 202-11 CCH.

- à une procédure extra judiciaire aux fins de recouvrement de sommes dues à la société par l'associé,
- à la convocation et à la tenue sur cette question de l'Assemblée générale des associés.

Si ces charges et frais peuvent être déduits à frais réels, ils peuvent également être évalués forfaitairement dans les statuts³³.

L'article R. 200-5 du CCH encadre également les modalités de remboursement des associés sortant dans le temps en prévoyant que celui-ci doit s'effectuer dès que le nouvel associé a versé les sommes nécessaires à ce remboursement. Dans l'hypothèse où l'associé n'a pas été remplacé, le remboursement ne peut être reporté à plus de dix-huit mois après l'Assemblée générale autorisant son retrait.

En cas d'attribution en propriété, le retrait entraîne l'annulation de plein droit des parts ou actions sociales, contrairement au cas d'attribution en jouissance³⁴. Un nouvel associé pourra se voir attribuer la propriété du ou des lots correspondants au logement dès lors qu'il aura souscrit de nouvelles parts sociales ou actions.

Exclusion d'un associé. Dans les deux sociétés, l'exclusion d'un associé ne peut être

prononcée par l'Assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. L'associé exclu se voit alors rembourser ses parts ou actions sociales, à une valeur limitée dans les conditions exposées ci-dessus dans une société coopérative d'habitants, et après déduction des charges et frais occasionnés à la société par l'exclusion de l'associé.

Décès d'un associé. En société coopérative d'habitants, les héritiers ou légataires disposent d'un délai de deux ans à compter de l'acceptation de la succession ou de la donation pour signer un contrat coopératif. Quid si un tel contrat n'est pas signé dans un délai de deux ans...

Lorsque la société d'attribution et d'autopromotion prévoit l'attribution en jouissance, il est prévu que les héritiers ou légataires peuvent décider d'occuper le logement à titre de résidence principale. À défaut, ils sont tenus dans un délai de deux ans à compter de l'acceptation de la succession soit de céder leurs parts ou actions sociales, soit de se retirer de la société. Si tel n'est pas le cas, leur exclusion de la société est prononcée par l'Assemblée générale.

Les textes sont silencieux lorsque la société d'attribution et d'autopromotion prévoit l'attribution en propriété. Il semblerait

qu'il faille s'en tenir au régime de droit commun du droit des successions.

C. DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

Dans le cadre d'une société coopérative d'habitants. En cas de dissolution de la société, par dérogation à la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, l'actif net subsistant après extinction du passif et remboursement du capital versé est dévolu par décision de l'Assemblée générale à d'autres coopératives d'habitants ou à une union les fédérant ou à tout organisme d'intérêt général destiné à aider à leur financement initial ou à garantir l'achèvement de la production de logement. Cette disposition répond parfaitement à l'esprit sans but lucratif de ce type de structure.

Dans le cadre d'une société d'attribution et d'autopromotion. La société pourra être dissoute sur décision de l'Assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix ; cette dissolution entraînant alors la liquidation de la société et in fine le partage.

33- Le pouvoir réglementaire a néanmoins encadré la fixation du forfait en indiquant que celui-ci ne peut excéder 2% de la valeur des parts sociales de l'associé exclu ou démissionnaire pour les sociétés coopératives d'habitant ou la valeur estimative des lots de l'associé exclu ou démissionnaire pour les sociétés d'attribution et d'autopromotion.
34- Article L. 202-9 CCH.
35- Article L. 202-9 CCH.

TABLEAU RÉCAPITULATIF

	SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITANT	SOCIÉTÉ D'ATTRIBUTION ET D'AUTOPROMOTION
FORME DE LA SOCIÉTÉ	Il s'agit d'une société à capital variable pouvant être constituée sous les seules formes de société émettant des parts sociales, civiles ou commerciales. Au-delà des dispositions du statut de l'habitat participatif, elle doit respecter les dispositions de la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.	Il s'agit d'une société à capital variable pouvant être constituée sous toutes les formes prévues par la loi, civiles ou commerciales. Elle doit respecter le statut de l'habitat participatif.
CONSTITUTION DU CAPITAL SOCIAL	Sont autorisés les apports en numéraire et en industrie. Les textes ne précisent rien quant au montant de l'apport en numéraire.	Seuls les apports en numéraire semblent autorisés. La participation de chaque associé doit être proportionnelle à la valeur des biens auxquels chacun peut prétendre.
OBJET SOCIAL	L'objet de ces sociétés se décompose en deux temps : - Un premier temps « d'autopromotion », pendant lequel la société a pour objet soit d'acquérir un terrain et de construire un immeuble à usage d'habitation, soit d'acquérir un immeuble déjà bâti ; - Un deuxième temps, le cas échéant une fois l'immeuble achevé, pendant lequel la société va procéder à l'attribution des logements en propriété ou en jouissance aux personnes physiques associées et va assurer la gestion et l'entretien de l'immeuble ainsi que la fourniture de services aux occupants et, à titre accessoire, aux tiers non associés.	
ATTRIBUTION DES LOGEMENTS	Cette forme de société ne permet que l'attribution en jouissance. Cette attribution se fait par le biais d'un contrat coopératif conclu avant l'entrée en jouissance.	Cette forme permet à la fois l'attribution en jouissance et en propriété. Les associés doivent opter entre ces deux modalités d'attribution dans les statuts.

	SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITANT	SOCIÉTÉ D'ATTRIBUTION ET D'AUTOPROMOTION
FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ	<p>L'Assemblée générale adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble et notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective.</p> <p>Un règlement est adopté par l'Assemblée générale avant toute entrée dans les lieux et prévoit notamment les modalités de répartition des charges entraînées par les services collectifs et équipements communs.</p> <p>Ces sociétés doivent constituer des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayés de la redevance.</p> <p>Elle procède périodiquement à une révision coopérative.</p>	<p>L'Assemblée générale adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble et notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective.</p> <p>L'immeuble est divisé par fractions dans le cadre d'un état descriptif de division. En cas d'attribution en propriété : conformément à la loi du 10 juillet 1965, un règlement de copropriété doit être adopté. En cas d'attribution en jouissance : un règlement en jouissance doit être adopté.</p> <p>Ces règlements fixent la répartition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des charges entraînées par les services collectifs et équipements communs - des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble
GARANTIES FINANCIÈRES OFFERTES PAR LA SOCIÉTÉ		La société peut se porter caution, voire caution hypothécaire, pour garantir les sommes empruntées par les associés/cessionnaires pour souscrire les parts ou actions sociales.
FONCTIONNEMENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	Chaque membre dispose d'une voix.	Le législateur a distingué les règles pour les prises de décisions selon qu'elles concernent l'entretien et la gestion de l'immeuble (nombre de voix proportionnel à la participation dans le capital) ou qu'elles concernent d'autre sujet (option à prendre dans les statuts pour établir le principe de décision).
CESSION DES PARTS OU ACTIONS SOCIALES	Mécanisme d'agrément du cessionnaire et prix de cession limité à la valeur nominale des parts sociales augmenté d'une majoration, dans la limite d'un plafond fixé par les statuts, qui tient compte de l'évolution de l'IRL.	
RETRAIT DES ASSOCIÉS	<p>Le retrait d'un associé doit être autorisé par l'Assemblée générale. Si l'associé sortant présente un nouvel associé, elle ne pourra refuser le retrait que pour un motif sérieux et légitime.</p> <p>L'associé sortant se voit rembourser ses parts sociales dans la limite de leur montant nominal augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, ne peut excéder l'évolution de l'IRL. À ce montant, doivent être déduits les charges et frais occasionnés à la société par la démission de l'associé.</p>	<p>Le retrait d'un associé doit être autorisé par l'Assemblée générale. Si l'associé sortant présente un nouvel associé, elle ne pourra refuser le retrait que pour un motif sérieux et légitime.</p> <p>L'associé sortant se voit rembourser les sommes qu'il a versées au titre de la libération des parts ou actions sociales, sans qu'il soit précisé de plafond ; après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission de l'associé.</p>
DÉCÈS D'UN ASSOCIÉ	Les héritiers ou légataires disposent d'un délai de deux ans à compter de l'acceptation de la succession ou de la donation pour signer un contrat coopératif.	<p>Lorsque la société d'attribution et d'autopromotion prévoit l'attribution en jouissance, il est prévu que les héritiers ou légataires peuvent décider d'occuper le logement à titre de résidence principale. À défaut, ils sont tenus dans un délai de deux ans à compter de l'acceptation de la succession soit de céder leurs parts ou actions sociales, soit de se retirer de la société. Si tel n'est pas le cas, leur exclusion de la société est prononcée par l'Assemblée générale.</p> <p>Les textes sont silencieux lorsque la société prévoit l'attribution en propriété. Il semblerait qu'il faille s'en tenir au régime de droit commun du droit des successions.</p>
DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ	Par dérogation à la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, l'actif net subsistant après extinction du passif et remboursement du capital versé est dévolu par décision de l'Assemblée générale à d'autres coopératives d'habitants ou à une union les fédérant ou à tout organisme d'intérêt général destiné à aider à leur financement initial ou à garantir l'achèvement de la production de logement.	La société pourra être dissoute sur décision de l'Assemblée générale statuant à la double majorité des deux-tiers des associés et des deux-tiers des voix. Cette dissolution entraînera la liquidation de la société et <i>in fine</i> le partage.

PROJET PARTICIPATION ÉTUDE D'IMPACT PUBLIC PROGRAMME



PAR
CAROLE LVOVSCHI-BLANC
AVOCATE ASSOCIÉE
GINKGO AVOCATS
OPHÉLIE BAINVILLE
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

DROIT PUBLIC IMMOBILIER



ACTUALITÉ

LE NOUVEAU RÉGIME DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES PROJETS EN 10 QUESTIONS¹

À PROPOS DU DÉCRET DU 28 AVRIL 2016 ET DE L'ORDONNANCE DU 3 AOÛT 2016

A peine cinq années après la précédente réforme des études d'impact introduite par la loi Grenelle II² de l'environnement, le droit français de l'évaluation environnementale est à nouveau transformé par l'intervention de l'ordonnance n° 2016-1058 du 3 août 2016 et du décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes.

Très attendus, ces textes ont vocation à préciser, corriger et actualiser les règles en matière d'évaluation environnementale émanant de la précédente réforme pour pallier les différentes difficultés existantes en la matière, et notamment celles qui découlent de l'absence de coordination des procédures d'urbanisme avec les autorisations environnementales.

Précisément, l'article 106 de la loi d'habilitation n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, assigne à l'ordonnance trois objectifs principaux³ :

- simplifier et clarifier le droit existant ;
- améliorer l'articulation entre, d'une part, les évaluations environnementales des différents projets et, d'autre part, l'évaluation

environnementale des projets et celles des plans et programmes ;

- transposer la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics ou privés sur l'environnement dans sa rédaction issue des modifications apportées par la directive 2014/52/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014.

Les principales modifications apportées par l'ordonnance et le décret précités s'inscrivent fortement des propositions figurant dans le rapport Jacques Vernier remis au ministre de l'Environnement en 2015⁴.

Sont ainsi concernés par l'obligation d'évaluation environnementale « les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé (...) » (article L. 122-1 II du Code de l'environnement) ainsi que certains plans et programmes (article L. 122-4 du Code de l'environnement).

Concernant ces derniers - qui ne feront pas l'objet de développements spécifiques dans

1- Lire également à ce sujet notre article paru au Bulletin de Cheuvreux n° 81 - octobre 2015 : L'étude d'impact et l'enquête publique - Le point sur la réforme opérée par les loi Grenelle I et II en dix questions

2- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements

3- Cette loi d'habilitation résulte de propositions issues du rapport de la commission spécialisée du Conseil national de la transition écologique sur la démocratisation du dialogue environnemental intitulé « Démocratie environnementale : débattre et décider », remis le 3 juin 2015 par le sénateur Alain Richard à la ministre de l'Écologie, du développement durable et de l'énergie, chargée des relations internationales sur le climat, Mme Ségolène Royal.

4- Le rapport intitulé « Moderniser l'évaluation environnementale » de mars 2015, établi par un groupe de travail dirigé par le président du Conseil supérieur de la prévention des risques technologiques, Jacques Vernier. À consulter sur : http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_J_Vernier.pdf

le présent article - la réforme répond principalement à un avis motivé de la commission européenne du 26 mars 2015 jugeant que la liste des plans et programmes soumis à évaluation environnementale n'est pas conforme au droit communautaire en raison des « exemptions injustifiées de l'obligation de procéder à des évaluations environnementales stratégiques ».

En conséquence, l'article R. 122-17 du Code de l'environnement modifié par le décret du 11 août 2016 comporte désormais cinquante-quatre plans et programmes soumis à évaluation environnementale systématique, dont le plan climat, air, énergie territorial (contre quarante-trois précédemment) et douze documents soumis à la procédure d'examen au cas par cas.

En outre, le décret précité, prévoit une clause de rattrapage permettant au ministre en charge de l'environnement de soumettre à évaluation environnementale systématique ou au cas par cas, par arrêté

L'article L. 122-4 du Code de l'environnement donne également la définition de :

Plans et programmes : *les plans, schémas, programmes et autres documents de planification élaborés ou adoptés par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les établissements publics en dépendant, ainsi que leur modification, dès lors qu'ils sont prévus par des dispositions législatives ou réglementaires, y compris ceux cofinancés par l'Union européenne ;*

Evaluation environnementale : *un processus constitué de l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales, la réalisation de consultations, la prise en compte de ce rapport et de ces consultations lors de la prise de décision par l'autorité qui adopte ou approuve le plan ou programme, ainsi que la publication d'informations sur la décision, conformément aux articles L. 122-6 et suivants.*

valable pour une durée d'un an, un plan ou programme non mentionné dans la liste des I et II de l'article R. 122-17 du Code de l'environnement mais qui, au regard des critères fixés par la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011, mériterait une telle évaluation⁵. Les dispositions de l'ordonnance s'appliquent aux plans et programmes pour lesquels l'arrêté ouverture de l'enquête publique ou l'avis sur la mise à disposition du public est publié à compter du 2 septembre 2016.

5- L'article 2 de la directive fixe des conditions cumulatives qui, si elles sont réunies, imposent la réalisation d'une évaluation environnementale, à savoir : d'une part, le plan ou programme doit être élaboré et/ou adopté par une autorité au niveau national, régional ou local ou de niveau législatif et d'autre part le plan ou programme doit être exigé par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives. L'article 3 ajoute qu'une évaluation environnementale doit être réalisée pour tous les plans et programmes élaborés pour le secteur de l'énergie. Ces dispositions ont constitué le fondement de l'interprétation élargie de la notion de « plans et programmes » à l'occasion de l'arrêt rendu par la CJCE le 27 octobre 2016 (aff. C-290/15 Patrice d'Oultremont / région Wallonne), la Cour considérant qu'un arrêté réglementaire établissant des critères et modalités devant être respectés dans le cadre de la délivrance d'autorisations administratives de projets susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement peut relever de la notion de plans et programmes fixée par la réglementation européenne et doit donc faire l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale. En l'espèce, il s'agissait d'un arrêté fixant des conditions sectorielles s'appliquant aux parcs d'éoliennes implantés dans la région Wallonne.

Le chapitre II du Titre II du Livre I^{er} du Code de l'environnement consacre désormais trois sections aux évaluations environnementales des projets, plans et programmes qui sont codifiées aux articles L. 122-1 à 14 et R. 122-1 à 28.

Le Code de l'urbanisme est également modifié pour tenir compte des incidences de la réforme sur le contenu des dossiers de demande de permis aux articles R. 431-16, R. 441-5 et R. 443-5.

Plus largement, il est nécessaire de préciser que deux autres textes intéressant le champ de l'évaluation environnementale sont intervenus au cours de l'année 2016 et ne manqueront pas d'avoir des répercussions directes sur la procédure d'autorisation d'un projet soumis à évaluation environnementale.

Le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale compétente en matière d'environnement a été adopté suite à l'annulation par décision du conseil d'État du 26 juin 2015 des dispositions du décret du 2 mai 2012 relatif à l'évaluation de certains plans et documents en raison de l'absence de « séparation fonctionnelle » existante entre « l'autorité qui autorise le projet et l'autorité qui en fait l'évaluation ». Désormais, la mission régionale du Conseil général de l'environnement et du développement durable se voit confier la compétence d'autorité environnementale s'agissant, d'une

part, des plans, schémas et programmes ainsi que des documents d'urbanisme relevant du champ d'application de l'évaluation environnementale, s'agissant d'autre part des projets faisant l'objet d'une saisine de la Commission nationale du débat public lorsqu'ils ne relèvent pas de la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable. Le texte est entré en vigueur pour les demandes d'avis et d'examen au cas par cas présentées à l'autorité environnementale à compter du 30 avril 2016.

L'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 prise sur habilitation de la loi du 6 août 2015 précitée ayant pour objectif de simplifier et de moderniser les procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement afin notamment de garantir leur adaptabilité aux différents projets tout en s'assurant que l'effectivité de la participation du public à leur élaboration soit mieux assurée. La procédure de concertation située en amont du processus décisionnel est renforcée en ce sens et les procédures d'enquête publique, situées en aval, sont modernisées. Le décret d'application doit être adopté avant le 1^{er} janvier 2017.

1 – À QUEL MOMENT LES DISPOSITIONS DE L'ORDONNANCE ET DU DÉCRET ENTRENT-ELLES EN VIGUEUR ?

La sécurité juridique des projets en cours d'élaboration ou d'autorisation nécessitait de différer l'entrée en vigueur des dispositions de l'ordonnance et de son décret d'application.

L'ordonnance du 3 août 2016 a bien prévu dans un article 6 des dispositions transitoires en fonction de la nature des projets, fixant l'entrée en vigueur comme suit :

- pour les projets relevant de l'**examen au cas par cas** pour lesquels la demande d'examen au cas par cas est déposée à compter du **1^{er} janvier 2017** ;
- pour les projets faisant l'objet d'**une évaluation environnementale systématique** pour lesquels la première demande

d'autorisation est déposée à compter du **16 mai 2017** ;

- pour les projets pour lesquels l'autorité compétente est le maître d'ouvrage, ces dispositions s'appliquent aux projets dont l'enquête publique est ouverte à compter du 1^{er} février 2017⁶.

En revanche, de manière assez surprenante, l'exposé des motifs du décret d'application du 11 août 2016 précise que celui-ci est entré en vigueur le lendemain de sa publication, soit le 15 août 2016, sauf concernant le nouvel article R. 122-12 du Code de l'environnement (relatif au versement de l'étude d'impact dans l'application informatique de l'État).

La potentielle contradiction entre l'entrée en vigueur des dispositions de l'ordonnance et du décret risque de soulever quelques difficultés d'application des nouvelles dispositions aux procédures en cours. Toutefois, s'agissant de mesures réglementaires d'application, il est difficile de croire qu'elles pourront s'appliquer avant l'entrée en vigueur de leur fondement législatif, prévu par l'ordonnance.

Dès lors, on peut raisonnablement limiter l'entrée en vigueur immédiate de la réforme aux situations résiduelles non couvertes par les hypothèses d'entrée en vigueur précitées fixées par l'ordonnance.

2 – LES NOUVELLES DÉFINITIONS DES NOTIONS « D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE » ET DE « PROJET » CONSTITUENT-ELLES UNE CLARIFICATION DU DROIT EXISTANT ?

L'ordonnance du 3 août 2016 procède à des précisions terminologiques en transposant les définitions figurant dans la directive européenne concernant les notions de « projet », « maître d'ouvrage », « autorisation » et « autorité compétente ».

Il en résulte qu'aux termes de l'article L. 122-1 III du Code de l'environnement, « *l'évaluation environnementale est un processus constitué de l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé ci-après " étude d'impact ", de la réalisation des consultations prévues à la présente section, ainsi que de l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées et du maître d'ouvrage.* »

À cet égard, on constate que cette terminologie, déjà utilisée pour les plans et programmes⁷, est donc élargie aux cas des projets même si leurs contenus restent différents. Les projets en cause font donc désormais « l'objet d'une évaluation environnementale » et ne sont plus seulement

« précédés d'une étude d'impact ».

Par ailleurs, contrairement aux textes antérieurs, la nouvelle notion d'évaluation environnementale ne concerne plus seulement la rédaction d'une étude d'impact, désormais également intitulée « rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement ». Elle désigne à présent le déroulement de l'ensemble du processus décisionnel comprenant notamment la réalisation d'une étude d'impact, les consultations obligatoires en ce compris le résultat de la consultation du public et l'avis de l'autorité environnementale recueillis afin de permettre l'examen par l'autorité compétente pour autoriser le projet de l'ensemble des informations reçues dans ce cadre.

Le nouvel article L. 122-1 I du Code de l'environnement retient quant à lui une définition large de la notion de « **projet** » qui englobe la réalisation des « travaux », « installations », « ouvrages » et « autres interventions », ces dernières étant toutefois bornées à celles réalisées dans le « milieu naturel ou le paysage » ou celles destinées à « l'exploitation des ressources du sol ».

En revanche, on peut noter la disparition consécutive de « la notion de programme

de travaux »⁸ non explicitement prévue par le droit européen ainsi que celle d'unité fonctionnelle avantageusement remplacées par une disposition figurant au paragraphe III. de l'article L. 122-1 du même Code venant préciser que dans le cas où un projet est constitué de plusieurs travaux, il doit dès lors être appréhendé dans son ensemble y compris en cas de fractionnement dans le temps et l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage afin que ses incidences environnementales soient évaluées dans leur globalité.

En conséquence et bien qu'il ressorte de la compétence du seul maître d'ouvrage de déterminer le périmètre de son opération aux fins d'évaluation de ses incidences sur l'environnement, celui-ci devra néanmoins appréhender son projet de manière globale en y intégrant tous les projets connexes ; appliquant pour ce faire la jurisprudence de la Cour de justice de l'union européenne (CJUE) qui confirme bien que le projet doit être fonctionnel par lui-même et ne pas être saucissonné en morceaux sans fonctionnalité autonome (une voie ferrée sans gare, une installation de production électrique sans raccordement au réseau...)⁹.

6- Cette disposition concerne les hypothèses dans lesquelles la personne publique compétente pour approuver ou autoriser le projet est également le maître d'ouvrage du projet. Par exemple, le maire de la commune compétent en matière de droit de sols souhaite créer un lotissement ou encore une zone d'aménagement concerté. Toutefois, dans ce dernier cas, le projet n'est pas soumis à enquête publique.

7- Cf. encadré p. 16.

8- Figurait à l'article L. 122-1 II du Code de l'environnement

9- Cour de justice de l'Union européenne, Cour, 28 février 2008, Paul Abraham e.a. contre région wallonne, C-2/07, point 27. Il est toujours possible de recourir à la procédure de cadrage préalable prévue aux articles L. 122-1-2 et R. 122-19 du Code de l'environnement pour permettre au maître d'ouvrage de demander à l'administration avant l'élaboration de son dossier d'étude d'impact de définir le degré de précision de l'étude d'impact ainsi que le périmètre approprié.

3 – LA RÉFORME APORTE-T-ELLE UNE VÉRITABLE CLARIFICATION ET SIMPLIFICATION DU CHAMP D'APPLICATION DES ÉVALUATIONS ENVIRONNEMENTALES ?

L'ordonnance du 3 août 2016 et son décret d'application ont cherché à simplifier et clarifier le champ de l'évaluation environnementale, **en privilégiant une entrée par projet** davantage que par procédure ainsi que le fait la directive communautaire 2011/92/UE dans l'objectif de réduction du « *nombre d'études d'impact (...) grâce au développement des examens au cas par cas* », « *à un ciblage de l'évaluation environnementale sur les projets les plus impactants, au travers d'une nomenclature rénovée* » et enfin de « *raccourcir les délais et de diminuer les coûts, dans un objectif de rationalisation des procédures*¹⁰ ».

Afin d'en assurer une meilleure lisibilité, le tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement est complètement révisé afin de mettre en place une nomenclature « rénovée » comprenant désormais quarante-huit rubriques relevant de l'évaluation environnementale systématique ou de l'examen au cas par cas (les modifications et extensions sont régies par le II de l'article R. 122-2° du même Code) contre cinquante-deux précédemment.

En revanche, pour chaque catégorie d'opération prévue par le tableau, trois hypothèses sont toujours possibles en fonction de la nature du projet et des seuils fixés :

- soit le projet est obligatoirement soumis à évaluation environnementale,
- soit le projet relève de la procédure d'examen au cas par cas,
- soit le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale¹¹.

En outre, la nouvelle répartition des projets relevant soit de l'évaluation environnementale systématique soit de la procédure du cas par cas fait basculer de nombreux projets dans le champ de l'examen au cas par cas, réduisant en conséquence celui de l'évaluation environnementale systématique.

Cet assouplissement bénéficie principa-

lement aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), lesquelles ne seront plus systématiquement soumises à évaluation environnementale - à l'exception des installations industrielles les plus polluantes (IED), les installations classées SEVESO, les centres d'enfouissement, certains élevages bovins ainsi que les éoliennes - alors même que la catégorie des ICPE soumises à autorisation est réputée présenter « de graves dangers ou inconvénients » (article L. 512-1 du Code de l'environnement)¹².

De manière plus ponctuelle, certains projets théoriquement soumis pourront faire l'objet de la procédure d'examen au cas par cas dans l'hypothèse où ils servent exclusivement ou essentiellement à la mise au point de nouveaux procédés ou de nouvelles méthodes pendant une période maximale de deux ans (article R. 122-2 I Code de l'environnement).

Les paragraphes III et IV de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement s'inscrivent dans le même objectif de rationalisation des procédures et d'appréhension globale du projet en limitant à la mise en œuvre d'une seule procédure les projets soumis à évaluation environnementale au titre d'une ou plusieurs rubriques.

Ainsi, dans l'hypothèse où un même projet relève à la fois d'une évaluation environnementale systématique et d'un examen au cas par cas, le maître d'ouvrage est dispensé de suivre la procédure de cas par cas. Au contraire, dans l'hypothèse où un même projet relève de l'évaluation environnementale systématique au titre de plusieurs rubriques du tableau annexé, une seule évaluation environnementale est requise dès lors que le projet atteint les seuils et conditions de l'une des rubriques applicables.

Malgré les craintes légitimes que peut susciter le nombre croissant de dossiers à traiter

dans le cadre de l'examen au cas par cas à l'heure de la baisse des moyens des services de l'État, le rapport Vernier se veut rassurant puisqu'il montre que la procédure de cas par cas introduite en droit français en 2010 n'a pas généré d'insécurité juridique particulière du fait ni de l'alourdissement des procédures ni de l'allongement des délais. Les statistiques révèlent notamment que la formation d'autorité environnementale du préfet de région, n'a prescrit une étude d'impact que pour moins de 12 % des projets qui lui ont soumis dans le cadre de la procédure du cas par cas et le taux d'absence de réponse de l'autorité environnementale ne représente que quatre dossiers sur mille dans les premiers mois d'application de la réforme¹³.

S'il est un regret à formuler compte tenu des enjeux de la réforme, il se trouve bien dans l'absence d'instauration d'une « clause-filet », pendante de la « clause de rattrapage » existante pour les plans et programmes, comme le recommandait le rapport Vernier précité, qui aurait permis d'assujettir à évaluation environnementale de manière ponctuelle, certains projets qui, bien que situés en dessous de seuils réglementaires, sont susceptibles d'avoir une incidence notable sur l'environnement en particulier lorsqu'ils sont situés dans un milieu naturel sensible. Le droit interne se conformerait de cette manière à la jurisprudence constante de la CJUE estimant que les projets de moindre importance n'échappent pas à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale au terme d'un « examen particulier » dès lors qu'ils ont un impact significatif sur l'environnement (CJCE 30 avril 2009).

Un guide d'interprétation devrait prochainement être adopté afin de donner des exemples concrets.

10- Propos de Ségolène Royal recueillis dans le cadre du compte-rendu du conseil des ministres du 3 août 2016.

11- Cf. encadré.

12- Selon une partie de la doctrine, il est fort à parier que, par précaution, l'autorité environnementale sollicitée dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas soumette ce type d'installation à l'obligation de réalisation d'une évaluation environnementale. Dans le cas contraire et compte tenu du faible niveau d'acceptabilité politique de cette catégorie de projet, la prudence conduirait à se soumettre volontairement à la réalisation d'une étude d'impact afin de renforcer la sécurité du projet en évitant tout risque de contentieux.

13- Pour les demandes traitées par l'autorité environnementale CGEDD, 20 % environ des projets ont été soumis à évaluation environnementale et aucune décision implicite n'est intervenue.

4 – QUELS ACTEURS SONT SUSCEPTIBLES D'INTERVENIR TOUT AU LONG DE LA PROCÉDURE DE RÉALISATION PUIS D'AUTORISATION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

NB : la présente réponse est élaborée en fonction de la seule référence à la réforme de l'évaluation environnementale et ne tient pas compte des règles relatives à la participation du public qui font actuellement l'objet d'évolutions¹⁴.

Le processus d'élaboration puis d'autorisation d'un projet soumis à évaluation environnementale requiert l'intervention d'une multitude d'acteurs.

Tout d'abord, la réalisation d'un projet suppose nécessairement qu'un **maître d'ouvrage**¹⁵ en prenne l'initiative. Il aura dans ce cadre la charge de la réalisation de l'évaluation environnementale et sera in fine le bénéficiaire de l'autorisation administrative, si son projet en requiert une.

Pour l'assister dans sa tâche, l'article R. 122-5 VII du Code de l'environnement précise que le maître d'ouvrage devra s'attacher les services d'experts compétents, à savoir un bureau d'étude spécialisé en matière environnementale.

Par la suite, l'**autorité environnementale** compétente sera sollicitée pour donner un avis sur les études d'impact ou, dans le cadre de l'examen au cas par cas, sur la décision de soumettre ou non le projet à évaluation environnementale. Elle est également compétente pour se prononcer, pour

avis, sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact d'un projet conformément à l'article R. 122-8 II Code de l'environnement.

Le rôle de l'autorité environnementale est confié, en fonction de la nature et de l'importance des projets, soit au ministre en charge de l'environnement dans les cas énoncés à l'article R. 122-6 I du même Code, soit à la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du Développement durable (CGEDD) dans les cas précisés à l'article R. 122-3-6 II du Code de l'environnement, soit dans tous les autres cas, au préfet de la région sur le territoire duquel le projet doit être réalisé (article R. 122-6 IV du Code de l'environnement)¹⁶ ; dans la majorité des cas, on se retrouvera dans cette dernière hypothèse.

Concomitamment, **les collectivités territoriales et groupements intéressés par le projet**, à savoir « la ou les communes d'implantation du projet » et éventuellement « les collectivités et groupements intéressés au regard des incidences environnementales notables du projet sur leur territoire » seront, aux termes de l'article L. 122-1 V. du Code de l'environnement, consultés, pour avis, sur le dossier présentant le projet comprenant l'étude d'impact et la demande

d'autorisation. Ils disposent d'un délai de 2 mois pour rendre leur avis à compter de la réception du dossier complet¹⁷.

- Enfin, l'autorité compétente¹⁸ pour prendre la décision d'autorisation¹⁹ devra se prononcer par décision motivée sur le projet en prenant en considération l'ensemble des éléments de l'évaluation environnementale. Dans le cas d'un projet ayant fait l'objet d'une décision de dispense d'étude d'impact par l'autorité environnementale, l'autorité compétente devra vérifier, au stade de l'autorisation, le bien-fondé de cette décision au regard des caractéristiques et mesures qui ont justifié la décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale.

Maître d'ouvrage : l'auteur d'une demande d'autorisation concernant un projet privé ou l'autorité publique qui prend l'initiative d'un projet ;
Autorisation : la décision de l'autorité ou des autorités compétentes qui ouvre le droit au maître d'ouvrage de réaliser le projet ;
L'autorité compétente : la ou les autorités compétentes pour délivrer l'autorisation du projet.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES ACTEURS INTERVENANT TOUT AU LONG DU PROCESSUS D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

	ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE SYSTÉMATIQUE	ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE APRÈS EXAMEN AU CAS PAR CAS	DISPENSE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE
Maître d'ouvrage	À l'initiative du projet.		
Bureau d'étude technique	Expert compétent chargé de l'élaboration de l'étude d'impact.		
Autorité environnementale	Formation administrative compétente chargée d'émettre un avis sur la soumission du projet à évaluation environnementale		
	Formation administrative compétente chargée d'émettre un avis sur l'évaluation environnementale du projet.		
Autorité compétente pour autoriser ou approuver le projet	Autorité administrative chargée de prendre la décision motivée d'autorisation ou de refus sur le projet au regard de l'ensemble des éléments constitutifs de l'évaluation environnementale.		Autorité administrative chargée de prendre la décision d'autorisation ou de refus sur le projet après vérification du bien-fondé de la décision de dispense d'évaluation environnementale.
	Dans le cas d'une ZAC, il s'agit de la personne publique compétente pour prendre la décision d'approbation de la création de la ZAC.		

14- Cf. ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

15- Définition en encadré.

16- À l'exception du cas introduit par le décret du 28 avril 2016 des projets soumis à la commission de débat public qui relèvent de la mission régionale d'autorité environnementale du CGEDD.

17- En revanche, la lecture combinée des articles L. 122-1 et R. 122-7 du Code de l'environnement révèle une contradiction quant à la qualité de la personne devant transmettre le dossier pour consultation qui est, selon l'ordonnance, le maître d'ouvrage et selon le décret, l'autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation. Les collectivités ainsi sollicitées ne manqueront pas de se saisir de cette consultation obligatoire pour étudier le projet au regard de leurs propres exigences environnementales désormais intégrées dans les documents de planification territoriaux.

18, 19- Définition en encadré.

Si la modification de la nomenclature des évaluations environnementales a pour conséquence l'augmentation du nombre de projets soumis à l'examen au cas par cas, la procédure elle-même reste globalement identique, ne subissant que quelques adaptations indirectes des conditions de sa mise en œuvre.

Pour rappel, conformément à l'article L. 122-1 II du Code de l'environnement, certains projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par le tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale.

Pour ce faire, le maître d'ouvrage est invité à décrire les caractéristiques de l'ensemble de son projet, y compris – ce qui constitue une nouveauté – les éventuels travaux de démolition ainsi que les incidences notables que son projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et la santé humaine au moyen d'un formulaire de « demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact²⁰ ». Ce formulaire devra être complété par un formulaire spécifique comprenant les informations nominatives relatives au maître d'ouvrage, sous le numéro CERFA 14752*01.

La notice explicative publiée à l'appui de ce formulaire vient préciser que l'objectif de cette procédure « est d'identifier, en amont, parmi les projets visés par la 3^{ème} colonne du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement ceux qui sont susceptibles d'avoir des impacts notables sur l'environnement et donc relever d'une étude d'impact ».

Les étapes de cette procédure de demande au cas par cas sont précisées à l'article R. 122-3 du Code de l'environnement :

1) **Dépôt du dossier** : envoi à l'autorité environnementale par le maître d'ouvrage des deux formulaires précités. Cette demande pourra être adressée par pli recommandé avec demande d'accusé de réception ou par voie électronique sur le site Internet dédié.

2) **Analyse du caractère complet du dossier** : vérification dans les quinze jours de sa réception de la complétude du dossier par l'autorité environnementale et, le cas échéant, demande de compléter le dossier. Ces compléments devront être adressés dans les mêmes formes et conditions que le formulaire. En l'absence d'une telle demande dans le délai imparti, le formulaire est réputé complet.

3) **Dossier complet** : mise en ligne sur le site de l'autorité environnementale du formulaire (information sur le site de la date à laquelle l'avis devra être rendu).

4) **Réponse de l'administration** : dans un délai de trente-cinq jours à compter de la mise en ligne, l'autorité environnementale informe, par une décision motivée, le maître d'ouvrage de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. L'absence de réponse au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale²¹. Cette décision, ou, en cas de décision implicite, le formulaire accompagné de la mention du caractère tacite de la décision, est publiée sur son site Internet.

Il est précisé dans la notice du formulaire que les délais de quinze jours et trente-cinq jours doivent être calculés en jours calendaires, lesquels comprennent tous les jours du calendrier, du lundi au dimanche inclus, y compris les jours fériés.

5) **Au stade de l'autorisation** : lorsque que le projet a fait l'objet d'une décision de dispense d'évaluation environnementale par l'autorité environnementale, l'autorité compétente pour autoriser le projet doit vérifier le bien-fondé de cette décision au regard des caractéristiques et mesures qui

Comment remplir le formulaire ?

Les « cases » du formulaire relatives aux caractéristiques générales du projet et à la sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée doivent permettre à l'autorité environnementale d'avoir une vision suffisamment claire et précise du projet afin de juger les risques d'impacts sur l'environnement. Il est donc très important de bien les remplir afin de permettre à l'administration de prendre sa décision et de lui démontrer, le cas échéant, les raisons pour lesquelles une évaluation environnementale n'est pas nécessaire. Une case (facultative) est d'ailleurs spécifiquement prévue à cet effet : « case 7. Auto-évaluation ».

La notice explicative qui accompagne le formulaire de demande fournit les informations nécessaires pour remplir votre formulaire. Le site Internet du ministère (<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Le-cas-par-cas-.html>) guide le maître d'ouvrage dans l'écriture du formulaire notamment en le renvoyant par des liens Internet en fonction de l'adresse du site du projet à toutes les données environnementales. Il convient en effet de cliquer sur la région souhaitée pour obtenir la définition des notions évoquées dans la partie 5.2 du formulaire de demande d'examen au cas par cas ainsi que des liens vers les sites Internet permettant d'accéder aux informations environnementales connues.

20- Arrêté du 22 mai 2012 sous le n° CERFA 14734*02. Un projet de formulaire prenant en compte les modifications introduites par la réforme est soumis à la consultation du public sur le site Internet du ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer jusqu'au 30 décembre 2016. Par exemple, le nouveau formulaire prévoit désormais que la description des caractéristiques générales du projet porte également sur les éventuels travaux de démolition.

21- Cette disposition ne satisfaisant ni le pétitionnaire ni l'autorité environnementale, les premières versions du projet de décret préparées par le Conseil général du développement durable avaient prévu que l'absence de

ont justifié la décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale.

administratif préalable sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux.

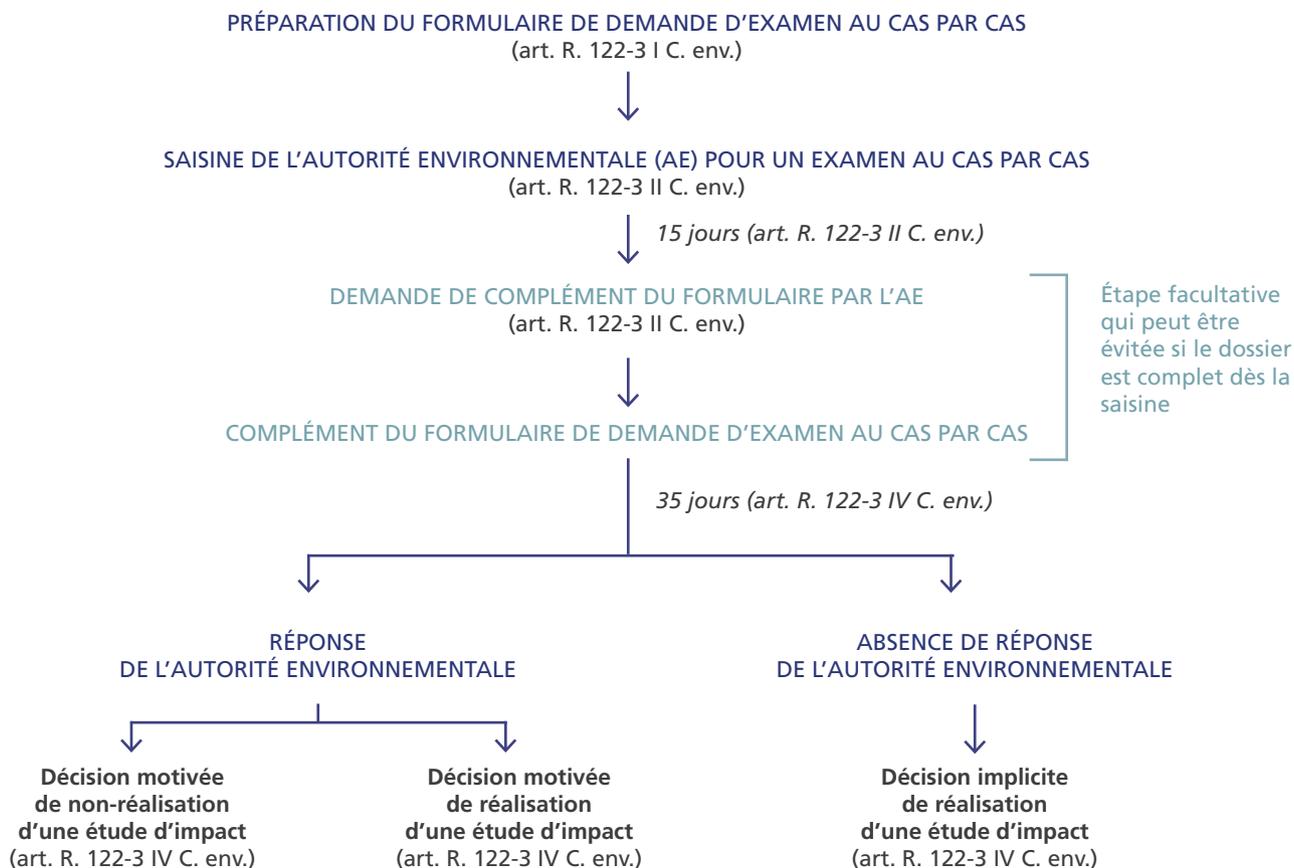
d'un recours dirigé contre la décision approuvant le projet.

6) **Contentieux** : la décision de l'autorité environnementale imposant la réalisation d'une évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux. Dans ce cas, elle doit être précédée d'un recours

Aucune disposition du Code de l'environnement ne prévoit de règle similaire concernant la décision de dispense²². En revanche, cette décision de dispense sera susceptible d'être contestée à l'occasion

22. C'est d'ailleurs ce que l'on peut déduire de l'avis du conseil d'État rendu le 6 avril 2016 au sujet de la décision de dispense d'évaluation environnementale de plans, schémas, programmes, laquelle constitue une mesure préparatoire insusceptible d'être déferée devant le juge de l'excès de pouvoir.

PROCÉDURE DE DEMANDE AU CAS PAR CAS



6 – QUELLES SONT LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU CONTENU DE L'ÉTUDE D'IMPACT

Le contenu de l'étude d'impact a été largement renforcé par la loi Grenelle II du 10 juillet 2010. Quelques imperfections demeuraient néanmoins dans ces textes qui ont fait l'objet d'une nouvelle adaptation dans le cadre de l'ordonnance et du décret d'août 2016 sans pour autant opérer de bouleversement du dispositif antérieur.

De manière générale, l'article L. 122-1 III du Code de l'environnement précise que l'évaluation environnementale doit permettre de décrire et d'apprécier les incidences notables directes ou indirectes d'un projet sur

divers facteurs qu'il énumère : population et santé humaine, biodiversité, terres, sols, eau, l'air et le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage...).

Dans cette optique, la liste des différents éléments composant obligatoirement le dossier d'étude d'impact fournie à l'article R. 122-5 du Code de l'environnement est modifiée afin d'ajouter principalement :

- la description (2°) puis l'analyse des incidences sur l'environnement (5°) **des potentiels travaux de démolition** nécessaires à la réalisation du projet ;

- la description d'un « **scénario de référence** » (3°) par le maître d'ouvrage correspondant aux aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution en cas de mise en œuvre du projet. Ce scénario de référence devra imaginer l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, permettant ainsi à l'administration de disposer d'un outil supplémentaire d'analyse comparative entre la situation initiale sans projet et la situation actuelle avec projet.

- La prise en compte des incidences négatives notables du projet sur le changement climatique et l'appréciation par le maître d'ouvrage de la **vulnérabilité du projet au changement climatique** (II 5°f) et à **des risques d'accidents ou de catastrophes majeures** (II 6°).

- **Le renforcement des mesures compensatoires** appartenant au triptyque « ERC » (éviter, réduire, compenser), lesquelles devant être « mises en œuvre en priorité sur le site affecté ou à proximité de celui-ci afin de garantir sa fonctionnalité de manière pérenne » mais surtout permettre de « conserver globalement et, si possible, d'améliorer la qualité environnementale des milieux ». Celles-ci sont assorties d'un

dispositif de suivi dans le temps (9°) de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet qui pourra être réajusté en cours de fonctionnement à la suite des bilans périodiques obligatoires (article R. 122-13 du Code de l'environnement), dont la fréquence et le contenu sont déterminés par l'autorité compétente pour autoriser le projet. L'introduction de ces précisions est à lier étroitement à la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages²³ dont l'objectif est bien, par la mise en œuvre de mesures compensatoires en priorité sur le site affecté ou à proximité, d'obtenir l'absence de perte nette voire un gain de biodiversité dans les milieux concernés. Pour ce faire, la loi prévoit la

possibilité de recourir à un opérateur de compensation ou d'acquérir des unités de compensation²⁴.

Bien que déjà très fournie, la liste établie à l'article R. 122-5 du Code de l'environnement ne tend toutefois pas à l'exhaustivité compte tenu de la possibilité pour l'autorité compétente pour autoriser le projet de demander au maître d'ouvrage des informations supplémentaires lorsque celles-ci sont considérées comme « *directement utiles à l'élaboration et à la motivation de sa décision sur les incidences notables du projet sur l'environnement prévue au I de l'article L. 122-1-1* ».

7 - QUELS SONT LES EFFETS DE LA RÉFORME SUR LES PROJETS DE CONSTRUCTION ?

Les anciennes rubriques 33, 34, 36 et 37 qui faisaient tantôt référence à un projet, tantôt référence à une procédure d'urbanisme et qui distinguaient selon que le document d'urbanisme avait ou non fait l'objet d'une évaluation environnementale laissent place à une **unique rubrique 39°** consacrée aux « **travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté** ».

Si l'on peut saluer la disparition de la référence au document d'urbanisme qui était source de complexité, on constate en revanche que la soumission du projet à l'une ou l'autre procédure d'évaluation environnementale dépend toujours de seuils liés à la superficie de l'opération (nombre d'hectares) et à la constructibilité qu'il est envisagé de réaliser dans l'opération (nombre de m² de surface de plancher), qui s'appliquent de façon cumulative ou alternative.

Ainsi, sont soumis à évaluation environnementale systématique : les travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à dix hectares.

Relèvent en revanche de la procédure d'examen au cas par cas : les travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui :

- soit créent une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à dix hectares,

- soit couvrent un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à cinq ha et inférieure à dix hectares et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m².

Cette rubrique est complétée par le paragraphe suivant : « **les composantes d'un projet donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté ne sont pas concernées par la présente rubrique si le projet dont elles font partie fait l'objet d'une étude d'impact ou en a été dispensé à l'issue d'un examen au cas par cas.** »

L'enjeu de l'application de cette dernière disposition est particulièrement fort dans la mesure où il appartiendra au maître d'ouvrage de choisir de s'exonérer de la réalisation d'une évaluation environnementale, sans avoir à consulter l'autorité environnementale, s'il qualifie son projet

de « *composante* » d'un projet plus global ayant donné lieu à évaluation environnementale.

Il est donc fort regrettable que la notion de « composante de projet » ne soit pas définie par les textes législatifs et réglementaires.

Néanmoins, la lecture du rapport Verrier précité apporte des précisions quant à l'interprétation de cette notion qui semble viser les autorisations successives délivrées dans le cadre d'un même projet d'ensemble, telle qu'une ZAC ou un permis d'aménager, lesquels ont été soumis à la procédure d'évaluation environnementale systématique ou après examen au cas par cas. Les autorisations successivement accordées seraient en effet considérées comme des décisions d'exécution de la décision principale au sens de la jurisprudence de la CJUE²⁵.

Cette lecture est confirmée par l'article L. 122-1-1 III du Code de l'environnement qui dispose que « *les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation.* » Cela signifie en pratique que l'ensemble des autorisations suivantes seront dispensées de la réalisation d'une étude d'impact

23- Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 codifiée aux articles L. 163-1 et suivants du Code de l'environnement.

24- Cf. Bulletin spécial.

25- C-201/02, 7 janvier 2004, Wells et C-290/03 4 mai 2016, Barker.

ainsi que de l'obtention de l'avis de l'autorité environnementale.

Bien qu'il soit souhaitable que le projet soit défini, le plus en amont possible, dans toutes ces composantes, il est parfois des cas dans lesquels le respect de ces exigences n'est pas possible notamment s'agissant de projets qui se précisent au fur et à mesure que les autorisations sont sollicitées (grande infrastructure linéaire, projet de ZAC avec installation progressive d'entreprises et de logements, centrale thermique avec gazoduc et lignes électriques...).

Dans ce cas, l'article L. 122-1-1 III prévoit que lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ou appréciées avant l'octroi de la première autorisation (évolu-

tion du contexte ou des impacts du projet), le maître d'ouvrage peut procéder à l'**actualisation de l'étude d'impact**. En outre, en cas de doute quant à la nécessité de procéder à l'actualisation de l'étude d'impact, le maître d'ouvrage peut consulter l'autorité environnementale, qui rend son avis sous un mois.

La question se pose toutefois aujourd'hui de savoir quel serait le sort réservé aujourd'hui aux projets qui ont fait l'objet d'une étude d'impact dans le cadre d'une première procédure d'autorisation obtenue sous l'empire de l'ancienne réglementation applicable aux études d'impacts. Les maîtres d'ouvrage pourraient-ils être tenus de les actualiser en tenant compte des modifications introduites par la nouvelle

réglementation concernant notamment son contenu ?

Pour compléter le panel, on peut également constater que le nouvel article R. 122-27 du Code de l'environnement offre désormais au maître d'ouvrage la possibilité de réaliser **une évaluation environnementale commune à plusieurs projets** faisant l'objet d'une procédure d'autorisation concomitante. Ladite évaluation contenant les éléments mentionnés à l'article R. 122-5 du Code de l'environnement au titre de l'ensemble des projets est ensuite soumise à un avis global de l'autorité environnementale et lorsqu'une procédure de participation du public est requise, elle est organisée conjointement (enquête publique ou mise à disposition du public).

RUBRIQUE 39° DU TABLEAU ANNEXÉ À L'ARTICLE R. 122-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

SURFACE DE PLANCHER DES TRAVAUX, CONSTRUCTIONS ET OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT Y COMPRIS CEUX DONNANT LIEU À UN PERMIS D'AMÉNAGER, DE CONSTRUIRE OU À UNE PROCÉDURE DE ZAC	SUPERFICIE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT, DE LA ZAC, DU PERMIS D'AMÉNAGER OU DU PERMIS DE CONSTRUIRE		
	Inférieure à 5 ha	Supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha	Supérieure ou égale à 10 ha
Inférieure à 10 000 m ²	Absence d'évaluation environnementale	Évaluation environnementale au cas par cas	Évaluation environnementale obligatoire
Supérieure ou égale à 10 000 m ² et inférieure à 40 000 m ²			
Supérieure ou égale à 40 000 m ²			
Le projet est une composante d'un projet global	Absence d'évaluation environnementale quelle que soit la superficie ou la surface de plancher		

8 - COMMENT S'ARTICULE LE RESPECT DES DISPOSITIONS FIXÉES AU TITRE DES CODES DE L'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT S'AGISSANT D'UN PROJET RELEVANT DE LA RUBRIQUE 39° ?

Malgré la persistance du principe d'indépendance des législations environnementales et d'urbanisme, les frontières entre les deux matières sont aujourd'hui poreuses, comme il est possible de le constater à l'occasion de l'autorisation d'un projet relevant du champ d'application de l'évaluation environnementale, pour les besoins de laquelle les règles environnementales et d'urbanisme se trouvent confondues.

Dès le stade de l'élaboration d'un projet nécessitant un permis de construire ou d'aménager, le maître d'ouvrage devra en effet fournir à l'appui de sa demande de permis, conformément aux articles R. 431-16, R. 441-5 et R. 443-5 du Code de l'urbanisme :

- soit l'étude d'impact du projet ou la déci-

sion de dispense lorsque celle-ci est requise sur le fondement de la rubrique 39° du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, qu'il s'agisse d'une évaluation environnementale réalisée dans le cadre d'un projet diffus, d'un projet global (lorsque le projet constitue une composante d'une opération d'ensemble) ou d'une procédure d'évaluation commune ou coordonnée (article R. 122-27 du Code de l'environnement).

- Soit de l'étude d'impact actualisée du projet.

Sur cette base, l'article L. 122-1-1 I du Code de l'environnement prévoit que **l'autorité compétente pour autoriser le projet doit prendre en considération l'étude d'impact**

accompagnée de l'avis de l'autorité environnementale et de celui des collectivités territoriales et groupements intéressés ainsi que du résultat de la consultation du public afin de se prononcer :

- soit en faveur d'une décision d'autorisation motivée au regard des incidences notables du projet sur l'environnement qui doit indiquer les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs notables et les modalités de suivi de ces incidences. Lorsque l'étude d'impact fait l'objet d'une actualisation, la nouvelle décision d'autorisation fixe, s'il y a lieu, des mesures et caractéristiques complémentaires et les mesures de

suivi y afférentes²⁶.

- soit en faveur d'une décision de refus d'autorisation qui doit exposer les motifs du refus tirés notamment des incidences notables potentielles du projet sur l'environnement.

En outre, dans l'hypothèse où le projet est dispensé d'évaluation environnementale après examen au cas par cas, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme est tenue de vérifier que le projet qui lui est soumis est conforme aux mesures et caractéristiques qui ont justifié la décision de l'autorité environnementale de ne pas le soumettre à évaluation environnementale (article R. 122-3 V du Code de l'environnement)²⁷. Le Code de l'urbanisme est ainsi modifié pour prévoir cette vérification au moment de l'instruction d'un permis de construire (article R. 431-16a), d'un lotissement (article R. 441-5 1°) ou d'un permis d'aménager (R. 443-5 1°). C'est donc une lourde tâche qui revient à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation. On pense notamment aux services instructeurs des mairies et de la préfecture qui ne disposent probablement pas de

moyens humains et matériels adaptés et suffisants pour répondre à leurs nouvelles obligations²⁸.

Il en est toutefois différemment pour les projets relevant du champ d'application de l'évaluation environnementale qui ne sont pas soumis à une procédure d'autorisation d'urbanisme classique constituant le véhicule de l'étude d'impact aboutissant à un acte administratif formalisant les prescriptions ERC.

Afin de se conformer aux exigences prescrites à l'article 2 de la directive 2011/92/UE qui dispose que « les États membres prennent les dispositions nécessaires pour que, avant l'octroi de l'autorisation, les projets susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, notamment en raison de leur nature, de leurs dimensions ou de leur localisation, soient soumis à une procédure de demande d'autorisation et à une évaluation en ce qui concerne leurs incidences. », l'ordonnance du 3 août 2016 met en place à l'article L. 122-1-1 II du Code de l'environnement trois hypothèses d'autorisations supplétives ou « par défaut », en fonction de la nature des projets en cause :

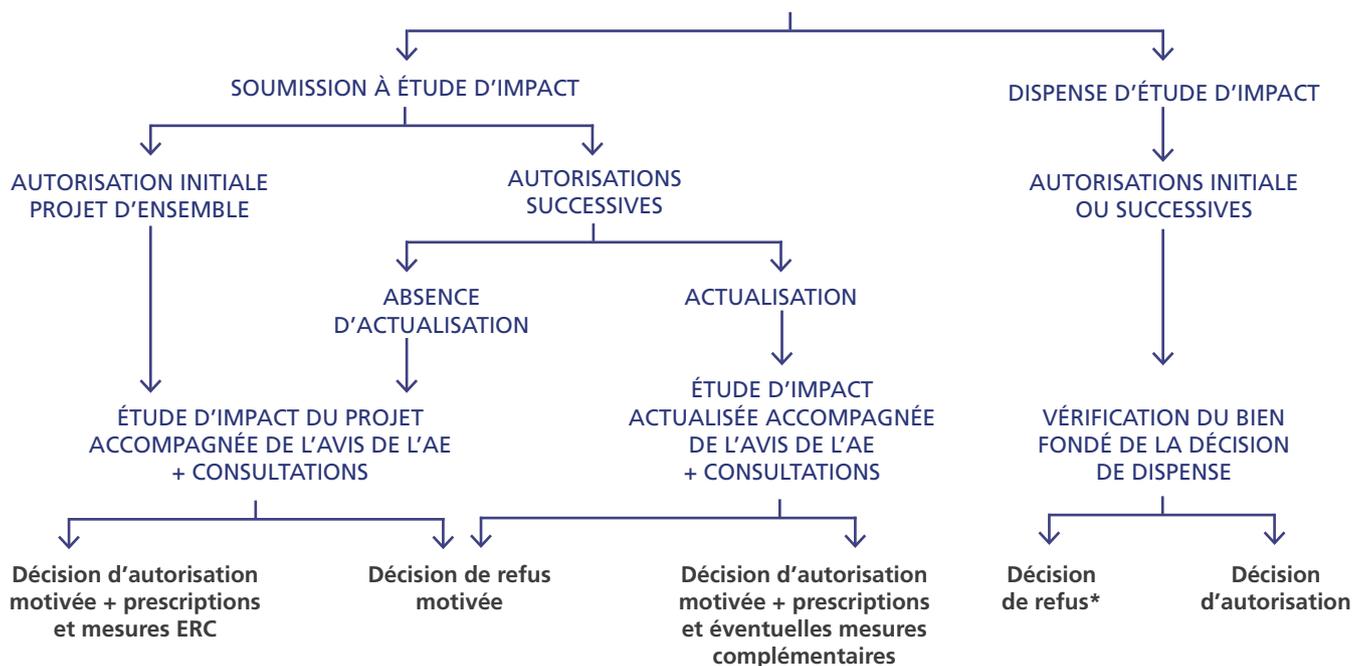
- la première concerne le cas de l'autorisation non conforme aux règles environnementales qui doit être complétée par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation afin qu'elle soit rendue conforme ;

- la deuxième concerne l'autorisation délivrée au titre d'un régime déclaratif qui doit faire l'objet d'une décision de non-opposition à déclaration préalable contenant les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement. Dans ce cas, l'autorité compétente dispose du délai de neuf mois pour prendre la décision d'autorisation.

- la troisième concerne l'autorisation délivrée en l'absence de régime particulier qui doit faire l'objet d'une décision prise par arrêté du préfet contenant les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement. Dans ce cas, le maître d'ouvrage doit déposer un formulaire CERFA²⁹ (à paraître prochainement) de demande d'autorisation. Le préfet dispose alors d'un délai de neuf mois pour prendre une décision sur le projet.

PROCÉDURE D'AUTORISATION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE OU D'AMÉNAGER SOUMIS À LA RUBRIQUE 39°

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS
(art. R. 431-16, R. 441-5 et R. 443-5 C.urb.)



²⁶ Le défaut de respect des prescriptions peut être sanctionné sur le fondement de L. 171-8 du Code de l'environnement.

²⁷ Le Code de l'urbanisme est ainsi modifié pour prévoir cette vérification au moment de l'autorisation d'un permis de construire (article R. 431-16a), d'un lotissement (article R. 441-5 1°) ou d'un permis d'aménager (R. 443-5 1°).

²⁸ Cette vérification peut toutefois s'avérer utile dans l'hypothèse où le permis de construire ou d'aménager du projet est déposé dans un délai relativement long suivant l'obtention de la décision de dispense. En effet, cette décision de dispense n'étant pas assortie de délai de péremption, il est tout à fait possible que le contexte environnemental ait évolué sensiblement au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

²⁹ Le formulaire doit paraître prochainement.

*une décision de refus d'autorisation pourrait dans ce cas être motivée par l'inadéquation entre le projet et les caractéristiques et mesures qui ont justifié la décision de dispense.

Il faut tout d'abord rappeler que la réforme introduite par la loi Grenelle II de l'environnement comportait une imperfection majeure soulevant la critique unanime de la doctrine et des praticiens du fait de l'obligation pour les opérateurs intervenant au sein d'une ZAC de réaliser des études d'impact successives pour un même projet d'ensemble³⁰.

En raison du constat de l'inefficacité et de l'augmentation des délais et des coûts engendrés par cette situation, il est apparu rapidement nécessaire d'apporter un correctif à ces dispositions, lequel a fait l'objet d'une première tentative de formulation dans la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové prévoyant une modification, par décret en Conseil d'État, du cadre réglementaire applicable aux études d'impact nécessaires à la réalisation des ZAC. Il était en effet prévu à l'article L. 122-3 du Code de l'environnement que « *l'avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement sur l'étude d'impact préalable à la création de la zone [d'aménagement concertée] peut tenir lieu d'avis pour les études d'impact afférentes aux acquisitions foncières, travaux et ouvrages réalisés au sein de la zone* ».

Or, le décret d'application de cette mesure n'a jamais été adopté.

Il a donc fallu attendre l'ordonnance et le décret relatifs à l'évaluation environnementale adoptés en août 2016 pour permettre « *aux porteurs de projet des travaux et ouvrages réalisés au sein d'une ZAC d'être exonérés d'études d'impact dès lors que celle de la ZAC aura précisément évalué les conséquences de ces travaux* »³¹.

En effet, si les seuils de soumission à évaluation environnementale restent inchangés malgré l'intégration de la ZAC au sein de la rubrique 39° dédiée aux projets, il n'en demeure pas moins que la **ZAC semble directement concernée par exemption d'évaluation environnementale** prévue par

la rubrique 39° lorsque « *les composantes d'un projet donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté ne sont pas concernées par la présente rubrique si le projet dont elles font partie fait l'objet d'une étude d'impact ou en a été dispensé à l'issue d'un examen au cas par cas* ».

Bien que la notion de « composante d'un projet » ne trouve aucune définition précise dans les textes législatifs ou réglementaires, il semble raisonnable de penser, à la lumière de la réponse ministérielle précitée, que cette mesure d'exemption trouverait à s'appliquer aux projets inclus à l'intérieur du périmètre d'une ZAC.

La proposition du rapport Vernier d'entériner une approche de l'évaluation environnementale par « projet » et non plus par « procédure », comme cela est aujourd'hui le cas, va également dans ce sens de l'application de cette notion de « composante de projet » aux autorisations successives délivrées dans le cadre d'un projet de grande ampleur, telle qu'une ZAC, d'ores et déjà soumis à évaluation environnementale.

Cette interprétation de la notion de « composante de projet », si elle s'avère être confirmée par la pratique et la jurisprudence, constitue un effort significatif de simplification et de rationalisation des procédures d'évaluation dans le cadre d'une ZAC, lequel est utilement complété par la possibilité pour un opérateur de la ZAC qui, s'il constatait que son projet n'a pas été suffisamment précisé lors de l'évaluation environnementale globale de la ZAC, de procéder à une simple actualisation de ladite évaluation environnementale, sans recourir à la rédaction d'une nouvelle étude d'impact.

L'appréciation globale du projet de ZAC est enfin consacrée par la **création à la section 3 des procédures d'évaluations environnementales communes et coordonnées** auxquelles le maître d'ouvrage de la ZAC pourra potentiellement recourir à l'occa-

sion d'une déclaration d'utilité publique, d'une déclaration de projet nécessitant soit la mise en compatibilité du document d'urbanisme, soit sa modification afin de produire une évaluation environnementale unique valant évaluation environnementale du projet ainsi que du plan ou programme.

Toutefois, l'application des dispositions de l'ordonnance et de son décret d'application à la procédure de ZAC est susceptible de générer, sur deux points particuliers, des difficultés d'interprétation et à terme de susciter du contentieux.

D'une part, la nouvelle définition donnée du terme « autorisation », calquée sur le droit communautaire exclut la référence à la décision « d'autorisation, d'approbation ou d'exécution » préexistante qui s'adaptait plus facilement aux différents cas de figure.

En effet, si le permis de construire ou d'aménager est sans conteste une « autorisation » au sens de cette définition, la difficulté vient du fait qu'à l'inverse, aucun acte de la procédure de ZAC ne constitue véritablement « *une décision ouvrant le droit au maître d'ouvrage de réaliser le projet* », alors même qu'elle contient une étude d'impact. S'agissant des ZAC, il est donc plus pertinent de parler de décision d'approbation plutôt que de se limiter à la seule notion d'autorisation, beaucoup plus restrictive et inadaptée aux projets menés par les collectivités. Dès lors, la question se posera en pratique de savoir si on pourra entendre de manière extensive la notion d'« autorisation » au sens de l'article L. 122-2 du Code de l'environnement, de façon à y intégrer la décision d'approbation de la création de la ZAC.

D'autre part, l'ordonnance elle-même semble également exclure de ses dispositions transitoires le cas des procédures de ZAC entrant dans le champ d'application de l'évaluation environnementale systématique, lorsqu'il n'existe pas de dissociation

30- Cette imperfection découlait de la lecture combinée des rubriques du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement soumettant les projets à évaluation environnementale en fonction des différentes procédures d'autorisation?

31- Position déjà énoncée dans la réponse ministérielle à la question n° 12825, JO Sénat du 15 octobre 2015, p. 2397.

entre la personne publique compétente pour créer la ZAC et le maître d'ouvrage (ce qui est le cas le plus fréquent). En effet, la ZAC n'étant pas soumise à l'enquête publique, à quel moment doit-on considérer que les dispositions de l'ordonnance entrent en vigueur ? La mise à disposition du public de l'étude d'impact peut-elle remplacer l'enquête publique dans ce cas

ou doit-on considérer qu'il s'agit d'une situation résiduelle pour laquelle les nouvelles dispositions sont applicables à compter de l'entrée en vigueur du décret. La réponse à cette interrogation est d'autant plus importante que l'absence de période transitoire pourrait conduire à l'illégalité des décisions de création de ZAC dont l'étude d'impact est considérée comme

incomplète en vertu de la nouvelle réglementation.

Le principe de sécurité juridique imposerait donc de ne pas appliquer les dispositions de la nouvelle réglementation aux ZAC en cours de création au moment de l'entrée en vigueur du décret.

10 – LES PROCÉDURES D'ÉVALUATIONS ENVIRONNEMENTALES COMMUNES ET COORDONNÉES ONT-ELLES VOCATION À FACILITER CONCRÈTEMENT LA RÉALISATION DES PROJETS SOUMIS À L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ?

Toujours dirigée par le souci d'efficacité et de rationalisation des coûts et délais, l'ordonnance institue au sein d'une nouvelle section 3 des procédures communes et coordonnées d'évaluation environnementale (articles L. 122-13 al. 2 et R. 122-26 C. env.).

Ce nouveau dispositif a pour objectif de permettre aux porteurs de projets nécessitant l'évolution d'un plan ou programme de mettre en place une procédure d'évaluation environnementale unique valant évaluation du plan ou programme et du projet.

La procédure d'évaluation environnementale dite commune pourra être utilisée :

- soit lorsque les procédures uniques de

consultation et de participation du public portent à la fois sur le plan et sur le projet. Une enquête publique devra être réalisée toutes les fois où elle est prescrite pour le plan et/ou le programme.

- soit lorsque la réalisation d'un projet soumis à l'évaluation environnementale est subordonnée à la déclaration d'utilité publique ou à une déclaration de projet imposant la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme ou sa modification, elle-même soumise à évaluation environnementale³². Dans ce cas, une procédure commune de consultation et de participation du public est organisée ainsi qu'une enquête publique commune, lorsque celle-ci est requise.

La procédure d'évaluation environnementale dite coordonnée trouvera, quant à elle, à s'appliquer lorsque le maître d'ouvrage d'un projet prévu par un plan programme, au titre duquel la procédure de participation du public et la consultation ont été réalisées, est dispensé de demander un nouvel avis de l'autorité environnementale et conduire une nouvelle procédure de participation du public.

Dans tous les cas précités, le rapport sur les incidences environnementales unique devra impérativement contenir l'ensemble des éléments exigés au titre de l'évaluation environnementale du plan ou programme et du projet ainsi que la réalisation des consultations exigées au titre de la section 1 et 2.

SYNTHÈSE : ATOUTS ET FAIBLESSES DE LA RÉFORME

ATOUTS	FAIBLESSES / DIFFICULTÉS
<ul style="list-style-type: none"> - Transposition des définitions d' « évaluation environnementale » et de « projet » dans le droit interne. - Appréhension globale du projet et rationalisation des procédures d'évaluation environnementale : approche par projet et non plus par procédure, exemption des « composantes d'un projet », actualisation de l'étude d'impact, procédures d'évaluations environnementales communes ou coordonnées. - Précision du contenu de l'étude d'impact : description d'un scénario de référence, examen de la vulnérabilité du projet au changement climatique ou à des risques d'accidents ou de catastrophes majeures et description et analyse des incidences des travaux de démolition. - Introduction de la notion d' « autorisation supplétive ». - Porosité plus importante entre les règles environnementales et celles émanant du Code de l'urbanisme à l'occasion de l'autorisation d'un projet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'harmonisation des dates d'entrée en vigueur : difficulté d'application aux procédures en cours. - Absence de définition précise de la notion de « composante de projet » : difficulté d'appréciation pour les projets concernés. - Absence de « clause-filet » permettant de rattraper les projets sous les seuils mais susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement. - Augmentation du nombre de dossiers soumis à la procédure de cas par cas sans augmentation des moyens de l'administration : augmentation du risque de décisions implicites valant obligation de réaliser une évaluation environnementale. - Double contrôle de la dispense du projet dans le cadre de la procédure de soumission au cas par cas. Difficultés pour l'administration de vérifier le bien-fondé de la décision de dispense : nécessité de moyens humains et matériels, appréciation délicate vis-à-vis de l'autorité environnementale, risque d'engagement de sa responsabilité en cas de manquement à cette obligation.

32- Cette procédure commune était déjà instaurée à titre exceptionnel pour les deux procédures intégrées pour le logement et l'immobilier d'entreprise créées par ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 relative à la procédure intégrée pour le logement et l'ordonnance n° 2014-811 du 17 juillet 2014 relative à la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise. On peut considérer que son élargissement aux autres procédures de mise en compatibilité limitera fortement l'intérêt du recours aux procédures intégrées, plus complexes.

R151-27 SOUS-DESTINATIONS DESTINATION PLU RNU



PAR
CAROLE LVOVSKI-BLANC
AVOCATE ASSOCIÉE
GINKGO AVOCATS

DROIT PUBLIC IMMOBILIER



ACTUALITÉ

MODERNISATION DU RÈGLEMENT DU PLU, DEUXIÈME ÉTAPE : DÉFINITION DES VINGT SOUS-DESTINATIONS PAR L'ARRÊTÉ DU 10 NOVEMBRE 2016

Suite à la parution de l'arrêté du 10 novembre 2016, nous avons mis à jour le tableau paru en p. 17 du Bulletin de Cheuvreux n° 85 – octobre 2016 (lire à ce sujet notre erratum en p. 3).

DESTINATIONS APPLICABLES AUX PROJETS SITUÉS DANS UNE COMMUNE COUVERTE PAR UN PLU OU UN DOCUMENT EN TENANT LIEU APPLIQUANT L'ARTICLE R. 123-9 DANS SA RÉDACTION ANTÉRIEURE AU 1 ^{ER} JANVIER 2016		DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS APPLICABLES AUX PROJETS SITUÉS DANS UNE COMMUNE COUVERTE PAR LE RNU, UNE CARTE COMMUNALE OU DANS UNE COMMUNE COUVERTE PAR UN PLU OU UN DOCUMENT EN TENANT LIEU APPLIQUANT LES ARTICLES R. 151-27 ET R. 151-28 A COMPTER DU 1 ^{ER} JANVIER 2016	
DESTINATIONS (ancien R. 123-9 du Code de l'urbanisme)	DESTINATIONS (R. 151-27 du Code de l'urbanisme)	SOUS-DESTINATIONS (R. 151-28 du Code de l'urbanisme)	DÉFINITIONS (arrêté du 10 novembre 2016, JO 25 novembre 2016, NOR : LHAL1622621A)
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Exploitation agricole : les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
		Exploitation forestière	Exploitation forestière : les constructions et les entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Habitation	Logement	Logement : les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des « hébergements », notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
		Hébergement	Hébergement : les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

DESTINATIONS APPLICABLES AUX PROJETS SITUÉS DANS UNE COMMUNE COUVERTE PAR UN PLU OU UN DOCUMENT EN TENANT LIEU APPLIQUANT L'ARTICLE R. 123-9 DANS SA RÉDACTION ANTÉRIEURE AU 1 ^{ER} JANVIER 2016		DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS APPLICABLES AUX PROJETS SITUÉS DANS UNE COMMUNE COUVERTE PAR LE RNU, UNE CARTE COMMUNALE OU DANS UNE COMMUNE COUVERTE PAR UN PLU OU UN DOCUMENT EN TENANT LIEU APPLIQUANT LES ARTICLES R. 151-27 ET R. 151-28 A COMPTER DU 1 ^{ER} JANVIER 2016	
DESTINATIONS (ancien R. 123-9 du Code de l'urbanisme)	DESTINATIONS (R. 151-27 du Code de l'urbanisme)	SOUS-DESTINATIONS (R. 151-28 du Code de l'urbanisme)	DÉFINITIONS (arrêté du 10 novembre 2016, JO 25 novembre 2016, NOR : LHAL1622621A)
Hébergement hôtelier	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Artisanat et commerce de détail : les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
		Restauration	Restauration : les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros		Commerce de gros : les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	
Hébergement hôtelier et touristique		Hébergement hôtelier et touristique : les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	
Cinéma		Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	
Services publics ou d'intérêt collectif	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment des constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

DESTINATIONS APPLICABLES AUX PROJETS SITUÉS DANS UNE COMMUNE COUVERTE PAR UN PLU OU UN DOCUMENT EN TENANT LIEU APPLIQUANT L'ARTICLE R. 123-9 DANS SA RÉDACTION ANTÉRIEURE AU 1 ^{ER} JANVIER 2016		DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS APPLICABLES AUX PROJETS SITUÉS DANS UNE COMMUNE COUVERTE PAR LE RNU, UNE CARTE COMMUNALE OU DANS UNE COMMUNE COUVERTE PAR UN PLU OU UN DOCUMENT EN TENANT LIEU APPLIQUANT LES ARTICLES R. 151-27 ET R. 151-28 A COMPTER DU 1 ^{ER} JANVIER 2016	
DESTINATIONS (ancien R. 123-9 du Code de l'urbanisme)	DESTINATIONS (R. 151-27 du Code de l'urbanisme)	SOUS-DESTINATIONS (R. 151-28 du Code de l'urbanisme)	DÉFINITIONS (arrêté du 10 novembre 2016, JO 25 novembre 2016, NOR : LHAL1622621A)
Services publics ou d'intérêt collectif	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Salles d'art et de spectacles	Salles d'art et de spectacles : les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
		Équipements sportifs	Équipements sportifs : les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
		Autres équipements recevant du public	Autres équipements recevant du public : les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics », notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Industrie	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Industrie : les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt		Entrepôt	Entrepôt : les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureaux		Bureaux	Bureau : les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires ¹ .
	Centre de congrès et d'exposition	Centre de congrès et d'exposition : les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	

1- Les notions de « secteurs primaires, secondaires et tertiaires » ne sont pas définies en droit, mais il est possible de se fonder sur la définition économique du terme, qui est par ailleurs reprise dans les dictionnaires juridiques : « On distingue (...) trois grands groupes d'activités, en fonction du stade où se situe l'intervention humaine :
- Les activités primaires correspondant à la production de matières brutes (agriculture, pêche, mines, carrières, etc.) ;
- Les activités secondaires ou industrielles qui correspondent à la transformation des matières brutes et à la production de produits finis : artisanat, industrie de transformation, bâtiment, etc.
- Les activités tertiaires qui correspondent à la production de services : commerce de gros et de détail, transports, services publics et privés aux entreprises et aux particuliers, etc. » (P. Merlin et F. Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, PUF, 3^{ème} édition, 2010, p. 10).



PAR
ANGÉLIQUE DEVAUX
GROUPE PATRIMOINE



ACTUALITÉ PATRIMONIALE INTERNATIONALE

BELGIQUE

La Belgique par une **loi du 21 Juillet 2016** a mis en place la possibilité de régulariser la totalité des revenus professionnels, immobiliers, mobiliers ainsi que la TVA et les cotisations sociales dont les personnes physiques ou morales résidentes en Belgique ont omis de déclarer, que ces sommes soient situées en Belgique ou à l'étranger.
Source : Service Public Fédéral Finances. Loi du 21 juillet 2016 – Loi visant un système permanent de régularisation fiscale et sociale.

FRANCE – ARRÊT DE RUYTER ET RÉSIDENTS DES PAYS ET TERRITOIRES D'OUTRE-MER

Dans une question au gouvernement, le député Gilles Carrez a demandé s'il était possible d'étendre la procédure de réclamation des prélèvements sociaux sur les revenus du capital en France de personnes affiliées à un régime de sécurité sociale d'un autre État de l'Union Européenne ou de l'Espace Économique Européen ou de Suisse aux personnes résidentes dans les pays et territoires d'Outre-Mer (PTOM). Par une **réponse ministérielle du 20 septembre 2016**, le Gouvernement a répondu négativement rappelant que les personnes affiliées hors de l'Union Européenne, l'Espace Économique Européen et de la Suisse

ne peuvent prétendre au remboursement des prélèvements sociaux acquittés sur leurs revenus du patrimoine ; il en va ainsi des personnes résidentes dans les PTOM dont les dispositions générales du traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne ne sont applicables sans référence expresse. Le règlement n° 883/2004 portant sur la coordination des systèmes de sécurité sociale ne comporte pas de mention expresse prévoyant son application dans les collectivités d'Outre-mer ; « *En conséquence, ces PTOM sont hors du champ d'application de l'arrêt de la Cour et les personnes affiliées à un régime de sécurité sociale sur ces territoires ne sont pas recevables à solliciter le remboursement des prélèvements sociaux sur les revenus de leur capital de source française* ».

Source : Rép. Min. AN 20.09.2016 p. 8389.

COLOMBIE

La convention fiscale entre la France et la Colombie en vue d'éviter les doubles impositions et de prévenir l'évasion et la fraude fiscales en matière d'impôts sur le revenu et la fortune a été **promulguée**.

Source : Loi n° 2016-1325 du 7 octobre 2016 autorisant l'approbation de la convention entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République de Colombie en vue d'éviter les

doubles impositions et de prévenir l'évasion et la fraude fiscales en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune. JORF n° 0235 du 8 octobre 2016, texte n° 5.

TRUSTS EN FRANCE

Dans sa **décision n°2016-591 QPC du 21 octobre 2016**, Le Conseil Constitutionnel a déclaré contraire à la constitution l'accès public du registre des trusts en France portant « *au droit au respect de la vie privée une atteinte manifestement disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi* ». Le registre est par conséquent suspendu dans l'attente d'une clarification à venir.
Source : Cons. Constit. Décision n° 2016-591 QPC du 21 octobre 2016.

RÈGLEMENTS EUROPÉENS CONCERNANT LES COUPLES

Deux nouveaux règlements concernant la propriété des couples en Europe viennent d'être publiés le 24 juin 2016.

Les deux règlements s'intéressent à la mise en œuvre d'une coopération renforcée dans le domaine de la compétence, de la loi applicable, de la reconnaissance et de l'exécution des décisions en matière de **régimes matrimoniaux**, et en matière d'**effets patrimoniaux des partenariats enre-**

gistrés. D'application universelle, les deux nouveaux textes consacrent l'unité de la loi applicable aux régimes matrimoniaux et aux effets patrimoniaux des partenariats enregistrés et placent les couples au centre de leurs décisions en leur offrant la possibilité de choisir avant et pendant leur union la loi qui régira leurs effets patrimoniaux.
Source : Règlement (UE) 2016/1103 du Conseil du 24 Juin 2016 mettant en œuvre une coopération renforcée dans le domaine de la compétence, de la loi applicable, de la reconnaissance et de l'exécution des décisions en matière de régimes matrimoniaux. JO UE 08.07.2016 L. 183/1.

PAYS-BAS

Après la France et le Luxembourg, les Pays-Bas sont interconnectés au **registre des Certificats Successoraux Européens.**
Source : Notaires of Europe/ Actualités nationales.

TAIWAN

Le **parlement taiwanais** est en passe de voter prochainement une loi autorisant le mariage entre personnes de même sexe.
Source : ABC Australia.

ÉTATS-UNIS (DISTRICT OF COLUMBIA)

Le District of Columbia (ville de Washington) aux États-Unis vient d'approuver **une loi** permettant aux malades en phase terminale de « mourir dans la dignité », sous

réserve de l'accord des médecins et à condition que le malade soit résident du District de Columbia, âgé de plus de 18 ans et toujours capable de prendre lui-même cette décision.

Source : Jurist.org.

AUSTRALIE

Le parlement Australien **rejette** le vote public sur le mariage entre personnes de même sexe.

Source : The New York Times.

ITALIE

La **Cour Constitutionnelle d'Italie** vient d'autoriser une mère de donner son nom de famille à son enfant, statuant ainsi à l'instar de la loi qui donne automatiquement à l'enfant le nom de famille du père lorsque les parents sont mariés.

Source : BBC News.

PORTUGAL

Le Portugal vient de voter une **taxe sur les riches patrimoines immobiliers** (d'une valeur fiscale de plus de 600 000 €) en vue de financer les retraites. Cette taxe entrera en vigueur en 2017.

Source : Business Immo.

LUXEMBOURG

Le parlement Luxembourgeois a adopté le 10 août 2016 **une loi portant moderni-**

sation des sociétés commerciales rendant ainsi les sociétés plus flexibles notamment concernant les sociétés anonymes (SA) et des sociétés à responsabilité limitée (SARL). Inspirée du droit français, la loi crée en outre un nouveau type de société, la société par actions simplifiée (SAS).

Source : Legilux – Journal Officiel du Grand-Duché de Luxembourg. Loi du 10 août 2016 portant modernisation de la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales et modification du Code Civil et de la loi modifiée du 19 décembre 2002 concernant le registre de commerce et des sociétés ainsi que de la comptabilité et les comptes annuels des entreprises.

ALLEMAGNE

Fin juillet 2016, les länders de Hesse et de Basse Saxe ont proposé au Parlement allemand de reformer totalement la fiscalité immobilière en Allemagne datant de 1964 en suggérant de l'indexer sur le coût de fabrication normalisé engagé pour construire un bien similaire. Pour ce faire, un chantier sur cinq années consistant à réévaluer les plus de 35 millions de propriétés devrait s'ouvrir amenant l'entrée en vigueur de cette nouvelle fiscalité à compter de 2022
Source : deloitte tax news. <http://www.deloitte-tax-news.de/german-tax-legal-news/land-tax-reform-proposed.html>



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).



LA NOTIFICATION À LA SAFER DANS LE CADRE D'UNE CESSION DE TERRAIN

DROIT IMMOBILIER

INFORMATION
BIEN RURAL
SAFER AGRICOLE
NOTAIRE



PAR
ANNE LE MAÎTRE
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

La loi d'avenir agricole du 13 octobre 2014 a renforcé le pouvoir des SAFER, notamment en leur accordant un droit d'intervention élargi dans le cadre d'opérations foncières.

La date d'entrée en vigueur de certaines de ces dispositions avait été reportée à l'entrée en vigueur de mesures d'applications. Le décret n° 2015-954 du 31 juillet 2015 relatif aux SAFER, et portant application de l'article 29 de la loi d'Avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014, a été publié le 2 août 2015.

Il modifie les articles R. 141-1 et suivants du Code rural, afin de permettre la mise en œuvre du nouveau champ d'application du droit de préemption de la SAFER, et est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

La loi d'information de la part des notaires à travers la formalité unique de la notification du projet de cession : ce nouveau contrôle effectué par la SAFER lui permet d'assurer efficacement la nouvelle mission de transparence du marché foncier rural et de communiquer à l'État les informations détenues par elle sur l'évolution des prix et les changements de destination des terres agricoles.

Ce décret vient par ailleurs préciser le contenu de l'obligation d'information qui pèse désormais sur les notaires, et donne des précisions sur les informations à transmettre et la procédure à respecter lors de chaque opération de vente de foncier agricole ou de cession de parts de société, ainsi que celles à transmettre lorsque l'opération porte sur des biens susceptibles d'être préemptés par la SAFER.

Il prévoit à cet effet une obligation générale d'information de la part des notaires à travers la formalité unique de la notification du projet de cession.

Il prévoit à cet effet une obligation générale

Ces nouvelles règles ont de nombreuses

répercussions sur la pratique notariale quotidienne : en effet, le champ d'application de cette obligation d'information comporte encore de nombreuses zones d'ombres, et ce nouveau dispositif soulève de nombreuses interrogations lors des opérations de ventes immobilières.

■ Qui doit notifier ?

L'article R. 141-2-1 du Code rural et de la pêche maritime précise que la notification incombe au notaire chargé d'instrumenter, ainsi que toute modification ou annulation ultérieure de la notification.

Toutefois, cette notification peut également incomber au cédant lui-même, dans le cas de cession de parts ou d'actions, sans l'intervention d'un notaire.

La SAFER n'est pas compétente pour vérifier l'étendue et l'existence du mandat qui a été confié au notaire. Cependant, le notaire est le mandataire apparent du vendeur : à ce titre, sa signature et son cachet permettent de s'assurer de la qualité de l'expéditeur de la notification.

L'obligation de notification qui incombe aujourd'hui au notaire est désormais une obligation déclarative généralisée : en effet, la loi du 13 octobre 2014 et son décret du 31 juillet 2015 ont supprimé la distinction qui était autrefois opérée entre les opérations soumises à simple notification, et celles soumises à notification valant offre de vente.

Désormais, c'est la SAFER elle-même qui, à réception de la notification envoyée par le notaire, devra indiquer si elle exerce, ou non, son droit de préemption.

■ Quand faut-il notifier ?

Pour respecter son obligation d'information, le notaire chargé d'instrumenter doit faire connaître « à la SAFER, deux mois avant la date envisagée pour la cession, la nature et la consistance du bien ou du droit

*mobilier ou immobilier cédé, et l'existence de l'un des obstacles à la préemption prévus aux articles L. 143-4 et L. 143-6,...*¹».

Le décret du 31 juillet 2015 a donc introduit l'obligation pour le notaire de respecter un délai de deux mois entre le moment où le notaire informe la SAFER et le moment où il réalise la cession.

L'introduction de ce délai de deux mois par le décret, alors même que la loi d'avenir ne prévoit qu'un simple devoir d'information de la part du notaire envers la SAFER, paraît pour le moins curieux.

En tout état de cause, ce délai ne doit en

“
Le nouveau délai de deux mois prévu par le décret est d'une autre nature, et concerne aussi bien les opérations soumises à préemption que celles qui ne le sont pas.
”

aucun cas être confondu avec le délai de deux mois dont bénéficie la SAFER pour exercer, ou non son droit de préemption, et qui est prévu par un autre texte du Code rural². Le nouveau délai de deux mois prévu par le décret est d'une autre

nature, et concerne aussi bien les opérations soumises à préemption que celles qui ne le sont pas.

Ce délai de deux mois peut en fait être analysé comme un véritable délai d'instruction dont bénéficie la SAFER : elle va s'en servir pour analyser la notification qui lui aura été envoyée par le notaire chargé d'instrumenter, et décider si elle dispose, ou non, d'un droit de préemption sur le bien qui en est l'objet.

En effet, depuis la suppression de la distinction entre les opérations soumises à simple notification, et celles soumises à notification valant offre de vente, le notaire n'est plus le « chef d'orchestre³ » de la procédure de purge.

Cependant, la distinction entre notification valant offre de vente et simple déclaration pour information perdure dans la relation que le notaire entretient avec son client.

En effet, ce dernier étant tenu d'une obligation d'information envers son client,

c'est bien lui à qui il revient de préciser à son client si la SAFER est en mesure, ou non, de préempter le bien concerné.

Les conséquences de cette information seront aussi primordiales dans la conduite du dossier de vente par le notaire : ainsi, si l'opération est, selon lui, susceptible de rentrer dans le champ d'application du droit de préemption de la SAFER, il devra attendre la réponse de la SAFER ou l'expiration du délai réservé à celle-ci pour donner sa réponse.

Qu'en est-il, en revanche, si l'opération n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption de la SAFER ?

Dans cette hypothèse, le non respect du nouveau délai de deux mois introduit par le décret ne paraît pas sanctionné, puisque le Code rural n'envisage le prononcé d'une sanction (amende administrative pouvant atteindre jusqu'à 2 % du montant de la transaction), que dans le cas où le notaire n'a pas informé la SAFER de la cession envisagée.

On peut donc en déduire qu'il est possible de passer l'acte de vente sans attendre l'expiration du délai d'instruction de deux mois dont bénéficie la SAFER, dans les cas où l'opération n'est pas soumise à préemption.

■ Quel doit être le contenu de la notification ?

Selon les dispositions de l'article R. 141-2-1 du Code rural et de la pêche maritime, la notification doit comporter les éléments suivants :

- les noms, prénoms, date de naissance, domicile et profession des parties à l'acte de cession,
- la nature et la consistance du bien ou du droit mobilier ou immobilier cédé,
- l'existence de l'un des obstacles à la préemption prévus aux articles L. 143-4 (échanges conforme aux L. 124-1, rente viagère en services personnels, vente entre parents et alliés, biens destinés à la construction, certaines parcelles boisées, plans de cession) et L. 143-6 (droits de préemption prioritaires),

1- C. rur. pêche. marit., art. R. 141-2-1.

2- C. rur. pêche. marit., art. L. 412-8, par renvoi de C.rur.pêche marit., art. L. 143-8.

3- « Zoom sur la loi d'avenir agricole », La semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 42, 17 octobre 2014, act.1608 – Hubert Bosse-Platière, Sandrine Besson, Benjamin Traveley et Fabrice Collard.

- le prix ou la valeur et les conditions demandées,
- les modalités de l'aliénation projetée,
- la désignation cadastrale des parcelles cédées ou de celles dont la société dont les parts sont cédées est propriétaire ou qu'elle exploite,
- leur localisation,
- la mention de leur classification dans un document d'urbanisme,
- l'existence d'un mode de production biologique.

Les dispositions des articles R. 142-2-14 concernent également les renseignements supplémentaires à préciser aux termes de la notification en cas de cession de l'intégralité des parts ou des actions de sociétés, ou encore pour les cessions en démembrement de propriété.

Il faut ici préciser que la notification incomplète qui ne mentionne pas l'identité précise de l'acquéreur ne fait pas courir le délai légal de préemption : celui-ci ne commencera à courir qu'à compter du jour de réception d'une nouvelle notification ou du complément d'information.

■ Quels sont les biens concernés par l'obligation de notification ?

Le notaire doit désormais informer les SAFER de « *toutes cessions entre vifs conclues à titre onéreux ou gratuit portant sur des biens ou droits immobiliers mentionnés au II de l'article L 141-1⁴* ».

Sont concernés, à ce titre les « *biens ruraux, ... terres, exploitations agricoles ou forestières..., actions ou parts de sociétés ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole* ».

La principale question soulevée par ce texte est celle de l'identification de ce qu'est exactement « un bien rural ».

L'imprécision de la notion laisse en effet planer un doute sur l'étendue de l'obligation...

A minima, la SAFER doit bien entendu être informée systématiquement lorsque la cession envisagée lui ouvre un droit de préemption : la notification étant depuis la loi d'avenir agricole, le support de la préemption,

il n'est pas envisageable de ne pas en informer la SAFER.

À ce titre, on précisera que le champ d'application du droit de préemption de la SAFER comprend non seulement les biens agricoles, mais également les biens à « vocation agricole ».

La notion de « bien rural » ne peut donc se limiter aux seuls biens agricoles...

S'agissant des biens agricoles, cette notion ne pose pas de difficultés particulières : en effet, la SAFER bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession de biens immobiliers à usage agricole et de biens immobiliers qui leurs sont rattachés, que ces biens soient bâtis ou non bâtis, et quel que soit le zonage administratif dans lequel ces biens se situent.

Ainsi, un terrain à usage agricole situé en zone U d'un PLU entre bien dans le champ d'application du droit de préemption de la SAFER.

Les cessions de biens agricoles doivent donc, toujours, être portées à la connaissance de la SAFER dans le délai de deux mois requis, puisque leur cession ouvre à cette dernière un droit de préemption.

En revanche, la notion de « biens à vocation agricole » est plus subtile.

Pour apprécier précisément ce qu'est un « bien à vocation agricole », il semble qu'il faille se rattacher à deux critères cumulatifs que sont :

- La situation géographique du terrain au regard de son classement au document d'urbanisme de la commune,
- L'affectation actuelle du terrain.

En premier lieu, certains terrains sont réputés à vocation agricoles en raison de leur classement au document d'urbanisme.

Ainsi, selon les dispositions de l'article L. 143-1 du Code rural et de la pêche maritime, sont en effet considérés comme des biens à « vocation agricole », les terrains nus (auxquels sont assimilés les terrains ne supportant que des friches, des ruines ou des installations temporaires ou équipements n'étant pas de nature à compromettre définitivement leur vocation agricole), situés :

“

Un terrain à usage agricole situé en zone U d'un PLU entre bien dans le champ d'application du droit de préemption de la SAFER.

”

- Soit dans une zone agricole protégée (créée en application de l'article L. 112-2 du Code de l'urbanisme),
- Soit à l'intérieur d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PPAENP),

- Soit dans une zone agricole ou une zone naturelle et forestière délimitée par un document d'urbanisme (zones A ou N des PLU et zones NB, NC ou ND des POS) – on en déduit a contrario que sont dépourvus de vocation agricole les terrains nus situés en zone urbaine (U), ou en zone à urbaniser (Au) des PLU,
- Soit dans les secteurs ou parties de la commune non encore urbanisées, à l'exception des bois et forêts, dans le cas où il n'existe aucun document d'urbanisme sur la commune.

Ainsi, la vente d'un terrain à bâtir, même si celui-ci ne fait pas partie d'une exploitation agricole, situé en zone N ou A d'un PLU doit désormais être notifiée à la SAFER.

Le même immeuble, situé en zone U, ne nécessite quant à lui aucune notification particulière.

En second lieu, il convient d'examiner l'affectation actuelle du terrain afin de déterminer si celui-ci est, ou non « à vocation agricole ».

La loi du 13 octobre 2014 a substitué à la notion de « terrain à vocation agricole », celle de « terrains nus à vocation agricole », et a pris soin de préciser que « *sont assi-*

4- C. rur. pêche marit., art. L. 141-1-1.

milés à des terrains nus les terrains ne supportant que des friches, des ruines ou des installations temporaires, occupations ou équipements qui ne sont pas de nature à compromettre définitivement leur vocation agricole. »

Autrement dit, un terrain situé dans l'une des zones mentionnées à l'article L. 143-1 du Code rural et de la pêche maritime, mais qui supporterait une installation ou un équipement de nature à compromettre définitivement sa vocation agricole, échappera au droit de préemption.

Dès lors, se pose la question de savoir quel

type d'équipement ou d'installation peut priver définitivement un terrain de sa vocation agricole : la présence d'un bâtiment ou d'un équipement dont la démolition peut être envisagée, ne permet donc pas d'enlever toute vocation agricole à une parcelle de terrain nu.

Le législateur a donc beaucoup élargi le champ d'application du droit de préemption de la SAFER, en soumettant à ce dernier toute une catégorie de biens qui n'ont, en pratique, rien d'agricole et dont la vocation agricole relève de la théorie.

Les nouvelles obligations de notifications

qui incombent au notaire sont, de fait et corrélativement, elles aussi bien plus étendues qu'elles ne l'étaient avant l'entrée en vigueur du décret, et alourdissent les formalités préalables à la signature des actes : en effet, le champ d'application du droit de préemption de la SAFER étant désormais tentaculaire, il est fréquent qu'un propriétaire de terrain nu s'étonne d'entendre son notaire lui expliquer qu'il n'est pas possible de vendre librement son terrain, alors même que l'affectation de celui-ci lui semble très éloignée d'une quelconque vocation agricole...

RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE PERSONNES ÂGÉES JEUNES LOGEMENT



PAR
RAPHAËL LEONETTI
ANA LEFORT
JULIETTE MARION
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

DROIT PUBLIC IMMOBILIER



THÉMA : LE LOGEMENT

CLAIR-OBSCUR SUR LE RÉGIME JURIDIQUE DES RÉSIDENCES INTERGÉNÉRATIONNELLES

Le développement de l'habitat intergénérationnel s'inscrit dans le cadre du mouvement global de renouvellement des modes d'habiter. Ce mouvement, renaissant au début des années 2000, est basé sur la volonté de recréer du lien social et de trouver des solutions alternatives pour habiter ensemble dans un contexte économique de montée exponentielle du prix des logements.

La forme la plus répandue et médiatique

de ces nouveaux modes d'habitat est l'habitat participatif qui fait l'objet d'une étude à part entière dans ces pages.

Ce n'est qu'à partir de la canicule de l'année 2003¹ que la problématique du vieillissement de la population et de la nécessité de proposer d'autres formes d'habitat pour les seniors font véritablement leur apparition dans ces réflexions. À partir de cette date, l'opinion publique et les pouvoirs publics prennent conscience que la popu-

1- Rappelons que la vague de chaleur de l'été 2003 a été à l'origine de 70 000 décès supplémentaires en Europe, dont 19 490 pour la France selon l'INSERM (Institut National de la Santé et de la Recherche Médicale).

lation française est vieillissante et qu'il convient d'adapter l'habitat à ces évolutions démographiques².

Dans ce contexte émergent différentes solutions parmi lesquelles : le logement intergénérationnel et l'habitat groupé intergénérationnel.

La première formule désigne l'hébergement, par des seniors, de jeunes souvent étudiants, dans leur propre logement en contrepartie de services et/ou de contributions financières. Cette démarche, présentée comme « *une solution innovante s'appuyant sur l'économie sociale et solidaire*³ », est aujourd'hui en plein développement ; à tel point que le législateur, dans l'article 17 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, impose au gouvernement de lui remettre « *dans les douze mois suivant la promulgation de la présente loi, un rapport relatif au logement en cohabitation intergénérationnelle afin de sécuriser et de favoriser les pratiques existantes* » et lui impartit l'examen du régime juridique entourant cette pratique.

La seconde formule combine habitat participatif et mixité générationnelle. Il s'agit d'un habitat conçu par un groupe de personnes, composé d'espaces privatifs et d'espaces communs, destiné à accueillir simultanément des personnes de divers âges et notamment des personnes âgées.

En parallèle de cette dynamique, on constate aujourd'hui que les opérateurs institutionnels du marché immobilier développent de nouveaux types de produits s'inspirant de cette volonté de solidarité intergénérationnelle : des résidences, composées à la fois d'espaces privatifs et d'espaces communs occupés à titre de résidence principale par des personnes âgées et des jeunes de moins de trente ans et proposant éventuellement des services à ses résidents.

À l'instar des actifs immobiliers résidentiels, ces résidences sont particulièrement

florissantes depuis plusieurs années en raison de l'intérêt que leur portent tant les investisseurs institutionnels que les investisseurs particuliers. Cet engouement s'explique, pour les premiers, par les taux de rendement proche de 5% que peuvent procurer ces produits d'investissement⁴ et pour les seconds pour l'attractivité fiscale qu'elles représentent.

Les initiatives privées dirigées à un public d'investisseurs ne sont pas les seules et on constate que les organismes HLM, en collaboration avec les collectivités publiques, cherchent à développer de plus en plus ce type de résidences, y voyant un fort intérêt tant pour la diversification de leurs actifs que pour la mixité sociale et générationnelle.

Devant cette pratique grandissante, les professionnels de l'immobilier ne manquent pas de s'interroger sur le régime juridique applicable à ces résidences intergénérationnelles.

Et il s'avère que le paysage est particulièrement brumeux ! En effet, en l'absence de cadre juridique spécifique à ce type de résidences, il est nécessaire de faire application d'une réglementation complexe, imbriquée, éparse et au surplus mal adaptée à nos résidences intergénérationnelles. Les lignes qui suivent ont donc pour objet de tenter d'éclaircir le paysage.

1 – L'INTERGÉNÉRATIONNALITÉ : UNE OFFRE DE LOGEMENT PERMETTANT DE RÉUNIR ET DE MÉLANGER UN PUBLIC JEUNE ET SENIOR

La résidence intergénérationnelle est une structure de logements qui permet de réunir au sein d'un même ensemble un public divers constitué à la fois de seniors et de jeunes.

L'intergénérationnalité induit la sélection des occupants sur le critère de l'âge.

Or cette pratique présente d'entrée une limite : l'incrimination pénale de discrimina-

tion posée à l'article 225-1 du Code Pénal⁵ punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende.

Cette limite est néanmoins sans objet lorsque la loi prévoit elle-même l'attribution des logements à un public spécifique et donc autorise les bailleurs à sélectionner les occupants sur la base du critère de l'âge. Précisons que la liberté de sélection des occupants des logements pour les organismes HLM est d'autant plus encadrée que l'attribution des logements locatifs financés avec le concours de l'État se fait en principe par le biais de commission d'attribution⁶ sur la base d'un ensemble de critères tel que le niveau de ressources, le patrimoine, la composition du ménage...⁷

Avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, aucun régime juridique ne traitait de la question de l'intergénérationnalité : c'est chose faite avec la résidence autonomie.

Néanmoins, l'inscription du projet dans cette qualification emporte de lourdes conséquences de sorte qu'il est nécessaire d'envisager comment assurer une mixité intergénérationnelle au sein d'une même structure en dehors de ce dispositif.

Cette question amène à développer deux raisonnements en parallèle : un premier négatif, ce qu'il n'est pas obligatoire de faire (A), et un second positif, ce qu'il peut être fait (B).

A. CE QU'IL N'EST PAS OBLIGATOIRE DE FAIRE POUR DÉVELOPPER UNE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE

Les praticiens se sont interrogés sur la nécessité de développer des produits répondant à la fois au régime juridique des établissements médicaux ou médico-sociaux au sens de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles (ci-après CASF) pour pouvoir attribuer des logements à des personnes âgées, et des résidences universitaires au sens de l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation (ci-après CCH) pour pouvoir accueillir

2- Selon les projections de l'INSEE, un tiers des français auront plus de 60 ans en 2060 et les plus de 85 ans seront près de 5 millions contre 1,4 million actuellement.

3- Avis « Logement : un droit pour tous ? Permettre un accès effectif et non discriminatoire au logement » établi par la Commission Nationale Consultative des Droits de l'Homme, JO du 28 juin 2016 – numéro 149.

4- Propos de Nicolas LEPERE, Directeur Immobilier du Groupe du MACSF, recueilli par Sophie MICHELIN-MAZERAN ; Opérations Immobilières, le Moniteur, octobre 2016.

5- « Constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes physiques sur le fondement de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur grossesse, de leur apparence physique, de la particulière vulnérabilité résultant de leur situation économique, apparente ou connue de son auteur, de leur patronyme, de leur lieu de résidence, de leur état de santé, de leur perte d'autonomie, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation sexuelle, de leur identité de genre, de leur âge, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une Nation, une prétendue race ou une religion déterminée. »

6- Article L. 441-1 ; L. 441-2 CCH.

7- Article L.441-1 alinéa 1^{er}.

et réserver des logements à des personnes jeunes.

■ Pour accueillir un public senior

S'il est bien évidemment possible de le faire, il n'est pas impératif de développer un projet d'établissement médical ou médico-social pour pouvoir accueillir un public senior dans un immeuble.

Les établissements médicaux ou médico-sociaux n'ont pas véritablement de définition, l'article L. 312-1 du CASF ne faisant qu'établir une liste des établissements ayant cette qualification. Parmi les établissements médico-sociaux d'hébergement pour personnes âgées (article L. 312-1 6° du CASF), on distingue les établissements accueillant surtout des personnes âgées non dépendantes (EHPA, aussi dénommés logements-foyers) de ceux accueillant, dans un cadre médicalisé, des personnes âgées en perte d'autonomie (EHPAD).

La loi du 28 décembre 2015 transforme les logements-foyers en résidence autonomie. Le nouvel article L. 313-12 du CASF prévoit que « *sont dénommés résidences autonomie les établissements qui relèvent de façon combinée du 6° du I de l'article L. 312-1 du présent Code et de l'article L. 633-1 du Code de la construction et de l'habitation et qui accueillent des personnes âgées dépendantes dans des proportions inférieures aux seuils mentionnés au I du présent article.* »

Le décret n° 2016-696 du 27 mai 2016 fixe ces seuils à :

- 15 % de résidents relevant des groupes iso-ressources (GIR) 1 à 3,
- 10 % de résidents relevant des GIR 1 et 2.

L'apport intéressant de ce texte est qu'il vise expressément un projet à visée intergénérationnelle, et prévoit que « dans le cadre d'un projet d'établissement à visée intergénérationnelle, les résidences autonomie peuvent accueillir des personnes handicapées, des étudiants ou des jeunes travailleurs, dans des proportions inférieures ou égales à 15 % de leur capacité d'accueil autorisée ».

Inscrire le projet dans le régime de la résidence autonomie permet ainsi d'instituer une mixité générationnelle au sein d'un

même établissement. Néanmoins, le régime attaché à cette qualification est assez lourd de conséquences puisqu'il impose aux résidences autonomie « *une mission de de prévention concourant à préserver l'autonomie de leurs résidents, à organiser leur accès à des actions de prévention collectives et à faciliter, à leur demande, l'accès aux services d'aide et de soins* »⁸. Le régime de cette qualification juridique est développé plus amplement ci-après.

À notre sens, recourir à cette forme juridique pour développer une résidence intergénérationnelle n'est pas optimum pour deux raisons :

- D'une part, d'un point de vue social, mettre en place un établissement médical ou médico-social ne paraît pas opportun pour assurer l'intergénérationnalité. En effet, si la politique attachée à ces nouveaux établissements est bien de renforcer la solidarité intergénérationnelle, elle ne semble pas être d'entrer dans une assistance médicale ou médico-sociale même si les prestations imposées en résidence autonomie sont légères ;

- D'autre part, d'un point de vue pratique, il convient de noter que le statut d'établissement médical ou médico-social est dérogatoire et entraîne l'application d'un régime spécifique avec notamment obligation d'obtenir un agrément pour la création de la structure⁹.

Pour ces raisons, il serait plus opportun de se placer sur un secteur intermédiaire, entre l'institution médico-sociale et le logement indépendant.

■ Pour accueillir un public jeune

Il n'est pas non plus impératif de développer une résidence universitaire pour accueillir un public jeune et/ou étudiant dans la résidence.

L'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation définissant la résidence universitaire¹⁰ prévoit que « *cet établissement accueille des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. À titre exceptionnel,*

cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs ».

On comprend ainsi que sont qualifiables de résidence universitaire les établissements accueillant exclusivement des étudiants et à titre exceptionnel des enseignants et chercheurs.

Le fait que le texte utilise le terme « exceptionnel » pour un autre type de public, pourtant public « universitaire », laisse à penser que dès lors que la résidence accueillera une catégorie de personnes autre que celles visées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation, elle ne sera pas qualifiable de résidence universitaire.

Aussi, si l'opérateur souhaite développer une résidence universitaire il conviendra de l'inscrire dans un volume distinct du reste de l'établissement ; à défaut la qualification de résidence universitaire ne trouvera pas à s'appliquer dans la mesure où la résidence accueillera à la fois un public jeune et un public senior et donc non exclusivement étudiant.

B. CE QU'IL PEUT ÊTRE FAIT POUR DÉVELOPPER UNE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE

Compte tenu de leur différence de statut, il convient ici d'opérer une distinction entre les résidences « libres » et les résidences « sociales ».

■ Pour développer une résidence intergénérationnelle « sociale »

On se place ici principalement dans le cas où le projet est porté par un organisme HLM, éventuellement en collaboration avec une collectivité publique.

On constate que les bailleurs sociaux assurent la mixité générationnelle au sein de ce type de structure de trois manières, cumulatives ou non :

- premièrement en adaptant la configuration des locaux au public recherché,
- deuxièmement en mélangeant les types de conventionnement,
- et troisièmement par le biais des droits de réservation.

8- Étude d'impact.

9- Article L. 313-1 du Code de l'action sociale et des familles.

10- Créée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Sur le premier point : précisons que cela ne peut concerner que le logement des personnes âgées dans la mesure où il semble difficile de démontrer qu'un public jeune nécessite un logement répondant à des normes spécifiques. L'idée pour pouvoir réserver certains logements de la résidence à des personnes âgées est de concevoir les logements afin qu'ils répondent aux besoins de cette tranche d'âge, notamment en les rendant accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques spécifiques du logement permettront d'affirmer qu'il n'est pas adressé à un public généraliste.

Par ailleurs, l'article R. 441-4 du Code de la construction et de l'habitation prévoit des règles d'attribution spécifiques pour ce type de logement. Ce dernier dispose que « *les logements sociaux construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes* ».

Il sera ainsi légalement admis que ces logements soient attribués en priorité aux personnes âgées.

Sur le deuxième point : même si ce n'est pas son objectif, le conventionnement permet d'influencer le type de public accueilli. La grande majorité des projets est financée par les organismes HLM sur la base des aides classiques à la production de logements locatifs sociaux accordées par l'État ; il s'agit notamment du prêt locatif social (PLS), du prêt locatif à usage social (PLUS) et du prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I). L'obtention de ces financements est subordonnée à la délivrance d'une décision favorable du ministre chargé de la construction et de l'habitation¹¹, appelée couramment « agrément », et à la conclusion d'une convention aide personnalisée au logement « APL » avec l'État¹².

En principe, l'attribution de ces logements financés par l'État se fait sur la base d'un

ensemble de critères relatifs aux conditions de ressources.

Toutefois, il existe différents types de conventionnement APL :

- les conventions APL du logement social ordinaire classique (annexe I à l'article R. 353-1 du CCH pour les organismes HLM),
- les conventions APL pour les foyers de personnes âgées ou souffrant de handicap,
- et les conventions APL pour les résidences sociales pour les jeunes travailleurs, personnes en difficulté sociale et économique ou les migrants.

Dès lors, il est possible d'introduire l'intergénérationnalité recherchée en mélangeant au sein d'une même structure des logements pour lesquels ont été conclues différentes conventions APL, soit une pour chaque type de public accueilli : les familles, les jeunes travailleurs, les étudiants et les personnes âgées...

Il convient de noter que le conventionnement en logement-foyer, catégorie dont font partie les résidences sociales¹³, implique une configuration spécifique du bâtiment en conformité avec la définition du logement-foyer posée à l'article L. 633-1 du CCH. En conséquence, le bâtiment devra comprendre des espaces privatifs et des espaces communs affectés à la vie collective. Néanmoins, même lorsque le projet n'est pas conventionné sur cette base, on constate que les projets de résidence intergénérationnelle impliquent la présence d'une salle commune afin de favoriser la vie en collectivité et le mélange des publics.

Sur le dernier point : les organismes HLM sollicitent également l'aide des collectivités locales, des établissements publics, d'Action logement, la Caisse d'allocations familiales, des organismes à caractère désintéressé... etc. Ces aides peuvent consister notamment en l'apport d'un terrain, d'un financement ou encore une garantie financière pour l'emprunt contracté par le bailleur social.

En contrepartie, le bailleur social peut consentir des droits de réservation. Le dispositif de réservation consiste pour le titu-

laire de ce droit à bénéficier de la faculté de présenter des candidats à la commission d'attribution, même si celle-ci reste décisionnaire.

Les bénéficiaires des droits de réservation, associés au projet, permettent d'assurer la mixité générationnelle recherchée en veillant à présenter un public mixte et à adapter les candidatures qu'ils présentent en fonction de l'occupation actuelle de la résidence.

■ Pour développer une résidence intergénérationnelle « libre »

On se place ici dans l'hypothèse où le porteur du projet est un opérateur privé du marché immobilier tel qu'un promoteur ou un investisseur institutionnel.

L'attribution des logements à un public ciblé peut être assurée en concevant la résidence au regard des critères posés pour les structures ouvrant droit à la réduction d'impôt du dispositif dit « Censi-Bouvard ». Ce dispositif permet l'octroi d'une réduction d'impôt sur le revenu pour les personnes physiques qui acquièrent jusqu'au 31 décembre 2017¹⁴, au sein de certaines structures, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation, en vue de sa location meublée.

Parmi les structures en question figurent les résidences avec services pour personnes âgées dans lesquelles le gestionnaire des services a reçu l'agrément qualité et les résidences avec services pour étudiants lorsque le public étudiant représente 70 % des occupants.

Ces dispositifs permettent ainsi légalement d'attribuer les logements aux publics visés, même si seuls les investisseurs personnes privées pourront bénéficier des avantages fiscaux qui en découlent.

Précision étant faite que la qualification de résidence avec services nécessite la mise en place des différentes prestations de ser-

11- Article R. 331-3 CCH.

12- Article R. 331-6 CCH.

13- Article L. 633-1 CCH.

14- Prorogé jusqu'à cette date par la ministre du Logement en juillet 2016.

vices énumérées à l'article L. 261 D 4° du Code général des impôts (CGI), c'est-à-dire le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle¹⁵.

Ainsi, la mixité intergénérationnelle serait assurée en concevant une résidence mêlant 70 % d'étudiants avec 30 % de personnes âgées et offrant des services prévus à l'article L. 261 D 4° du Code général des impôts (CGI).

2 - LA QUALIFICATION JURIDIQUE DE LA RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE

S'il n'existe pas à ce jour de cadre juridique spécifique pour la résidence intergénérationnelle, on peut considérer que sa qualification dépend des critères suivants : la configuration de l'immeuble (présence d'une salle commune afin de favoriser la vie en collectivité), la typologie de public accueilli, et les services éventuellement fournis aux résidents.

La combinaison de ces critères permet de déterminer le ou les qualifications juridiques applicables au cas par cas, et les contraintes qui en découlent.

A. LA OU LES QUALIFICATIONS JURIDIQUES APPLICABLES

■ En raison de la présence de locaux communs affectés à la vie collective

Même si le projet de résidence intergénérationnelle n'est pas développé ou conventionné comme un logement-foyer, il ressort que la plupart de ces immeubles comprennent à la fois des espaces privatifs et des espaces communs afin de favoriser la vie en commun des différentes générations.

Cette configuration du bâti fait entrer la résidence dans la qualification juridique de logement-foyer. En effet, le logement-foyer est défini à l'article L.633-1 du CCH comme « un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs

meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. »

L'article R. 633-1 du même Code précise que : « les locaux communs affectés à la vie collective mentionnés à l'article L. 633-1 sont des locaux accessibles, dans les conditions définies par le règlement intérieur, et le cas échéant par le contrat, à toute personne logée dans l'établissement, et affectés à des activités tels que les services socio-éducatifs, les services de soins, la restauration, les activités d'animation, de formation ou de loisirs. »

À la lecture de ces dispositions, nous comprenons qu'un logement-foyer réunit au sein d'une même structure :

- des logements privatifs meublés ou non,
- et des locaux accessibles à toute personne logée dans l'établissement et affectés à la vie commune de la résidence permettant le développement d'activités collectives.

Dès lors, il nous semble que l'intégration au sein de la structure d'une salle commune conduit à la qualification de logement-foyer.

La qualification de logement-foyer en soi n'implique aucune conséquence. C'est lorsque ces structures accueillent un public spécifique visé à l'article L. 633-1 du CCH qu'un statut particulier, découlant des articles L. 633-2 et suivants du CCH, dit protecteur s'appliquera. Les publics visés par les textes sont les personnes âgées, des personnes handicapées, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées.

En l'espèce, les résidences intergénérationnelles accueillent à la fois des personnes âgées et des étudiants. En conséquence, le régime protecteur du CCH, dont nous développons le régime ci-après, s'applique.

■ En raison du public accueilli

Eu égard au fait que la résidence intergénérationnelle accueille des personnes âgées, on peut se demander si elle ne serait pas qualifiable d'établissement social ou médico-social au sens de l'article L. 312-1 6° du CASF mentionné ci-dessus même si au-

cune prestation socio-médicale n'est fournie. Plus précisément, l'immeuble étant un logement-foyer destiné à accueillir des personnes âgées, on peut se demander si la résidence ne serait pas qualifiable de résidence autonomie.

Au-delà de la liste des établissements de l'article L. 312-1 du CASF, la jurisprudence permet de dégager des critères de qualification d'établissement social ou médico-social et partant permet de faire la distinction entre les établissements accueillant des personnes âgées qui relèvent de cette catégorie et ceux qui n'en relèvent pas. La jurisprudence est venue poser comme critère déterminant pour la qualification de ces établissements la notion de dépendance et de besoin du résident par rapport à la structure¹⁶.

Ainsi, si les personnes accueillies demeurent indépendantes et utilisent librement les services proposés par la résidence, sans en être dépendant, l'établissement ne pourra être qualifié d'établissement social ou médico-social.

Dans le cas où la structure accueillerait des personnes dépendantes, elle risquerait de basculer dans la qualification de résidence autonomie. Il conviendra donc d'être particulièrement vigilant sur le public accueilli, et notamment sur le niveau de dépendance des personnes âgées, afin de ne pas s'insérer dans ce dispositif qui implique de lourdes conséquences (voir ci-après).

■ En raison des services fournis aux résidents

L'article L. 633-13 du Code de la construction et de l'habitation définit la résidence service comme « un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables ».

La définition de la résidence-services repose donc sur trois critères cumulatifs :

- un ensemble d'habitations,
- lequel est constitué de logements autonomes,
- et au sein duquel les occupants bénéficient de services spécifiques non individualisables.

Contrairement au logement-foyer, cette

15- Précisons que trois des prestations mentionnées à cet article devront être fournies pour que les loyers soient soumis à la TVA au taux intermédiaire de 10 %, et partant qu'ils ouvrent droit à déduction.
16- Conseil d'État, 14 mai 1982, Association internationale pour la conscience de Krishna, req. n° 31102.

définition n'exige pas la présence d'espaces communs bien qu'elle ne l'exclut pas.

Cette définition particulièrement large trouvera donc à s'appliquer dès lors que les occupants bénéficieront de services non individualisables¹⁷, dont la liste reste encore à fixer par décret. Par services non individualisables, on entend les services qui « *bénéficient par nature à l'ensemble des occupants*¹⁸ ». Le décret n° 2016-1737 du 14 décembre 2016 détermine les catégories de services spécifiques non individualisables. Aux termes du nouvel article R. 631-27 du CCH, il s'agit de :

- l'accueil personnalisé et permanent des résidents et de leurs visiteurs,
- la mise à disposition d'un personnel spécifique attaché à la résidence, le cas échéant complétée par des moyens techniques, permettant d'assurer une veille continue quant à la sécurité des personnes et à la surveillance des biens,
- le libre accès aux espaces de convivialité et aux jardins aménagés.

Les services non individualisables étant très larges, on peut supposer que beaucoup de résidences intergénérationnelles entreront dans cette catégorie, d'autant plus que ce statut ne prévoit aucune restriction quant à la nature du public accueilli.

B. LES CONSÉQUENCES LIÉES À CES QUALIFICATIONS JURIDIQUES

En fonction des caractéristiques que présentent la résidence développée, elle pourra relever cumulativement d'un ou de plusieurs régimes. Les conséquences liées à ces qualifications juridiques concernent notamment le régime locatif et la mise en place de procédures de concertation. Nous vous présentons ici les grandes lignes de ces régimes.

B. 1. LE RÉGIME DU LOGEMENT-FOYER

■ Le régime locatif

Un régime spécifique est applicable afin de protéger les personnes logées dans ces établissements lorsqu'ils relèvent du statut protecteur. Le contrat conclu entre le résident et le gestionnaire – propriétaire est un contrat de résidence. Ce contrat est

qualifié de contrat sui generis, et l'article L. 633-2 du CCH précise les mentions impératives qu'il doit contenir.

Le contrat précise notamment sa date de prise d'effet, ses modalités et conditions de résiliation, le montant acquitté, l'ensemble des prestations comprises dans ce montant ainsi que les prestations annexes proposées et leur prix, le montant du dépôt de garantie, la désignation des locaux et équipements à usage privatif dont la personne logée à la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à disposition.

Ce contrat est conclu pour une durée d'un mois et tacitement reconduit à la seule volonté de la personne logée.

■ La représentation des résidents

L'article L. 633-4 du CCH prévoit que « *dans chaque établissement sont créés un conseil de concertation et un comité des résidents* ».

Le conseil de concertation réunit des représentants du propriétaire, du gestionnaire et des locataires résidents. Il est réuni une fois par an afin d'être consulté notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.

Le comité de résidents est constitué exclusivement de résidents élus par leurs pairs. Il représente les personnes logées dans le foyer au sein du conseil de concertation.

B. 2. LE RÉGIME DE LA RÉSIDENCE SERVICES

■ Le régime locatif

Lorsque l'immeuble est qualifié de résidence-services, s'appliquera le régime de bail locatif classique¹⁹, auquel s'ajoutera notamment lorsque le bailleur est également le gérant fournissant les services spécifiques non individualisables : la définition des services non individualisables, une possible clause de résiliation de plein droit en cas de non-paiement des services,

l'obligation de distinguer aux termes de la quittance le détail des sommes versées par le locataire au titre du loyer, des charges et des services non individualisables...etc.

Ces dispositions n'ont pas vocation à figurer dans le contrat de location conclu entre le résident et le propriétaire non gérant de la résidence dans la mesure où, dans ce cas, les services sont offerts par le gérant ou un prestataire. De ce fait, il n'est pas nécessaire de traiter de la question des services spécifiques non individualisables dans le contrat de bail.

Précision étant faite que les locataires et sous-locataires HLM sont soumis au régime spécifique du bail HLM, c'est-à-dire la loi du 6 juillet 1989 dans ses dispositions prévues en son article 40 I et III pour les logements conventionnés ainsi qu'aux plafonds de ressources réglementaires (Article L. 442-8-2 du Code de la construction et de l'habitation). On se demande alors comment s'harmoniseront en pratique les dispositions propres au statut locatif du secteur HLM et les dispositions de la résidence services.

■ La représentation des résidents

Lorsque le bailleur est aussi le gérant fournissant les services non individualisables, l'article L. 631-14 du CCH prévoit que « *les personnes demeurant à titre de résidence principale dans la résidence constituent le conseil des résidents* ». Cette instance consultative permet notamment de mettre en place un espace de discussion entre les résidents et le gérant. Elle est également chargée de relayer auprès de ce dernier les demandes et propositions des résidents.

Le conseil des résidents doit être réuni au moins une fois par an ; à charge pour le gérant de communiquer dans ce cadre des informations relatives au nombre et à la situation comptable des services non individualisables afin que les résidents émettent un avis sur le besoin de créer ou de supprimer un service.

Enfin, pour ce qui concerne les établissements soumis à la copropriété, l'article L. 631-16 CCH écarte expressément les

17- Compte tenu de la légèreté des exigences sur la configuration de la structure, seul ce critère semble véritablement déterminant dans la qualification des résidences-services.

18- Article L. 631-13 CCH.

19- Article L. 631-14 du CCH

dispositions de l'article 41-7 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsque le bailleur ne fournit pas les services non individualisables, dans ce cas, et uniquement lorsque l'établissement est soumis au statut de la copropriété, c'est l'article 41-7 de la loi du 10 juillet 1965 qui trouve à s'appliquer. Il prévoit la création du conseil des résidents, instance consultative chargée de relayer les demandes et les propositions des résidents auprès des copropriétaires.

L'objet est ainsi le même, seuls les interlocuteurs changent.

B. 3. LE RÉGIME DES RÉSIDENCES AUTONOMIE

À titre liminaire, rappelons que la résidence autonomie relève de manière simultanée de la qualification de logement-foyer et de la qualification d'établissement médico-social aux termes de l'article L. 313-12 du CASF.

■ Le régime locatif

La loi du 28 décembre 2015 a clarifié les règles applicables en la matière. Le contrat liant le résident et le gestionnaire est un contrat de résidence au sens de l'article L. 633-2 dont la durée est celle du contrat de séjour au sens des articles L. 311-4 ou L. 342-1 du CASF. Autrement dit, le contrat est un contrat de résidence d'une durée indéterminée. Les clauses et mentions prévues pour le contrat de résidence pourront être insérées dans le contrat de séjour.

Pour ces établissements, le règlement de fonctionnement prévu dans les établissements sociaux et médico-sociaux tient lieu de règlement intérieur.

■ Les missions de prévention de la perte d'autonomie

Les résidences autonomie proposent à leurs résidents des prestations minimales, individuelles ou collectives, qui concourent à la prévention de la perte d'autonomie : le décret du 27 mai 2016 en définit la liste, qui figure dans une nouvelle annexe insérée au CASF.

Il s'agit :

- de prestations d'administration générale : notamment l'état des lieux contradictoire d'entrée et de sortie et l'élaboration et le suivi du contrat de séjour, de ses

annexes et ses avenants,
- de la mise à disposition d'un logement privatif adapté pour recevoir la télévision et installer le téléphone,
- de la mise à disposition et de l'entretien de locaux collectifs,
- de l'accès à une offre d'actions collectives et individuelles de prévention de la perte d'autonomie au sein de l'établissement ou à l'extérieur de celui-ci,
- de l'accès à un service de restauration, de blanchisserie, de moyens de communication, y compris Internet, dans tout ou partie de l'établissement, à un dispositif de sécurité apportant au résident 24 h / 24 h une assistance par tous moyens et lui permettant de se signaler,
- et enfin, de prestations d'animation de la vie sociale dans l'enceinte ou à l'extérieur de l'établissement.

On parle de prestations sociales qui doivent obligatoirement être fournies dans le cadre de ces résidences.

Précision étant faite que l'exercice des missions de prévention donne lieu, sous réserve de la conclusion d'un contrat pluriannuel mentionné à l'article L. 313-11 du CCH, à une aide dite « forfait autonomie », allouée par le département.

C. LA CONCILIATION DES RÉGIMES

Le modèle de résidence intergénérationnelle que nous étudions pourrait relever simultanément de différents régimes : du logement-foyer, de la résidence services et de la résidence autonomie. En effet, dans la mesure où les critères d'appartenance à chacun des statuts sont larges, il semble que ces derniers peuvent se superposer sur une même résidence.

■ Avertissements

La qualification de logement-foyer apparaît être une qualification « systématique » pour les projets de résidences intergénérationnelles dans la mesure où l'intergénérationnalité semble impliquer la présence d'une salle commune afin de faire vivre le projet. L'application du régime protecteur est néanmoins variable.

Son application est impérative lorsque la résidence intergénérationnelle n'est qualifiable que de logement-foyer ou, si la résidence relève de plusieurs qualifications,

que le régime n'est pas exclu par le régime d'une autre qualification (voir ci-après). Précisons d'ailleurs qu'il n'est pas incompatible avec le régime locatif des organismes HLM et le conventionnement APL puisque les conventions APL type logements-foyer mentionnent expressément la mise en place d'un contrat de résidence entre le gestionnaire/propriétaire et le résident.

On constate alors l'inadéquation de ce régime avec le projet développé dans les résidences intergénérationnelle. En effet, les dispositions protectrices du CCH visent des établissements pratiquant de l'hébergement (séjour de courte durée) alors que nos résidences intergénérationnelles constituent une forme d'habitation principale et durable.

Précisons tout de même que le régime protecteur pourra être exclu si les logements sont meublés. En effet, l'article L. 633-5 du CCH prévoit que les dispositions du régime protecteur ne s'appliquent pas « aux logements meublés soumis au chapitre II du présent titre ».

■ La conciliation du régime du logement-foyer avec le régime de la résidence services

L'article L. 633-5 du CCH permet de faire prédominer un régime sur l'autre. Cet article dispose que « les dispositions du présent chapitre (celui du régime protecteur du Code de la construction et de l'habitation applicable aux logements-foyer) ne s'appliquent pas (...) aux résidences avec services dont les personnes logées sont titulaire d'un bail d'habitation ».

Aussi, la conclusion d'un bail d'habitation, permet d'exclure l'application du régime protecteur du CCH ; et partant conduit à ne faire application que du régime de la résidence services.

■ La conciliation du régime de la résidence autonomie avec le régime de la résidence services

Lorsque le projet de résidence est qualifiable de résidence autonomie, le socle de prestations imposées peut conduire à faire basculer la résidence dans le régime de la résidence services.

À notre sens, le régime d'établissement social ou médico-social étant dérogatoire,

il prédomine sur le régime de la résidence services.

3 – L'EXPLOITATION DE LA RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE

Une fois la résidence mise en place, il convient de s'intéresser à l'exploitation de celle-ci. Le propriétaire de la résidence pourra assurer lui-même la gestion de la résidence ou la confier à un exploitant spécialisé. La spécificité de la gestion des organismes HLM amène à faire une distinction entre les résidences dites sociales et les résidences dites libres.

A. L'EXPLOITATION DE LA RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE « LIBRE »

Le propriétaire peut exploiter en direct la résidence et ainsi être à la fois le bailleur et fournir les services aux résidents soit directement soit par l'intermédiaire d'un prestataire de service. Dans ce cas, le propriétaire et le gestionnaire de la résidence sont confondus et il n'existe aucun intermédiaire entre les résidents et le propriétaire.

Il peut aussi être envisagé de confier l'exploitation de la résidence à un exploitant spécialisé. Le propriétaire consentirait la mise à disposition « des murs » de la résidence à l'exploitant en vue de la sous location des logements aux résidents visés par le projet. En pratique, il semblerait que la mise à disposition de la résidence par le propriétaire des murs prenne le plus souvent la forme d'un bail commercial²⁰.

Néanmoins, depuis peu, les investisseurs institutionnels ont tendance à conserver à la fois la propriété des « murs » et la gestion du bien. Cette réunion propriété/fonds de commerce au sein de la même main permet à l'investisseur de capter toute la création de valeur du bien, qui n'est alors plus uniquement un bien immobilier dans son patrimoine mais également un actif à exploiter.

Une telle liberté, entre exploitation directe et exploitation déléguée, n'est toutefois pas envisageable pour les investisseurs particuliers. En effet, l'octroi des bénéfices fiscaux est conditionné à la mise en location

du bien auprès de l'exploitant de la résidence ; le non-respect de cet engagement entraînant la remise en cause de l'avantage fiscal. Dans ce cas de figure, les espaces communs seraient loués à l'exploitant par la copropriété et les logements privatifs par chacun des propriétaires.

B. L'EXPLOITATION DE LA RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE « SOCIALE »

La question de l'exploitation directe et déléguée se pose en d'autres termes pour les organismes HLM.

En effet, en principe, la sous-location d'un logement locatif financé par des aides de l'État est interdite en application des dispositions de l'article L. 442-8 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit qu'il est interdit de sous-louer « sous quelque forme que ce soit, sous peine d'une amende de 9 000 € ».

Toutefois, l'article L. 442-8-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que, par dérogation, les organismes HLM peuvent louer, meublés ou non, des logements, entre autres, à « des organismes déclarés ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du Code de l'action sociale et des familles ou à des personnes de moins de trente ans ».

Cet article habilite donc les organismes HLM à louer des logements d'habitation à organismes spécifiques déclarés en vue de les sous-louer à titre temporaire :

- à des personnes âgées ;
- à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du Code de l'action sociale et des familles ;
- à des personnes de moins de trente ans.

En revanche, le texte reste silencieux sur un certain nombre de points, et notamment sur le point de savoir quels peuvent être les « organismes déclarés » chargés de la sous-location ou ce qu'il convient d'entendre par une sous-location « à titre temporaire ». Dans le cas présent, on peut donc se poser la question de savoir si une association peut être entendue comme un

« organisme déclaré », dès lors que celle-ci a été déclarée en préfecture.

Il est indiqué sur le site du Ministère que les dispositions relatives à la sous-location prévues par les articles L. 442-8 et L. 442-8-1 du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent :

- « Aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale », en application des dispositions de l'article L. 365-1 et L. 365-4 du Code de la construction et de l'habitation ;
- « Aux organismes déclarés ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes de moins de trente ans ».

Nous comprenons ainsi que les « organismes déclarés » visés par les dispositions de l'article L. 442-8-1 du Code de la construction et de l'habitation concerne aussi bien les organismes agréés pour l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale que les organismes non agréés. Autrement dit, l'organisme en question, chargé de sous-louer les logements, ne serait pas tenu juridiquement d'obtenir un agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu par l'article L. 365-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce qui pourrait alors conduire à considérer qu'une association chargée de sous-louer de tels logements pourrait ne pas être agréée mais simplement déclarée en préfecture, à condition que son objet social soit très précis sur les missions de gestion pour lesquelles elle est constituée et ainsi déclarée.

Enfin, il est à noter que lorsque la structure bénéficie d'un conventionnement APL de type logement foyer, soit les foyers des personnes âgées ou handicapées et les résidences sociales pour jeunes travailleurs, personnes en difficulté sociale et économique, migrants, la convention APL devra être régularisée entre l'État (ou le délégataire), le propriétaire, et le gestionnaire.

20 - Voir en ce sens Dossier « Résidences-services : panorama juridique, fiscal et administratif », Actes pratiques & ingénierie immobilière, revue trimestrielle LexisNexis Jurisclasseur, avril-mai-juin 2016 ; Dossier « 10 questions sur les résidences-services : des actifs particuliers », Opérations immobilières, Le Moniteur

CHANGEMENT COPROPRIÉTÉ ARTICLE 9 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 AFFECTATION



PAR
MARIANIK DOREL
GROUPE IMMOBILIER

DROIT IMMOBILIER



FICHES PRATIQUES

UN COPROPRIÉTAIRE PEUT-IL LIBREMENT CHANGER L'AFFECTATION DE SON LOT ?

Lorsqu'un copropriétaire entend changer l'affectation de ses parties privatives, il doit, indépendamment du respect des règles d'urbanisme, s'assurer :

- que cette affectation est compatible avec les dispositions du règlement de copropriété,
- qu'elle ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble,
- qu'elle ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Partant de ce postulat, il existe quatre grandes hypothèses de changement d'affectation susceptibles de se rencontrer :

- le cas où l'utilisation envisagée est contraire à la destination de l'immeuble (I),
- le cas où l'utilisation envisagée est prohibée par le règlement de copropriété (II),
- le cas où le changement d'affectation n'est ni prohibé par le règlement de copropriété, ni directement contraire à la destination de l'immeuble (III),
- le cas où le changement d'affectation est autorisé par le règlement de copropriété (IV).

I - L'UTILISATION ENVISAGÉE EST CONTRAIRE À LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Lorsque l'utilisation envisagée est contraire

à la destination de l'immeuble, il convient d'obtenir une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires à l'unanimité pour changer d'affectation. Ainsi en va-t-il de l'installation d'un local commercial ou de bureaux dans un immeuble à usage d'habitation.

2 - L'UTILISATION ENVISAGÉE EST PROHIBÉE PAR LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Lorsque l'utilisation envisagée est prohibée par le règlement de copropriété, il convient également d'obtenir une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires à l'unanimité pour changer d'affectation. Ainsi en va-t-il de l'installation d'un commerce de bar en rez-de-chaussée d'un immeuble de standing dont le règlement interdit toute activité gênante par le bruit ou l'odeur, ou encore l'installation d'un cabinet dentaire dans un immeuble dont le règlement ne permet que l'exercice de professions libérales.

Les clauses du règlement de copropriété prohibant certaines utilisations ou activités, ne sont valables que si elles sont justifiées par la destination de l'immeuble. Il est donc possible d'imposer un changement d'affectation interdit par le règlement en

faisant juger que la clause le prohibant est illicite. Les juges devront alors rechercher si les stipulations du règlement relatives à l'affectation des lots sont ou non conformes à la destination de l'immeuble, en se référant aux actes, aux caractères et à la situation de l'immeuble. Ainsi, dans un immeuble à destination mixte comprenant une part majoritaire d'habitation bourgeoise, a été jugée licite la clause soumettant à l'agrément de l'assemblée générale tout changement d'activité commerciale, et stipulant que seront refusés les commerces générant des nuisances par leur odeur, leur aspect et leurs dangers (Cass. 3^{ème} civ., 18 septembre 2013, n° 12-23602). En revanche, a été jugée illicite la clause du règlement prévoyant que les changements d'affectation ne pourraient être effectués qu'après autorisation unanime des copropriétaires (CA Paris, 23^{ème} ch. B, 12 janvier 2006).

3 – LE CHANGEMENT D'AFFECTION N'EST NI PROHIBÉ PAR LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ, NI DIRECTEMENT CONTRAIRE À LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Lorsque le changement d'affectation n'est ni prohibé par le règlement de copropriété, ni directement contraire à la destination de l'immeuble, telle que la transformation d'un local d'habitation en local commercial dans un immeuble à destination mixte, la Cour de cassation considère que ce changement d'affectation est autorisé à la double condition suivante :

- qu'il ne soit pas contraire à la destination générale de l'immeuble,
- qu'il ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Tout changement d'affectation doit tout d'abord respecter la destination de l'immeuble, ce qui doit être apprécié au cas par cas.

Ainsi, si dans un immeuble à destination mixte, l'affectation de surfaces supplémentaires à l'un des usages déjà admis (habitation, commercial, etc...) est en principe licite, la transformation en locaux d'habitation de locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée peut porter atteinte à la destination de l'immeuble s'il apparaît que l'existence de ces locaux est nécessaire

pour desservir la copropriété en commerces (Cass. 3^{ème} civ., 26 avril 2006, n° 05-12045). Par ailleurs, lorsque le rez-de-chaussée seul est à usage commercial, on ne peut exercer une activité commerciale dans les appartements situés dans les étages (Cass. 3^{ème} civ., 20 mai 1998).

Tout changement d'affectation doit ensuite, même s'il est conforme à la destination de l'immeuble, ne pas créer pour les autres copropriétaires des inconvénients excédant les inconvénients normaux de voisinage, sauf s'il est possible d'y porter remède par des aménagements ou équipements particuliers. Des problèmes se posent fréquemment à propos des restaurants. Ainsi, la transformation d'une cave en cuisine d'un restaurant avec installation d'une terrasse sur une dalle dont le propriétaire du lot avait la jouissance exclusive a été prohibée en raison des troubles apportés par ce changement d'usage aux lots voisins. (Cass. 3^{ème} civ., 11 mai 1999).

Dans cette troisième hypothèse, il est préférable d'obtenir l'aval de la copropriété afin d'éviter tout litige, même si aucune disposition de la loi du 10 juillet 1965 ne prévoit cette saisine.

Si les copropriétaires s'opposaient sans motif valable à l'exercice d'une activité déterminée, ils engageraient leur responsabilité dans la mesure du préjudice causé. Les troubles de jouissance doivent être réels.

4 – LE CHANGEMENT D'AFFECTION EST AUTORISÉ PAR LE RÈGLEMENT

Lorsque le changement d'affectation est autorisé par le règlement, le copropriétaire concerné peut modifier l'affectation de son lot sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires. Il est toutefois préférable, comme dans l'hypothèse précédente, d'obtenir l'aval de la copropriété afin d'éviter tout litige. Et s'il n'y a aucune atteinte à la destination de l'immeuble et aux droits des autres copropriétaires, et aucune infraction aux clauses du règlement, l'assemblée générale ne peut que constater que le changement d'affectation ne se heurte à aucun obstacle à la majorité de l'article 24 (majorité des copropriétaires présents et/ou représentés). L'assemblée saisie d'une demande d'autorisation d'un lot n'a pas de pouvoir

discrétionnaire. Un refus de l'assemblée qui n'a aucune justification peut constituer un abus de majorité.

Ainsi, lorsque le règlement de copropriété indique que les locaux pourront être utilisés pour l'habitation ou pour l'exercice d'un commerce, le copropriétaire peut affecter à usage d'habitation des lots qu'elle possède en rez-de-chaussée, même si l'état descriptif de division décrit ces lots comme étant des « boutiques ». Mais le fait que le règlement autorise l'exercice de plusieurs activités n'empêche pas que telle ou telle activité puisse être interdite s'il s'avère qu'elle crée des troubles anormaux de voisinage. Le copropriétaire ne doit user de son lot que sous réserve de respecter les droits des autres copropriétaires.

Dans tous les cas, le changement d'affectation d'un lot peut entraîner la modification des charges afférentes à ce lot. Ainsi en va-t-il par exemple lorsqu'un lot de logement situé au 4^{ème} étage d'un immeuble devient un cabinet médical et conduit à une augmentation de la fréquentation de l'ascenseur, et donc à une augmentation des charges afférentes audit lot.

La modification de la répartition des charges n'est pas automatique. Elle devra être approuvée en assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue de l'article 25 e) de la loi du 10 juillet 1965, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat.

Enfin, la sanction d'un changement d'affectation illicite est le rétablissement des lieux à leur affectation antérieure. L'action est ouverte pendant un délai de dix ans. Passé ce délai, le changement d'affectation ne peut plus être remis en cause.



PAR
XAVIER BOUTIRON
BAPTISTE DURAND
GROUPE PATRIMOINE



FLASH FISCAL

LA CESSIION D'UN USUFRUIT VIAGER À UNE SOCIÉTÉ CIVILE

La cour d'appel de Paris a rendu un arrêt important en date du 13 septembre 2016 relatif à l'évaluation d'un usufruit cédé à une société civile et dont la durée était fixée à la durée de vie de personnes physiques.

Une SCI soumise à l'IR a cédé l'usufruit d'un immeuble à une SCI assujettie à l'impôt sur les sociétés. L'acte stipulait que l'usufruit s'éteindra au plus tardif des décès de deux époux, chacun gérant de l'une des deux SCI. Pour déterminer l'assiette des droits d'enregistrement, la société cessionnaire fait application du barème de l'article 669, I du CGI, l'âge des personnes physiques associées conduisait à estimer l'usufruit à 40 % de la valeur de la pleine propriété de l'immeuble (les époux étant âgés de 69 et 63 ans).

L'administration fiscale est venue contester l'assiette des droits au motif que les droits d'enregistrement doivent être assis sur la valeur économique de l'usufruit exprimée dans l'acte. Elle estime que l'article 669 du CGI ne s'applique qu'aux personnes physiques et qu'il convient d'appliquer ici l'article 683 du CGI, propre aux mutations à titre onéreux d'immeubles, qui prévoit que les droits de mutation doivent être liquidés sur le prix exprimé dans l'acte constatant la mutation. Elle obtient gain de cause en première instance.

Mais, la cour d'appel de Paris a retenu que l'assiette des droits d'enregistrement doit être déterminée par application du barème

de l'article 669, I du CGI, même en cas de cession entre personnes morales d'un usufruit devant s'éteindre au décès du survivant des deux époux.

1 – L'ASPECT CIVIL : LA QUALIFICATION D'UN USUFRUIT VIAGER

La cour donne, à l'usufruit cédé au profit de la société pour la durée de vie d'une personne physique, une qualification viagère. En application de l'article 617 du Code civil,

“ La qualification d'usufruit viager par la cour d'appel de Paris entre en conflit avec la conception de la notion d'usufruit temporaire exprimée dans la réponse ministérielle J. Lambert.

”

quelle que soit la durée pour laquelle un usufruit a été constitué, il s'éteint nécessairement par le décès de l'usufruitier. De plus, la possibilité de détenir un usufruit dont la durée est fixée en fonction de l'âge d'un tiers est prévue par l'article 620 du Code civil. Cette solution consacre le principe d'indifférence de la qualité de l'acquéreur de l'usufruit pour retenir la qualification viagère du droit cédé.

On peut s'interroger cependant sur le devenir de l'usufruit viager ainsi acquis par une personne morale s'il dépasse le délai maximal de trente ans fixé par l'article 619 du Code civil. La cour affirme également que l'usufruit constitué au profit d'une société pour la durée de vie d'une personne physique n'entre pas dans le domaine d'application de l'article 619 du Code civil. Par cet article le législateur a entendu faire obstacle à la constitution d'usufruits perpétuels, en utilisant l'immortalité des sociétés. Mais lorsqu'un usufruit est consti-

tué au profit d'une société pour la durée de vie d'une personne physique, le risque de perpétuité n'existe pas. On doit en conclure que l'article 619 du Code civil ne s'y applique pas.

2 – LES CONSÉQUENCES FISCALES : APPLICATION DU BARÈME FISCAL DE L'ARTICLE 669, I DU CGI

Pour déterminer l'assiette des droits d'enregistrement applicables à la constitution d'un usufruit viager devant s'éteindre au décès du survivant des deux époux au profit d'une société, la cour d'appel de Paris décide clairement qu'il y a lieu de faire application de l'article 669, I du CGI.

En effet, les modalités spécifiques de détermination de l'assiette taxable en cas de démembrement posées par l'article 669 du CGI priment les dispositions de taxation générale prévues à l'article 683. Ces dispositions spécifiques s'appliquent à toutes les transactions portant sur les droits démembrés.

Enfin, la qualification d'usufruit viager par la cour d'appel de Paris entre en conflit avec la conception de la notion d'usufruit temporaire exprimée dans la réponse ministérielle J. Lambert (Rép. min. n° 15540 : JOAN 2 juill. 2013, p. 6919, préc.). Ce conflit pourrait avoir une incidence importante pour l'application de l'article 13,5 du CGI qui engendre une fiscalité lourde lors de la cession d'usufruit temporaire et non sur la cession d'usufruit viager. Cette solution pourrait être susceptible d'amenuiser considérablement le domaine d'application de l'article 13,5 du CGI.



DETTE D'UN ASSOCIÉ GARANTIE PAR UNE SOCIÉTÉ CIVILE : LE CRITÈRE PRÉPONDÉRANT DE L'INTÉRÊT SOCIAL

Pour des raisons diverses, la société civile est généralement présentée comme un outil privilégié de détention d'un patrimoine privé ou professionnel. Compte tenu de la variété des actifs pouvant être logés dans ces structures, les sociétés civiles sont fréquemment sollicitées afin de garantir les engagements de leurs associés ou de tiers.

Pourtant courantes, ces opérations ont suscité de nombreux contentieux ayant pour objet la validité de ces garanties. Un arrêt rendu par la Chambre commerciale de la cour de cassation le 2 novembre 2016 nous donne l'opportunité de revenir sur le régime juridique entourant la validité des garanties données par des sociétés civiles. La conformité de la garantie à l'intérêt social apparaît comme un critère toujours plus déterminant.

D'une manière générale, le gérant engage valablement la société à l'égard des tiers pour les actes entrant dans l'objet social¹. En conséquence, le gérant peut en principe procéder à des opérations importantes à la condition que ces dernières contribuent à la réalisation de l'objet de la société. Le cautionnement donné au nom d'une société civile en garantie des dettes d'un associé ou d'un tiers n'échappe pas à cette règle. S'il ne rentre pas directement dans l'objet social, le cautionnement est néanmoins valable à condition d'avoir été donné à l'unanimité des associés, ou en considération d'une communauté d'intérêts avec le débiteur cautionné, et de ne pas porter atteinte à l'intérêt de la société².

Critère aujourd'hui déterminant pour apprécier la validité d'une garantie donnée par une société civile, l'intérêt social est apprécié par référence à la proportionna-

lité entre les inconvénients présentés par l'opération et les avantages retirés par la société³. Pour la Chambre commerciale de la Cour de cassation, un cautionnement est contraire à l'intérêt de la société s'il est de nature à compromettre l'existence de celle-ci⁴.

Cette problématique est particulièrement sensible lorsque la sûreté porte sur le seul actif de la société civile. En effet, la mise en œuvre de la garantie expose la société à perdre son seul actif social. En conséquence, la validité de la garantie sera remise en cause chaque fois que la société ne tire aucun avantage de son engagement⁵. Le seul fait que la garantie entre dans l'objet social ou soit accordée unanimement par les associés est donc insuffisant pour assurer la validité de l'acte.

Une analyse objective de la conformité de la garantie à l'intérêt social est donc primordiale afin de s'assurer de la validité de l'engagement de la société. Tel est le cas d'une sûreté portant sur le seul actif immobilier d'une société civile, appartenant à un groupe de sociétés, afin de garantir le remboursement des dettes du groupe et d'en assurer la sauvegarde⁶.

L'arrêt rendu par la Chambre commerciale de la Cour de cassation le 2 novembre 2016 conforte cette analyse. Dans cette affaire, une banque avait consenti un prêt à un associé afin de lui permettre de libérer son apport en numéraire au capital d'une société civile. Les fonds apportés étaient destinés à procurer à la société les moyens

d'acquérir deux biens immobiliers pour un prix correspondant au montant du prêt. Afin de garantir le remboursement du prêt souscrit par son associé, un cautionnement hypothécaire portant sur les deux biens immobiliers avait été consenti par la société au profit de la banque. Poursuivie par la banque en exécution de son engagement, la société civile invoquait la nullité du cautionnement en faisant valoir sa contrariété

à l'intérêt social car la mise en œuvre de la garantie conduisait à la vente de ses seuls biens.

Aux termes de cet arrêt, la Cour de cassation a jugé le cautionnement conforme à l'intérêt de la société dans la

“

L'intérêt social est apprécié par référence à la proportionnalité entre les inconvénients présentés par l'opération et les avantages retirés par la société.

”

mesure où il lui avait permis d'acquérir un patrimoine immobilier et de percevoir les loyers des immeubles donnés en location. La Chambre commerciale relève que « sans ce cautionnement la société n'aurait pu se doter ni d'immeubles, ni de revenus fonciers »⁷.

En conséquence, la sûreté accordée par une société civile en garantie de la dette d'un associé est valable dès lors que l'opération lui procure un avantage. Il importe peu que la garantie porte sur son seul actif et que l'existence même de la société soit en cause.

PAR
ADRIEN-FOURNIER MONTGIEUX
GROUPE PATRIMOINE

1- C. civ. art. 1849.

2- Cass. Civ. 1, 8 novembre 2007, n° 04-17.893.

3- Cass. Civ. 3, 15 septembre 2015, n° 14.21.348.

4- Cass. Com. 3 juin 2008, n° 07-11.785.

5- Cass. Com. 23 septembre 2014, n° 13-17.347.

6- Cass. Com. 10 février 2015, n° 14-11.760.

7- Cass. Com. 2 novembre 2016, n° 16-10363.



À NOTER AU JOURNAL OFFICIEL

COPROPRIÉTÉ : MISE EN PLACE DE LA FICHE SYNTHÉTIQUE

Parution au Journal officiel du 23 décembre 2016 du Décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016 fixant le contenu de la fiche synthétique de la copropriété prévue par l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le décret très attendu fixe enfin le contenu de la fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Elle est établie par le représentant légal de la copropriété. Chaque année, celui-ci procède à la mise à jour des informations qu'elle contient. La fiche regroupe les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti.

Le présent décret entre en vigueur le 1^{er} janvier 2017 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de deux cents lots (principaux), le 1^{er} janvier 2018 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de cinquante lots et le 1^{er} janvier 2019 pour les autres syndicats de copropriétaires.

En cas de vente d'un lot, la fiche synthétique est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique, sauf lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la même copropriété. Le délai de rétractation ne court pas tant que le document n'est pas transmis à l'acquéreur.

HANDICAP, PERTE D'AUTONOMIE ET BAIL D'HABITATION

La loi du 6 juillet 1989 interdit au locataire, à défaut d'accord écrit du propriétaire, de transformer les locaux et équipements loués, sous peine, au choix du bailleur :

- soit de leur remise en état à son départ des lieux (ou immédiate en cas de péril ou d'atteinte à la sécurité) ;
- soit de la conservation des aménagements par le propriétaire à l'issue du bail sans indemnité.

Par exception, la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement a prévu la possibilité pour le locataire de réaliser, à ses frais, des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie.

Le décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016 énonce la liste des travaux concernés et précise la procédure à respecter. Le locataire doit faire une demande d'autorisation par lettre recommandée avec accusé de réception (le silence du bailleur dans les quatre mois vaut accord).

LES ORGANISMES DE FONCIER

SOLIDAIRE : LEUR STATUT ENFIN DÉFINI !

Nouvel acteur du foncier et du logement créé par la loi ALUR, les organismes de foncier solidaire (OFS) ont vocation à permettre l'accession à la propriété de ménages à ressources modestes ou très modestes grâce à la dissociation foncière, et plus précisément le mécanisme du bail réel solidaire (BRS) qui leur est dédié (lire notre Bulletin n° 85 p. 33). Le décret n° 2016-1215 du 12 septembre 2016 précise les modalités de constitution et de fonctionnement de ces entités, qui sont des personnes morales publiques ou privées dont l'objet principal est de constituer un patrimoine pérenne, composé de terrain bâti ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements publics.

STATIONNEMENT POUR HANDICAPÉS DANS LES COPROPRIÉTÉS

Toutes les copropriétés d'immeubles à usage principal d'habitation construits en vertu d'un permis de construire délivré à compter du 1^{er} janvier 2015 doivent comporter des places de stationnement adaptées aux véhicules des personnes handicapées. Le décret n° 2016-1515 en date du 8 novembre 2016 précise les modalités d'intégration de ces places dans les parties communes, afin qu'elles soient réservées aux personnes handicapées. Ainsi, ces

emplacements, dont le nombre minimum s'élève à 5 % des places existantes pour les occupants de l'immeuble, seront loués prioritairement aux personnes en situation d'handicap occupant l'ensemble immobilier.

LOI POUR UNE RÉPUBLIQUE NUMÉRIQUE : DISPOSITIONS INTÉRESSANT LE DOMAINE DE L'IMMOBILIER

La République numérique est en marche et avec elle le « zéro papier » devient la norme ! La loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 adapte les procédures dans l'objectif que le numérique devienne le vecteur privilégié dans le domaine de l'immobilier.

Le texte prévoit notamment que, dans les communes où le changement d'usage des locaux d'habitation est soumis à autorisation préalable (article L. 631-7 du CCH), le conseil municipal pourra imposer aux loueurs de locaux meublés pour de courtes durées, d'effectuer au préalable une télé-déclaration, et ce même si ce local constitue la résidence principale du loueur. Le numéro d'enregistrement attribué devra figurer dans l'annonce de location. Les obligations des intermédiaires se trouvent renforcées avec notamment le décompte du nombre de jours de location pour ne pas dépasser les cent vingt jours autorisés annuellement pour une résidence principale. Le gouvernement est en outre autorisé à prendre deux ordonnances visant à développer l'envoi de documents par voie électronique, l'usage de la signature électronique et de la lettre recommandée électronique dans le domaine de l'immobilier, du crédit immobilier et du crédit à la consommation.

La loi abroge les dispositions du Code civil relatives aux recommandés électroniques pour les faire figurer dans le Code des postes et des communications électroniques et met en place un régime général du recommandé électronique, équivalent à la lettre recommandée, dans les relations entre particuliers, professionnels et avec l'administration.



À L’AFFÛT DES AFUP !

L’association foncière urbaine de projet (AFUP), créée par l’article 163 de la loi ALUR du 24 mars 2014, constitue une déclinaison plus souple et plus opérationnelle des AFU autorisées (AFUA). Conformément à l’article L. 322-12 du Code de l’urbanisme, elle a pour objet la cession des terrains inclus dans son périmètre, après réalisation d’un projet associant une opération de rattachement ou de regroupement de parcelles et une opération d’aménagement. Le décret n° 2016-1514 du 8 novembre 2016 relatif aux associations foncières urbaines vient préciser et assouplir le fonctionnement des AFUA et introduire des dispositions spécifiques aux AFUP.

LOI ALUR ET AUTORISATION DE TRAVAUX EN VUE DE CRÉER DES LOCAUX À USAGE D’HABITATION

Afin d’améliorer la lutte contre l’habitat indigne et mieux connaître et contrôler les mises en location, les articles L. 111-6-1-1 à L. 111-6-1-3 du Code de la construction et de l’habitat issus de l’article 91 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et à un urbanisme rénové instaurent un dispositif d’autorisation préalable des travaux conduisant à la création de locaux à usage d’habitation dans un immeuble existant. Cette autorisation est instituée par une délibération de l’organe délibérant de l’établissement public de coopération intercommunal compétent ou à défaut par le conseil municipal de la commune concernée. Un arrêté du 8 décembre 2016 définit les modalités d’application de ce régime. Il ne s’appliquera qu’à certaines d’habitat dégradé qui seront définies par l’EPCI.

LOGEMENT :

MISE EN PLACE D’UN PERMIS DE LOUER

Pour renforcer la lutte contre l’habitat indigne et les marchands de sommeil, le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 permet aux collectivités de mieux contrôler la qualité des logements mis en

location sur leur territoire. La loi Alur permet aux établissements de coopération intercommunale (EPCI) et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d’un bien doit faire l’objet d’une déclaration ou d’une autorisation préalable. Le décret définit les modalités réglementaires d’application de ces deux régimes. Le décret précise les dispositions de la loi ALUR visant à améliorer le suivi des mises en location dans les zones où l’habitat indigne se développe.

AUGMENTATION SUBSTANTIELLE DES SEUILS DE CONSULTATION DES DOMAINES

On sait qu’en vertu des articles L. 1311-9 à L. 1311-12 du Code général des collectivités territoriales les projets d’opérations immobilières des collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics doivent être précédés de l’avis des services de l’État (plus précisément par la récente Direction de l’immobilier de l’État, anciennement France Domaine ou « les Domaines »).

Les montants des seuils de consultation préalable aux acquisitions et prises à bail d’immeubles étaient fixés par un ancien arrêté du 5 septembre 1986. Un arrêté du 5 décembre 2016, publié au journal officiel du 11 décembre 2016, a sensiblement augmenté ces seuils à respectivement :

- 24.000 € pour les prises à bail (contre 12 000 € auparavant)
- 180 000 € pour les acquisitions d’immeuble (contre 75 000 € auparavant).

Ces modifications valent également pour les autres organismes soumis à l’avis des services de l’État. Les règles applicables en cas d’acquisition par expropriation ou d’aliénation demeurent, en revanche, inchangées. Aucun seuil ne leur est applicable.

AUTORISATION DE TRAVAUX EN VUE DE DIVISER UN IMMEUBLE EN LOGEMENTS

Dans le cadre de la lutte contre l’habitat indigne et afin de mieux contrôler les mises

en location, la loi ALUR du 24 mars 2014 a permis aux collectivités territoriales d’instituer sur certaines zones de leur territoire une « autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d’habitation dans un immeuble existant ». Une telle formalité ne peut être exigée que dans :

- les zones présentant une proportion importante d’habitat dégradé ou dans lesquelles l’habitat dégradé est susceptible de se développer ;
- les secteurs des zones A et AU du PLU dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d’une taille minimale qu’il fixe (C. urb., art. L. 151-14).

Soumis aux articles L. 111-6-1-1 à L. 111-6-1-3 du CCH, ce nouveau régime d’autorisation nécessitait pour sa complète entrée en vigueur l’intervention d’un arrêté fixant les modalités de la procédure de demande. Ce texte vient de paraître au Journal officiel du 15 décembre 2016 (arrêté du 8 décembre 2016).

RÉPONSES MINISTÉRIELLES

TAXE ADDITIONNELLE AUX DROITS DE MUTATION : EXONÉRATION EN CAS D’ACHAT EN VUE DE LA REVENTE !

Dans une réponse publiée au JO le 6 décembre 2016, le gouvernement a précisé que la taxe additionnelle aux droits de mutation en Île-de-France ne s’applique pas aux mutations d’immeubles pour lesquels un engagement de revente dans un délai de cinq ans est pris et respecté. Il ne s’applique pas non plus lorsque l’acquéreur prend un engagement de construire.

Rappelons que depuis le 1^{er} janvier 2016, l’article 1599 sexies du Code général des impôts (CGI) dispose qu’il est perçu au profit de la région Île-de-France une taxe additionnelle aux droits d’enregistrement au taux de 0,6 % exigible sur les mutations à titre onéreux autres que celles visées au A de l’article 1594 F quinquies (immeubles neufs), de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage en Île-de-France.

Rép. Min. 6 décembre 2016 n° 95848



DU CÔTÉ DE LA VILLE DE PARIS

Dans le cadre des projets à appels urbains innovants de la Ville de Paris, opération lancée le 3 novembre 2014 sur vingt-trois sites parisiens, et dont le choix du lauréat pour chaque site a été annoncé le 3 février 2016, la Ville de Paris a signé le 1^{er} décembre 2016, la première vente d'un site, l'Hôtel Particulier dans le 5^{ème} arrondissement, 13-17 rue de la Bûcherie, magnifique bâtiment classé monument historique édifié pour abriter l'ancienne faculté de médecine, et qui après réhabilitation complète par la Compagnie de Phalsbourg abritera le Philanthro-Lab, centre consacré à la promotion du mécénat et de la philanthropie.



PAR
LIONEL INREP
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER



DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

URBANISME

AMÉNAGEMENT URBAIN

Lotissement – permis de construire – annulation du PLU et retour au POS antérieur au lotissement – application de la garantie de constructibilité de 5 ans suivant l'achèvement du lotissement (non)

Une déclaration préalable portant sur la division d'un terrain en deux parcelles dont l'une destinée à la vente est délivrée par le maire le 10 janvier 2009. L'acquéreur du lot à bâtir obtient un permis de construire une maison individuelle en 2011.

Suite au rejet de leur recours gracieux, les riverains introduisent un recours devant le juge administratif en annulation du permis

de construire litigieux au motif que celui-ci ne respecte pas les dispositions du plan d'occupation des sols remis en vigueur suite à l'annulation du plan local d'urbanisme prononcée par le tribunal administratif le 5 juin 2009.

Les juges de fond doivent donc se prononcer sur la question - qui divise la doctrine et la jurisprudence depuis de nombreuses années - de savoir si la garantie de constructibilité conférée au lotisseur par l'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au jour de la délivrance de la déclaration préalable du lotissement trouvait à s'appliquer dans le cas d'une annulation contentieuse du plan local d'urbanisme ayant fondé ladite autorisation du lotissement. La cour administrative d'appel s'appuie sur une solution dégagée par la cour administrative d'appel de Douai dans un arrêt du 9 mai 2007 pour juger que les

dispositions du plan d'occupation des sols remises en vigueur suite à l'annulation contentieuse du plan local d'urbanisme ne pouvaient « être regardées comme étant intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement » de telle sorte que la légalité du permis de construire litigieux devait être appréciée au regard des seules règles du plan d'occupation des sols en vigueur. Ainsi, la garantie de constructibilité découlant de l'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme doit donc être écartée au profit des règles du plan d'occupation des sols, lesquelles ne permettent pas la réalisation du projet autorisé par le permis de construire. En conséquence, la cour administrative d'appel annule l'arrêté d'obtention du permis de construire.

CAA Paris, 16 juin 2016, 16 avril 2016, M.Mme Bonehill et M.Mme Nicol, n° 13PA04513 – BJDU 5/2016 p. 368



DOCUMENTS D'URBANISME

Permis de construire – implantation des constructions en limite séparative – règle de retrait par rapport aux limites séparatives – renvoi à la notion de limite de la propriété – limite avec la seule propriété voisine concernée

Par arrêté en date du 25 octobre 2000, le maire accorde un permis de construire une extension d'une maison devant être implantée en limite de la propriété du pétitionnaire et en bordure de celle de son voisin. Ledit voisin forme un recours en excès de pouvoir à l'encontre du permis de construire dont il obtient l'annulation par les juges de fond pour méconnaissance des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives figurant à l'article UH7 du plan d'occupation des sols de la commune.

La question posée au soutien du pourvoi par le pétitionnaire et le maire porte sur l'interprétation qui doit être donnée de la notion de limite de propriété lorsque celle-ci est explicitement visée pour l'application des règles de retrait par rapport aux limites séparatives.

Ainsi, le Conseil d'État, s'inscrivant dans la droite ligne de la conception de la limite séparative retenue dans sa décision du 30 septembre 2011 Mme Oudot, considère que lorsqu'un plan local de l'urbanisme se réfère pour autoriser l'édification d'une construction en limite séparative, à une longueur qu'il fixe en proportion de celle de la limite de propriété, « *il convient de prendre en compte la longueur de la seule limite avec la propriété voisine concernée, et non la longueur totale de la limite séparant la parcelle litigieuse de l'ensemble des propriétés qui la jouxtent* ». En l'espèce, le permis de construire ayant été délivré sur la base d'un calcul erroné de la limite séparative du terrain correspondant à la limite de propriété du terrain d'assiette du projet, le Conseil d'État décide de rejeter le pourvoi.

CE 6 juillet 2016, M. Gomez, n° 387814 – BJD 5/2016 p. 349

Permis de construire - opposabilité du PLU – caractéristique de la voirie – application aux seules voies nouvelles en absence de précision du règlement

Suite à un déféré préfectoral, un permis de construire autorisant la réalisation d'une maison individuelle sur un terrain situé au bout d'une impasse est annulé pour méconnaissance des dispositions de l'article UH3 du règlement du plan local d'urbanisme relatif à l'accès et aux voies prescrivant que les voies d'une certaine longueur comportent en leur terminaison une aire de retournement. Par pourvois joints, le bénéficiaire du permis de construire et le maire demandent au Conseil d'État de bien vouloir se prononcer sur l'application qui doit être faite de la règle UH3 du plan local d'urbanisme au cas de la voirie existante. Le juge de cassation, intervenant dans un domaine faisant l'objet d'une jurisprudence fluctuante, choisit d'opérer une distinction entre deux types de règles

habituellement réglementées par l'article 3 du règlement du plan local d'urbanisme : les premières définissant les conditions de constructibilité des terrains situés sur la zone concernée et les secondes relatives à l'aménagement de voirie. S'agissant de ces dernières, le juge de cassation considère, qu'à défaut de précision contraire du règlement, celles-ci ne conditionnent pas la constructibilité du terrain et ne trouvent par conséquent à s'appliquer qu'aux voies nouvelles et non aux voies existantes. Le Conseil d'État conclut donc à l'annulation de la décision des juges de fond au motif que, puisque le projet du pétitionnaire ne comportait pas l'aménagement d'une voie nouvelle, les règles relatives à l'aménagement ne faisaient pas obstacle à la délivrance de son permis de construire desservi par des voies existantes.

CE 11 juillet 2016, n° 389212 – Dict. perm. 5 octobre 2016

Permis de construire – servitude de cour commune – convention signée – oui

Un permis de construire a été délivré à une société pour la construction d'un important programme immobilier sur un terrain communal objet d'une promesse de vente sous condition suspensive d'obtention du permis de construire. La réalisation du projet nécessitait, pour l'application des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives prévues à l'article 7 du règlement du PLU, la constitution d'une servitude dite de cour commune. Le permis de construire a été attaqué par une association au motif de l'insuffisance du dossier de permis de construire au titre de l'article R. 431-32 du Code de l'urbanisme qui exige que l'institution d'une servitude de cour commune doit être accompagnée, dans le cadre du dossier de permis, « des contrats ou décisions judiciaires relatifs à son institution ». Or, en l'espèce, la société n'a joint à sa demande

de permis de construire que le projet de constitution de la servitude et la délibération du conseil municipal accordant son institution, puisqu'il lui était impossible de fournir un contrat de cour commune tant que la commune restait propriétaire du terrain d'assiette du projet, sachant qu'un tel contrat suppose l'existence de deux propriétaires différents. Par une interprétation stricte, la cour administrative d'appel a conclu à l'illégalité du permis de construire en précisant qu'un projet de contrat de servitude de cour commune ne pouvait satisfaire aux exigences de l'article R. 431-32 et ce, sans que la société requérante puisse faire utilement valoir les difficultés pratiques qu'emporte une telle obligation pour les pétitionnaires qui, comme elle-même, n'ont pas acquis la pleine propriété du terrain d'assiette à la date de leur demande. Ainsi, seule la fourniture d'un contrat de servitude de cour commune signé dans le dossier de demande de permis de construire satisfait cette exigence.

CAA Versailles 19 mai 2016, n° 14VE01628



AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

Permis de construire – site classé – référé – doute sérieux – non

La Fédération française de tennis a obtenu un permis de construire pour le projet de restructuration du stade Roland Garros pour sa partie située dans le jardin des serres d'Auteuil, incluses au sein du périmètre du site classé du Bois de Boulogne. L'obtention du permis de construire a été précédée par une décision ministérielle autorisant la modification du site classé sur le fondement de l'article L. 341-10 du Code de l'environnement. À la demande de plusieurs associations, le permis de construire a été suspendu dans le cadre d'une procédure de référé par le tribunal administratif de Paris, au motif qu'il existait un doute sérieux quant à la légalité de la décision ministérielle, cette dernière ayant pour effet, selon le tribunal, de rendre le classement du site pour partie sans objet. Le Conseil d'État censure le jugement de première instance en procédant par un raisonnement en deux temps. En premier lieu, il prend en compte l'esprit de la législation relative à la modification d'un site classé en considérant que celle-ci n'a ni pour objet ni pour effet d'interdire toute réalisation d'équipement, construction ou activité économique dans le périmètre classé, mais seulement de soumettre à autorisation tout aménagement susceptible de modifier l'état des lieux. En second lieu, il considère que pour juger de la légalité de l'autorisation délivrée par le ministre, il convient de tenir compte de la superficie du terrain concerné par les travaux à l'intérieur du site ainsi que de la nature des compensations apportées à l'occasion de l'opération. En l'espèce, il considère que la superficie concernée par les travaux était faible au regard de l'étendue du site classé du Bois de Boulogne et que le caractère des constructions projetées et des compensations prévues, notamment l'ouverture à la promenade publique hors période de tournoi du site de Roland Garros, n'ont pas pour effet de rendre le classement du site pour partie sans objet et ne créent pas donc un doute sérieux sur la

légalité de la décision.

CE 3 octobre 2016, n° 398589 – concl.

X. Domino

Permis de construire – ensemble immobilier unique – lien fonctionnel – non

Une société a obtenu deux permis de construire pour la réalisation de cinq éoliennes, mais s'est vue refuser le permis de construire pour la construction d'un poste de livraison afférant au parc éolien projeté. Plusieurs associations ont saisi le juge de l'annulation des permis de construire autorisant la construction des éoliennes au motif que le préfet ne pouvait pas autoriser la construction des cinq éoliennes alors qu'il refusait par ailleurs le permis de construire pour le poste de livraison indispensable à leur fonctionnement. Pour rejeter ce raisonnement, le Conseil d'État rappelle d'abord le principe dégagé par la jurisprudence selon lequel une construction constituée de plusieurs éléments formant, en raison des liens physiques ou fonctionnels entre eux, un ensemble immobilier unique, doit en principe faire l'objet d'un seul permis de construire. Puis, il ajoute que « lorsque deux constructions sont dis-

tinctes, la seule circonstance que l'une ne pourrait fonctionner ou être exploitée sans l'autre, au regard de considérations d'ordre technique ou économique et non au regard des règles d'urbanisme, ne suffit pas à caractériser un ensemble technique immobilier unique », et rendre ainsi les permis de construire illégaux. En l'espèce, le Conseil d'État considère que l'existence d'un lien fonctionnel de nature technique et économique entre ces constructions distinctes et éloignées n'était pas de nature à considérer le parc d'éoliennes et le poste de livraison comme un ensemble immobilier unique nécessitant la délivrance d'un seul permis de construire.

CE 12 octobre 2016, n° 391092 – AJDA

24 octobre 2016 n° 35 p. 1952

CONTENTIEUX

Plan local d'urbanisme – vice de procédure régularisable – annulation partielle – oui

La délibération du conseil municipal approuvant un plan local d'urbanisme a été attaquée devant le juge au motif de nombreuses illégalités, parmi lesquelles le

terrain.

La Cour de cassation a rappelé que rien en l'état du droit au jour de l'aliénation n'imposait au bénéficiaire du droit de préemption de proposer la rétrocession du bien préempté au vendeur dans le cas où il le céderait à son tour. Les juges déclarent en outre, que la perte de la plus-value réalisée après la préemption ne saurait caractériser une atteinte au droit de propriété dès lors que le vendeur initial est à l'initiative de l'aliénation. Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 18 juillet 1985, le bénéficiaire du droit de préemption est tenu de proposer au vendeur initial l'acquisition du bien préempté dans le cas où celui-ci serait utilisé à d'autres fins que celles indiquées à l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme.

Cass. 3^{ème} 6 octobre 2016, n° 15-25.154

DROIT DE PRÉEMPTION

Droit de préemption – rétrocession – perte de la plus-value – atteinte au droit de propriété – non

L'État a exercé son droit de préemption en 1969 sur un terrain en vue de réaliser une opération d'urbanisme. Cette opération n'ayant jamais abouti, l'État a procédé à la cession du terrain, lequel est devenu la propriété d'une personne privée.

Le vendeur initial a reproché à l'État de ne pas lui en avoir proposé la rétrocession et l'a assigné ainsi que les sous-acquéreurs en rétrocession et subsidiairement en dommages et intérêts, invoquant une atteinte à son droit de propriété pour ne pas avoir pu profiter de la plus-value du



moyen tiré de l'irrégularité de la procédure de convocation du conseil municipal précédant la délibération sur le PLU due à l'insuffisance de la notice de présentation, et le moyen tiré de l'illégalité du classement d'une partie du territoire communal en zone naturelle. Pour régulariser le premier vice de procédure, la commune a demandé au juge de faire application de l'article L. 600-9 du Code de l'urbanisme qui permet au juge de surseoir à statuer jusqu'à l'expiration d'un délai imparti à la commune pour régulariser le vice entachant l'élaboration ou la révision de son PLU. En l'espèce, en application de cette disposition, la commune a pu régulariser par une nouvelle délibération respectant l'obligation d'information des conseillers municipaux, le vice tiré de l'insuffisance de la notice de présentation. Toutefois, il se posait la question d'articulation de cette procédure tirée de l'article L. 600-9 avec la possibilité pour le juge d'annuler partiellement le PLU en raison du second vice – de fond et donc non régularisable au titre de l'article L. 600-9, tiré de l'illégalité du classement de certaines parcelles communales en zone naturelle.

À cet égard, le Conseil d'État considère que « la circonstance que le juge décide l'annulation partielle d'une délibération approuvant un PLU au motif que certaines dispositions divisibles de ce plan sont entachées d'illégalité ne saurait faire obstacle, par elle-même, à ce que, pour le reste de la délibération, il fasse application des dispositions de l'article. 600-9 du Code de l'urbanisme, si les conditions qu'elles posent sont remplies ».

CE 12 octobre 2016, n° 387308 – AJDA
24 octobre 2016 n° 35 p. 1949

Construction illégale – action en démolition – contrôle de l'atteinte au droit au domicile

Une SCI appartenant à une communauté de gens du voyage a acquis un terrain situé en zone non constructible puis y a fait réaliser, sans autorisation, des constructions afin que le terrain puisse accueillir leurs caravanes. La commune a alors fait constater la réalité des

travaux et a assigné la SCI en démolition, remise en état du terrain et enlèvement des caravanes. La SCI s'est défendue en invoquant, à l'appui de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme (CEDH), une atteinte portée au droit au domicile. Les juges devaient donc déterminer si l'action en démolition intentée par une commune peut être limitée par le respect de l'article 8 de la CEDH. La Cour de cassation, après avoir relevé que la SCI avait acquis le terrain en connaissance de son inconstructibilité, déclare que la SCI ne démontre pas que ses membres ont établi avec le terrain un lien suffisant pour qu'il soit considéré comme leur domicile. En conséquence, l'action en démolition de la commune qui vise la protection de l'environnement ne constitue pas une ingérence disproportionnée. Cet arrêt s'inscrit dans la continuité de la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme qui implique désormais un examen in concreto de la proportionnalité de l'action en démolition intentée par une autorité administrative par rapport aux droits issus de la Conventions européenne des droits de l'homme.

Cass. 3^{ème} civ. 7 avril 2016, n° 15-15.011 –
BJDU 5/2016 p. 380

PROPRIÉTÉS PUBLIQUES ET CONTRATS PUBLICS

DOMANIALITÉ PUBLIQUE

Domaine public – imprescriptibilité – exclusion du régime de la copropriété

En vue de l'installation d'un hôtel des postes, le maire d'une commune s'est engagé, en 1976, à céder gratuitement à l'État des locaux dans une résidence ainsi qu'un terrain mitoyen. L'État a procédé à l'aménagement d'un bureau de postes et d'un centre de tri sur cet ensemble immobilier qui a ensuite été occupé successivement par l'État et La Poste à compter de 1979 sans qu'aucun acte de cession ne soit signé. En 2006, La Poste a engagé un re-

cours contre la commune en raison de la faute qu'elle aurait commise en refusant de procéder au transfert de propriété et, à titre subsidiaire, d'obtenir la propriété par prescription acquisitive.

Après avoir constaté que l'ensemble immobilier appartenait à une copropriété jusqu'en 1999, le Conseil d'État a rappelé que « les règles essentielles du régime de la copropriété telles qu'elles sont fixées par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis sont incompatibles tant avec le régime de la domanialité publique qu'avec les caractères des ouvrages publics ». L'ensemble immobilier ne pouvait donc pas appartenir au domaine public ou constituer un ouvrage public jusqu'à cette date.

Toutefois à compter de cette même date, et dans la mesure où il appartenait à une personne publique (la commune) et qu'il était affecté au service postal, l'ensemble immobilier relevait du régime de la domanialité publique. Il était alors devenu imprescriptible et La Poste ne pouvait donc plus invoquer une prescription acquisitive sur cet ensemble immobilier.

CE, 19 juillet 2016, La Poste, n° 370630

Incorporation dans le domaine public communal d'une voie privée ouverte à la circulation publique – application de l'article L. 318-3 du Code de l'urbanisme (non)

Un conseil municipal décide d'incorporer dans son domaine public une voie privée qu'il considèrerait comme ouverte à la circulation publique dans un groupement d'habitations par application de l'article L. 318-3 du Code de l'urbanisme. Des propriétaires s'étant opposés à ce transfert domanial, le préfet a pris un arrêté portant transfert d'office de la voie. Les propriétaires ont alors engagé un recours en excès de pouvoir contre l'arrêté préfectoral et les délibérations du conseil municipal précédant au transfert. Le Conseil d'État affirme le principe selon lequel l'application de l'article L. 318-3 dudit Code doit traduire la volonté de leurs propriétaires d'accepter



l'usage public de leur bien et de renoncer à son usage privé. La Haute Juridiction considère qu'il résulte des éléments du dossier, à savoir de nombreuses contestations et recours émanant des propriétaires de ladite voie privée, « que les propriétaires devaient être regardés (...) comme n'ayant pas consenti, même tacitement, à l'ouverture à la circulation de la voie ». Elle rappelle en outre les dispositions de l'article R. 421-5 du Code de justice administrative selon lequel « les délais de recours contre une décision administrative ne sont opposables qu'à la condition d'avoir été mentionnés, ainsi que les voies de recours, dans la notification de la décision ».

CE, 13 octobre 2016, Commune de La Collesur-Loup, n°381574, JCP A n° 42, 24 octobre 2016.

Cession de parcelles communales – information suffisante des conseillers municipaux

Une association a engagé un recours contre la délibération d'un conseil municipal approuvant la cession de deux parcelles appartenant à la commune.

L'association arguait de carences dans l'information des élus. Toutefois, la cour administrative d'appel a pu reconnaître que le contenu de la note explicative qui accompagnait la convocation des élus comportait des informations suffisantes dans la mesure où elle précisait le contexte dans lequel intervenait la cession, l'affectation qui serait donnée au bien, le prix de la cession, les caractéristiques essentielles du terrain. Elle n'occultait en outre pas l'existence d'un contentieux en cours relatif à l'acte de déclassement des parcelles. Les erreurs matérielles relatives à l'identité des acquéreurs et au nombre de logements sociaux créés dans le cadre du futur projet (61 au lieu de 65) ne sont pas, en l'espèce, de nature à remettre en cause l'information due aux élus.

Concernant plus particulièrement l'avis des services des Domaines, le Conseil d'État rappelle « que la seule exigence qui incombe à une collectivité désirant aliéner une partie de son patrimoine immobilier porte sur la

consultation préalable du service des Domaines en vue de recueillir son avis sur la valeur de ce bien ; [...] qu'aucune disposition législative ou réglementaire n'impose que cet avis soit communiqué aux membres du conseil municipal qui, par ailleurs, disposent toujours, en cette qualité, de la possibilité de le consulter ». Cette solution s'inscrit dans la continuité de la décision du Conseil d'État (CE, 11 mai 2011, Commune de Vélizy-Villacoublay, n° 324173) qui exige uniquement que la teneur de l'avis du service des domaines soit communiquée aux conseillers municipaux.

Dans le présent cas, l'avis des services des Domaines ayant été recueilli et l'information donnée aux élus étant suffisante, le recours engagé contre la délibération a été rejeté.

CAA Nantes, 19 septembre 2016, Association Escapade, n° 15NT03741

Déclassement d'une voie communale – enquête publique – garantie au sens de la jurisprudence Danthony (oui)

La Cour administrative d'appel de Lyon devait apprécier la légalité d'une délibération d'un conseil municipal ayant pour objet de déclasser une voie du domaine public communal. Préalablement à un tel déclassement, l'article L. 141-3 du Code de la voirie routière précise qu'une enquête publique doit être diligentée lorsqu'il est porté « atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurée par la voie ». Dans la mesure où, en l'espèce, le déclassement a eu pour conséquence de réduire substantiellement la largeur d'une voie dont l'une des extrémités dessert une école, la Cour a constaté que cette réduction conduirait à une augmentation des arrêts intempestifs sur la voie. Dès lors, au regard de l'atteinte portée aux fonctions de circulation et de desserte assurées par la voie, la Cour a estimé que la commune aurait dû procéder à cette enquête publique préalable. Ainsi, en manquant à cette obligation, la commune a privé les requérants d'une garantie (CE, ass., 23 déc. 2011, n° 335033, Danthony). La Cour a donc annulé cette délibération adoptée à l'issue d'une procédure irrégu-

lière.

CAA Lyon, 7 juill. 2016, Association des propriétaires du site de l'Ecluse, n° 15LY01962 ; JCP Administrations et Collectivités territoriales n° 41, 17 oct. 2016, 2264.

CONTRATS PUBLICS

Cession d'un bien du domaine privé – orientations générales fixées par la commune – mesures de publicité et mise en concurrence (non)

Suite à la consultation lancée par une commune pour la vente de terrains lui appartenant, le conseil municipal a approuvé par délibération la cession de l'un des terrains à une société. En l'espèce, la question se posait de savoir si cette cession devait être précédée de mesures de publicité et de mise en concurrence étant donnée la présence d'orientations fixées par la commune lors de la consultation.

La Cour relevant le « caractère très général de ces orientations et du projet d'aménagement présenté » a considéré que l'opération litigieuse ne pouvait « être regardée comme ayant principalement pour objet de confier à l'acquéreur la conception ou la réalisation de travaux qui répondraient à un besoin d'intérêt général préalablement défini par la collectivité ».

Ainsi, aucune disposition législative ou réglementaire n'imposant aux collectivités locales de faire précéder la cession d'un immeuble de mesures de publicité et de mettre en concurrence les acquéreurs éventuels, la délibération approuvant la cession n'était pas irrégulière.

CAA Bordeaux, 18 juill. 2016, Société Lory n° 15BX00192 ; JCP Administrations et Collectivités territoriales, 17 oct. 2016, 2262.

Résiliation d'une concession – appréciation du caractère manifestement disproportionné entre l'indemnité prévue au contrat et l'indemnité versée par le concédant par le juge

Suite à la résiliation anticipée d'une



concession de port de plaisance conclue entre deux personnes publiques, la commune (concessionnaire) a formé un recours contre le département (autorité concédante) pour obtenir réparation du préjudice qu'elle estimait avoir subi du fait de cette résiliation concernant la valeur non amortie des biens de retour et la perte des bénéfices manqués. La Cour administrative d'appel de Nantes, se fondant sur les règles générales applicables aux contrats administratifs, rappelle qu'un contrat de concession peut toujours être résilié pour motif d'intérêt général à condition de préserver les droits à indemnité du concessionnaire. Ces droits peuvent être déterminés par le contrat « *sous réserve qu'il n'en résulte pas, au détriment d'une personne publique, une disproportion manifeste entre l'indemnité ainsi fixée et le montant du préjudice résultant, pour le concessionnaire, des dépenses qu'il a exposées et du gain dont il a été privé* » (CE, 4 mai 2011, n° 334280). La Cour rappelle également que « *l'indemnisation du concessionnaire correspond à la valeur réelle résiduelle des biens [non amortis] telle qu'elle doit être déterminée en tenant compte de la dépréciation subie par ces biens* » et fixe des seuils selon que l'amortissement a été calculé sur la base d'une durée inférieure ou supérieure à la durée du contrat. En l'espèce, la CAA estime qu'aucune disproportion manifeste ne peut être relevée entre l'indemnité prévue au contrat et l'indemnité versée par le département dans la mesure où elle a déjà remboursé les emprunts contractés pour le financement des biens. En outre, la commune n'établit pas non plus subir un préjudice au titre de la part non amortie des biens de la concession ainsi que d'un manque à gagner.

CAA Nantes, 28 juin 2016, Commune du Croisic, n° 14NT01984 ; CMP n° 10, Octobre 2016, comm. 242.

Bail emphytéotique administratif (BEA) – stipulation expresse de l'étendue du droit réel conféré au preneur à peine de nullité

Une commune avait conclu, en 2010, avec

une société, un BEA portant sur un village de vacances. Après avoir été informée par la société de la fermeture de ce village, la commune a demandé la résiliation du bail au juge du contrat. Dans un précédent arrêt, la Cour administrative d'appel de Marseille avait déjà pu constater que le contenu de ce bail était illicite. Dans le présent arrêt, la Cour rappelle donc que le contrat en cause comporte une clause conférant au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque mais que cette clause n'est assortie d'aucune des conditions particulières encadrant le droit réel conféré au titulaire (définies à l'article L. 1311-2 du Code général des collectivités territoriales).

La Cour faisant application de la jurisprudence Béziers I (CE Ass. 28 décembre 2009, n° 304802) annule le BEA après avoir vérifié que cette annulation n'est pas de nature à porter une atteinte excessive à l'intérêt général dans la mesure où le contrat n'a pas reçu d'exécution depuis 2012.

CAA Marseille, 17 oct. 2016, Commune de Mons-la-Trivalle, n° 15MA01741 ; *Moniteur-Juris Contrats publics* n° 169 oct. 2016.

Nature juridique du contrat – changement de circonstances – occupation du domaine public

En vue de la réalisation d'un centre commercial sur l'emprise d'un aéroport, un protocole d'accord, conclu le 23 juillet 2003 entre l'établissement public Aéroports de Paris (ADP) et deux sociétés, prévoyait qu'une dépendance du domaine public d'ADP serait mise à la disposition desdites sociétés par une autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels sous réserve de la signature ultérieure d'une promesse d'autorisation.

Ce protocole a été modifié par un avenant prévoyant qu'un appel à projets serait d'abord organisé, auquel les sociétés contractantes pourraient prendre part et que, si ADP renonçait à son projet ou ne retenait pas l'offre des sociétés, le protocole serait résilié sans indemnité. L'offre des sociétés n'ayant pas été retenue, celles-ci ont recherché la responsabilité contractuelle d'ADP.

Après avoir qualifié le protocole de contrat administratif dans la mesure où il a été conclu par un établissement public et qu'il définissait les conditions d'occupation du domaine public aéroportuaire, le Tribunal des Conflits a déclaré que « *sauf disposition législative contraire, la nature juridique d'un contrat s'apprécie à la date à laquelle il a été conclu* ». Dès lors les changements de circonstances, tirées du fait qu'ADP était depuis devenu une société anonyme et que seul un accord de droit privé restait encore exigé entre les parties, ne sont pas susceptibles de bouleverser la nature juridique du contrat.

TC, 4 juillet 2016, Société JSC Investissement, société SODEC, société SODEC Commercialisation et Gestion ci société Aéroports de Paris (ADP), n° C4055 ; G. Eckert, *Contrats et Marchés publics* n° 10, Octobre 2016, comm. 231 ; M. Touzeil-Divina, *JCP Administrations et Collectivités territoriales* n° 29-33, 25 juillet 2016, act. 630

Délégation de service public (DSP) – périmètre des activités comprises dans une même délégation

L'article L. 1411-1 du Code général des collectivités territoriales dispose notamment qu'une DSP est un contrat « *par lequel une autorité délégante confie la gestion d'un service public* ». Ce service public est toutefois entendu de manière large dans la présente décision, dans la mesure où le Conseil d'État déclare que « *aucune disposition législative ni aucun principe général n'impose à la collectivité publique qui entend confier à un opérateur économique la gestion de services dont elle a la responsabilité de conclure autant de conventions qu'il y a de services distincts ; qu'elle ne saurait toutefois, sans méconnaître les impératifs de bonne administration ou les obligations générales de mise en concurrence qui s'imposent à elle, donner à une délégation un périmètre manifestement excessif ni réunir au sein de la même convention des services qui n'auraient manifestement aucun lien entre eux* ».

En l'espèce, le Conseil d'État considère que les services de transport urbain, de sta-



tionnement et de mise en fourrière « qui concourent à l'organisation de la mobilité des habitants sur le territoire » de la collectivité peuvent être confiés à un délégataire unique « afin d'assurer une coordination efficace entre les différents modes de transport et de stationnement, dont une partie significative des usagers est identique ».

De surcroît, le Conseil d'État reconnaît que les dispositions de l'article L. 1411-2 du Code général des collectivités territoriales ne font pas obstacle à ce que le délégataire ait également la charge de « prestations accessoires dès lors qu'elles présentent un caractère complémentaire à l'objet de la délégation ».

CE, 21 septembre 2016, Communauté urbaine du Grand Dijon, n° 399656 ; AJDA 2016 p. 1775 ; G. Eckert, Contrats et Marchés publics n° 11, Novembre 2016, comm. 261 ; L. Erstein, JCP Administrations et Collectivités territoriales n° 39, 3 octobre 2016, act. 736

ENVIRONNEMENT

INSTALLATIONS CLASSÉES

ICPE – obligation d'information environnementale - déclaration d'intention d'aliéner

Une société d'aménagement et développement des villes (SADEV), bénéficiaire d'une délégation du droit de préemption urbain consentie par une commune, a décidé d'exercer ce droit à l'occasion d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) datée du 28 septembre 2011. À la suite de la fixation du prix par le juge de l'expropriation, l'acquéreur a refusé de signer l'acte de vente en invoquant un manquement du vendeur à son obligation d'information au titre de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement.

La société venderesse a assigné la SADEV en réitération de la vente par voie judiciaire.

L'argument de la SADEV avait été écarté par la cour d'appel de Paris au motif qu'« en application de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la loi du 24 mars 2014, le vendeur n'avait pas l'obligation formelle d'informer le titulaire du droit de préemption dans la déclaration d'intention d'aliéner qu'une ICPE soumise à autorisation ou à enregistrement avait été antérieurement exploitée sur le terrain objet de la vente ». Pour mémoire, la loi ALUR a complété les dispositions de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme qui impose au vendeur de faire une DIA lorsque le bien mis en vente entre dans le champ du droit de préemption urbain.

Depuis l'entrée en vigueur le 27 mars 2014 de ce texte, la DIA doit comporter outre le prix et les conditions de l'aliénation projetée, les informations dues au titre de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement qui exige que le vendeur d'un terrain ayant accueilli une ICPE soumise à autorisation ou à enregistrement en informe par écrit l'acquéreur.

Les juges de la haute juridiction ont ainsi rejeté le pourvoi formé par la SADEV et confirmé la décision de la cour d'appel rendu sous l'empire de l'état antérieur de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme qui avait jugé que le vendeur n'était pas tenu d'informer le bénéficiaire du droit de préemption de l'existence d'une ICPE soumise à autorisation.

Cass. 3^{ème} civ. 15 septembre 2016 - n°15-21916

Contentieux administratif - ICPE – refus d'autorisation d'exploiter – compatibilité avec les documents d'urbanisme

Une SARL a demandé l'autorisation d'exploiter une installation de stockage, de dépollution et de démontage de véhicules hors d'usage. En date du 25 mars 2013, le préfet lui a opposé un refus au motif que l'exploitation de cette installation était incompatible avec le règlement du PLU de la commune.

L'exploitant a demandé au tribunal administratif de Nice l'annulation de la décision

de refus d'autorisation délivré par le préfet et, d'autre part, de lui délivrer cette autorisation.

Par délibération du 21 juin 2013, les dispositions du plan local d'urbanisme de Nice ont été modifiées et prévoient désormais que, dans le secteur AUF où est située l'installation litigieuse, « est interdit le stockage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transport d'usage, l'installations liées à leur dépollution, démontage, découpage ou broyage (...) ».

En date du 7 octobre 2014, le tribunal administratif de Nice a rejeté la demande de la SARL. La cour administrative d'appel a confirmé la décision des premiers juges et précise que les décisions de refus d'autorisation demeurent soumises au contentieux de pleine juridiction conformément aux dispositions du I de l'article L. 514-6 du Code de l'environnement alors que les décisions d'autorisation bénéficient de l'exception insérée par la loi transition énergétique visée à l'article L. 541-6 I alinéa 2. Pour mémoire, l'article L. 514-6 précise que « les décisions prises en application (...) sont soumises à un contentieux de pleine juridiction. Par exception, la compatibilité d'une installation classée avec les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un plan d'occupation des sols ou d'une carte communale est appréciée à la date de l'autorisation, de l'enregistrement ou de la déclaration ».

Ainsi, cet arrêt vient préciser la portée de ces nouvelles dispositions : la décision par laquelle le préfet rejette une demande d'autorisation, d'enregistrement ou une déclaration d'une ICPE, doit être compatible avec le document local d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle le juge statue. Tandis qu'en vertu de l'article L. 514-6 alinéa 2, la décision par laquelle le préfet accueille favorablement une demande d'autorisation, d'enregistrement ou une déclaration d'exploiter une ICPE doit être compatible avec le document local d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle le préfet statue.

CAA Marseille. 6 octobre 2016 - n° 14MA04795



DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

Délégation de service public – vente des quotas d'émission de gaz à effet de serre

Une commune a délégué le service public du chauffage urbain à une société, aux droits de laquelle est venue la société Omnitherm. Dans le cadre du Plan national d'affectation des quotas 2005-2007, cette société s'est vue attribuer une quantité excédentaire de quotas d'émission de gaz à effet de serre qu'elle a cédé sur le marché dédié et encaissé le produit de ces ventes. Par délibération du 1^{er} juillet 2013, la commune a décidé de l'émission d'un titre de recettes à son encontre pour un montant supérieur à 600 000 euros correspondant

au produit de ces cessions, augmenté des intérêts.

La délégataire du service public a saisi le tribunal administratif de Grenoble qui a annulé, par jugement en date du 17 juin 2015, le titre de recette émis et l'a déchargé de la somme demandée. La cour administrative d'appel de Lyon a confirmé la décision des premiers juges et a rappelé « que les quotas dont la cession est en cause avaient été, conformément [aux dispositions de l'article L. 229-15 du Code de l'environnement], délivrés à la société Omnitherm, qui avait alors seule la qualité d'exploitante de l'installation. La commune de valence ne pouvait en conséquence se prévaloir d'un droit de propriété dès l'origine alors même

que ces derniers étaient indispensables au fonctionnement du service public ; que, dans ces conditions, eu égard au régime spécifique auquel ils sont soumis, ces quotas excédentaires ne relèvent pas des biens de retour ».

Pour rappel, l'article L. 229-15 du Code de l'environnement précise que « les quotas d'émission de gaz à effet de serre délivrés aux exploitants d'installations autorisées à émettre ces gaz ou aux exploitants d'aéronautique sont des biens meubles (...). Ils sont négociables, transmissibles par virement de compte à compte et confèrent des droits identiques à leurs détenteurs. (...) ».

CAA Lyon, 4^{ème} ch. 23 juin 2011 - Commune de Valence - n° 15LY03127

CONSEIL

CONSEIL

DROIT DES SOCIÉTÉS

Société – décisions collectives – convocation de l'usufruitier de parts sociales

L'assemblée générale d'une SCI avait décidé de vendre à l'un de ses associés le seul immeuble dont elle était propriétaire, pour un prix identique à la valeur du bien estimé vingt-deux ans plus tôt. Un nu-proprétaire de parts sociales a demandé l'annulation de cette assemblée pour défaut de convocation de l'usufruitier de ses parts.

À l'appui de sa demande, il se fondait sur la distinction opérée par la Cour de cassation entre le droit de participer aux décisions collectives et le droit de voter. Il soutenait à cet effet que, si l'usufruitier ne prend pas part au vote relatif à la vente de l'immeuble, cette qualité ne saurait exclure le droit qu'a ce dernier de participer aux décisions collectives.

La Cour de cassation, rejetant cet argument, pose le principe suivant : l'assemblée

générale, ayant pour objet des décisions collectives autres que celles qui concernent l'affectation des bénéficiaires, ne saurait être annulée au motif que l'usufruitier des parts sociales n'a pas été convoqué pour y participer.

Par cet arrêt de principe rendu en matière de société civile, mais sans doute transposable aux sociétés commerciales (autres que les sociétés anonymes et en commandite par actions), la troisième chambre civile de la Cour de cassation semble dénier,

de façon implicite, la qualité d'associé à l'usufruitier de parts sociales.

Cass. 3^{ème} civ. 15 septembre 2016
n°15-15.172 – BRDA n° 19 du 15 octobre 2016

Abus de biens sociaux – intérêt social et intérêt personnel – charge de la preuve

La qualification d'abus de biens sociaux est retenue lorsqu'il n'est pas apporté la preuve de la conformité des actes du prévenu à l'intérêt social ainsi que l'énonce l'arrêt de la chambre criminelle de la Cour de cassation du 29 juin 2016.

Remarquable à deux égards, cet arrêt permet d'une part à la Cour de cassation

de revenir à une conception plus stricte de l'intérêt social. Ainsi, il est affirmé que la commission d'une infraction ne peut être conforme aux intérêts de la société. Il permet d'autre part de confirmer que la charge de la preuve pèse sur le prévenu. Il lui appartient de prouver que ses agissements abusifs n'avaient pas pour objectif la poursuite d'intérêts personnels mais des intérêts de la société.

Cass. crim. 29 juin 2016 - Sté GNSR Services - n° 15-84.228



DROIT IMMOBILIER

VENTE

VENTE

Vente d'un terrain à bâtir – assouplissement de l'obligation de bornage

Les acquéreurs d'un terrain constituant un lot de lotissements intentent une action en nullité de la vente, au motif que tout acte constatant la vente d'un lot de lotissement destiné à la construction d'un immeuble d'habitation par l'acquéreur doit faire mention du descriptif du terrain résultant d'un bornage conformément à l'article L. 115-4 du Code de l'urbanisme, le non-respect de cette exigence formelle emportant la nullité de l'acte. Au cas d'espèce, seul un piquetage et non un bornage avait été réalisé par le vendeur.

La cour d'appel de Toulouse rejette la demande après avoir constaté que l'acte notarié comportait bien une mention « bornage » indiquant que le descriptif des limites du terrain résultait d'un piquetage, et que les documents d'arpentage et de piquetage avaient été annexés à l'acte.

La Cour de cassation confirme cette décision en relevant que l'article L. 115-4 susvisé n'impose pas au vendeur de réaliser un bornage préalablement à la vente, mais l'oblige seulement à mentionner le descriptif des limites du terrain et à préciser si celui-ci résulte ou non d'un bornage.

Par cet arrêt, la Cour de cassation retient une interprétation souple de l'obligation de bornage imposée par l'article L. 115-4 du Code de l'urbanisme, celle-ci étant satisfaite dès lors que les limites du terrain sont décrites dans l'acte et que les documents d'arpentage et de piquetage permettant de les matérialiser sont annexés.

Cass. 3^{ème} civ. 30 juin 2016 – n° 15-20623 – Solution Notaires 1^{er} octobre 2016.

PROMOTION CONSTRUCTION

ASSURANCES CONSTRUCTION

Obligation de garantir les désordres déclarés dans la limite de l'objet assuré

Dans le cadre de la construction d'une maison d'habitation, une police dommages-ouvrages est souscrite auprès d'un assureur. Suite à la vente de cette maison, les acquéreurs se plaignent d'infiltrations d'eau et d'humidité. Le sinistre est déclaré à l'assureur qui communique simultanément le rapport préliminaire de l'expert et sa décision de refuser sa garantie. Les acquéreurs assignent alors l'assureur, les vendeurs et le constructeur. La cour d'appel fait droit à leur demande et condamne l'assureur à la réparation intégrale des désordres déclarés, sans qu'il y ait lieu d'apprécier l'application des clauses contractuelles. La Cour de cassation censure la position de la cour d'appel. Elle rappelle l'obligation de garantir les désordres déclarés tout en maintenant la limitation de la couverture à l'objet assuré par les stipulations du contrat.

Cass. 3^{ème} civ. 30 juin 2016 – n° 14-25.150 – Droit et pat. Hebdo n° 1065 du 18 juillet 2016 – Flash Defrénois n° 28 du 18 juillet 2016 – Dalloz Actualité du 29 juillet 2016

Clause limitative de garantie – responsabilité de l'assureur

Une société a fait édifier un immeuble et a souscrit auprès d'une compagnie un contrat d'assurance dommage-ouvrage et responsabilité décennale. Aux termes de ce contrat l'assuré avait renoncé à tout recours contre l'assureur pour les conséquences qui résulteraient de l'infiltration d'eau dans les locaux construits et avait pris acte que le niveau du sous-sol inondable ne comportait pas de dispositif apte à s'opposer à toute remontée d'eau ou toute infiltration. Un dommage

étant survenu à la suite d'une inondation du sous-sol, la compagnie d'assurance a refusé de garantir ledit sinistre au regard de la clause de renonciation à recours accepté par l'assuré. Les juges devaient donc déterminer si la stipulation limitant la garantie offerte par l'assureur était valable. Confirmant une jurisprudence bien établie, la Cour de cassation indique qu'en application de la stipulation claire du contrat d'assurance la société assurée devait garantir l'assureur contre tout recours engagé suite aux conséquences dommageables résultant des infiltrations d'eau dans les locaux. Lorsque l'assuré accepte délibérément le risque, l'assureur peut être dégagé de sa responsabilité aux termes d'une stipulation du contrat d'assurance.

Cass. 3^{ème} civ. 15 septembre 2016 – n°12-26985 – Dalloz actualité du 4 octobre 2016 – Jurishebdos n° 656

Contrat de marchés privé de travaux – garantie de paiement fournie après la prestation

L'article 1799-1 du Code civil impose au maître de l'ouvrage de garantir le paiement des sommes dues à l'entrepreneur dans le cadre d'un contrat de marché privé de travaux. Ces prescriptions impératives visent à lutter contre les impayés fragilisant les entreprises, bien qu'elles manquent de précisions, puisque le texte ne détermine pas expressément le moment auquel le maître de l'ouvrage doit fournir la garantie. La jurisprudence a déjà admis que cette garantie soit sollicitée dès la signature du contrat, de même qu'en cours d'exécution des travaux. S'inscrivant dans ce courant jurisprudentiel, la Cour de cassation admet que la garantie soit exigée après l'exécution des travaux. En précisant que celle-ci puisse être demandée « à tout moment », la Cour étend la protection de l'entrepreneur.

Cass. 3^{ème} civ. 15 septembre 2016 n° 15-19.648 – Dalloz actualité du 11 octobre 2016 – Droit et Pat. Hebdo n° 1071 du 3 octobre 2016 – Flash Defrénois n° 39 du 3 octobre 2016



Vente successives – survenance du sinistre – indemnisation au profit de l'acquéreur (oui)

La Cour de cassation a tranché la question de savoir qui est créancier de l'indemnité d'assurance lorsque l'immeuble assuré est vendu. En principe, l'assurance obligatoire profite au souscripteur de la police, propriétaire et assuré initial, mais celui-ci perd sa qualité à agir en cas de vente car l'assurance est dite « de chose » et demeurera attachée à la propriété de l'ouvrage. En l'espèce, le bien avait fait l'objet de plusieurs cessions et le sinistre était survenu avant les ventes. La question était de savoir s'il fallait distinguer la garantie, attachée aux acquéreurs successifs, de l'indemnité qui appartient, si le contrat ne dit rien, au propriétaire au moment de la déclaration de sinistre. Il résulte de cet arrêt un nouvel éclairage : c'est l'acquéreur qui a qualité pour obtenir paiement des indemnités, ce qui résulte de l'article L. 242-1 du Code des assurances. Si la déclaration de sinistre a eu lieu avant la vente, la règle demeure. Toutefois, des clauses contraires peuvent être insérées dans le contrat de vente. Cette solution s'inscrit au rebours du droit positif antérieur.

Cass. 3^{ème} civ. 15 septembre 2016 – n° 15-21.630 – Jurishebd n° 656 du 27 septembre 2016 – Dalloz actualité du 7 octobre 2016

DROIT DES BIENS

SERVITUDES

Extinction partielle d'une servitude (oui) – confusion des fonds dominant et servant sur partie de l'emprise

Le propriétaire d'un terrain le divise en deux lots, et institue une servitude non aedificandi grevant le premier lot et profitant au second lot. Ultérieurement, le lot 1 fait l'objet d'une division cadastrale en cinq nouvelles

parcelles. Les Consorts, propriétaires du lot 2 et de deux des cinq parcelles divisées, souhaitent édifier un immeuble sur leurs parcelles. Les propriétaires des trois autres parcelles s'y étant opposés, les Consorts les assignent, sur le fondement de l'article 705 du Code civil, pour faire constater l'extinction de la servitude grevant leurs parcelles. La cour d'appel retient que pour l'application de l'article 705, rien ne doit altérer l'unicité de propriétaire entre le fonds qui doit la servitude et celui auquel elle profite et que les demandeurs ne remplissent pas la condition de réunion en une seule main du fonds qui doit la servitude avec celui auquel elle profite. La Cour de cassation censure cette décision sur le fondement des articles 637 et 705 du Code civil, au motif que l'acquisition par le propriétaire du fonds dominant de parcelles issues de la division du fonds servant éteint la servitude grevant ces parcelles. La Cour de cassation considère en effet que l'extinction de la servitude vaut pour chacune des parcelles réunies au fonds dominant, peu important que la servitude subsiste sur les parcelles non concernées par l'acquisition.

Cass. 3^{ème} civ. 08 septembre 2016, n° 15-20371 – Flash Defrénois n° 38 du 26 septembre 2016

Servitude de passage à titre gratuit – charge des frais d'aménagement de la servitude

Lors de la vente d'une partie d'un fonds leur appartenant en vue de la création d'un lotissement, les propriétaires obtiennent du lotisseur une servitude de passage à titre gratuit au profit du fonds destiné à demeurer leur propriété. L'association syndicale libre chargée de l'aménagement et l'entretien dudit passage, assigne les bénéficiaires de la servitude en paiement des frais nécessaires à l'installation d'un portail commun. La question se pose de savoir si les bénéficiaires d'une servitude de passage consentie à titre gratuit peuvent être tenus des frais afférents à l'aménagement de ladite servitude. La juridiction de proximité accueille la demande formulée par l'association syndicale libre. Au visa des ar-

ticles 698 et 1134 (ancien) du Code civil, la Cour de Cassation casse le jugement rendu et rappelle que si les frais d'aménagement d'une servitude incombent en principe au propriétaire du fonds dominant qui en bénéficie, il en va différemment si le titre établissant la servitude indique le contraire.

Cass. 3^{ème} civ. 8 septembre 2016 n° 15-18.382 – JCP N n° 38 du 23 septembre 2016

BAUX

BAIL D'HABITATION

Rupture conventionnelle du contrat de travail – congé au bail – délai réduit de préavis (oui)

Un locataire dont le contrat de travail a pris fin par une rupture conventionnelle, donne congé et libère son logement avant d'assigner son bailleur en remboursement d'un trop perçu de loyers et en restitution du dépôt de garantie.

Pour accueillir la demande du locataire en restitution de deux mois de loyer, le juge d'instance retient que le préavis de trois mois à la charge du locataire sortant est réduit à une durée d'un mois en cas de perte d'emploi. Le bailleur se pourvoit en cassation. La Cour de cassation considère que la rupture conventionnelle d'un contrat de travail constitue une perte d'emploi au sens de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, permettant au locataire de bénéficier d'un délai de préavis réduit d'un mois.

Cass. 3^{ème} civ. 9 juin 2016 n° 15-15.175 – Opérations immobilières de septembre 2016

Arrêté d'insalubrité – notification – cessation du paiement des loyers

Un preneur assigne son bailleur, en remboursement de loyers indûment versés en raison de l'existence d'un arrêté d'insalubrité. La Cour de cassation casse et annule la décision de la cour d'appel de Paris qui



avait rejeté la demande du plaignant au motif que, la preuve de la notification de l'arrêté au bailleur n'ayant pas été rapportée, l'arrêté d'insalubrité ne pouvait lui être opposable.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation censure la décision de la cour d'appel sur le fondement de l'article L. 521-2 du Code de la construction et de l'habitation rappelant que le paiement du loyer est suspendu du seul fait que l'arrêté d'insalubrité ait été notifié à celui qui est propriétaire de l'immeuble au jour de son prononcé sans qu'il soit nécessaire que cet arrêté soit notifié aux propriétaires successifs de l'immeuble donné à bail. En conséquence, conformément aux dispositions de cet article, la cour d'appel aurait dû rechercher si l'arrêté n'avait pas été notifié à l'ancien propriétaire, dont le bailleur tient ses droits.

Cass. 3^{ème} civ. 22 septembre 2016 – n°15-19672

Bailleur personne morale – SCI – validité du congé pour reprise – offre de relogement

En vertu de l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé pour reprise, à l'égard de tout locataire âgé de plus de 65 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert.

En l'espèce, une SCI propriétaire de deux appartements donnés à bail délivre deux congés pour reprise au profit de l'un de ses associés. La locataire conteste la validité des congés au motif qu'aucune offre de relogement ne lui avait été proposée.

La Cour de cassation affirme que la bailleuse, personne morale, ne pouvait se prévaloir au profit de l'un de ses associés de la dispense d'offre de relogement réservée par l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 aux seuls bailleurs personnes physiques. Après avoir constaté que la locataire remplissait les conditions susvisées, la Cour de cassation confirme l'irrégularité et l'annu-

lation des congés prononcées par l'arrêt d'appel.

Cass. 3^{ème} civ. 7 juillet 2016 n° 14-29.148 – JCP N n° 29 du 22 juillet 2016

BAIL COMMERCIAL

Baux commerciaux – renouvellement du bail – date de révision du loyer

Dans cette affaire, le preneur a sollicité le renouvellement de son bail commercial. À défaut d'accord sur le prix, le juge des loyers commerciaux a été saisi et le bailleur a demandé la révision triennale du loyer. La question posée concernait la date à retenir pour la fixation du loyer révisé. La cour d'appel de Versailles a retenu que le prix du loyer révisé devait être fixé à la date de renouvellement du contrat et non à la date d'exigibilité du loyer renouvelé.

La Haute juridiction approuve le raisonnement de la cour d'appel sur le fondement de l'article L. 145-38 du Code de commerce en ajoutant que le report de la date d'exigibilité du au retard du bailleur est sans incidence sur la date de prise d'effet du nouveau bail.

Cass. 3^{ème} civ. 8 septembre 2016 n° 15-17.485 – Droit et Patrimoine n°1069 du 19 septembre 2016

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Bail emphytéotique – valeur locative – incompétence du juge des loyers commerciaux

Un contrat de bail d'un terrain nu conclu pour une durée de 99 ans moyennant un loyer annuel de un franc comportait une clause selon laquelle le preneur avait notamment la faculté de faire édifier tout immeuble à sa convenance et notamment un immeuble à usage de casino.

Cette clause remet-elle en cause la qualification du bail emphytéotique ? La Cour de cassation ainsi que la cour d'appel répondent par la négative précisant qu'une

telle clause, ne fait que régler les conditions de prise d'effet du contrat sans édicter d'obligation de construire et ne permet pas de requalifier le contrat en bail à construction. En conséquence, le juge des loyers commerciaux, saisi par les bailleurs suite à une demande de révision du loyer, ne pouvait statuer sur ce point, la valeur locative étant étrangère à l'économie du contrat de bail emphytéotique.

Cass. 3^{ème} civ. 8 septembre 2016 n° 15-21381 – Defrénois flash n° 38 - 2016.

BAIL RURAL

Vente – droit de préemption du fermier – délai de forclusion pour agir en nullité

Deux parcelles de terrains sont cédées au mépris du droit de préemption existant au bénéfice de l'exploitant en place. À ce titre l'exploitant agit en nullité de l'acte de vente. La Cour d'appel rejette sa demande au motif que l'exploitant avait connaissance de la vente dans la mesure où d'une part celle-ci avait été précédée d'un acte de division parcellaire à l'occasion duquel l'exploitant avait été informé d'un projet de vente et d'autre part, que des travaux de modification d'irrigation avaient été réalisés par l'exploitant sur l'une des parcelles concernées par la vente.

Ces éléments pris en compte, la cour d'appel a considéré que l'exploitant avait eu, en tout état de cause, connaissance de la date de la vente, par la publication de la vente au service de la publicité foncière.

La 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation considère au contraire que la publication de l'acte de vente au service de la publicité foncière compétent ne fait pas à elle seule, courir le délai de forclusion prévu par l'article L. 412-12, al 3 du Code rural et de la pêche et qu'a fortiori les actes préparatoires à la vente (délimitation de terrain en l'espèce) ne permettent pas de caractériser une connaissance effective de la date de la vente.

Cass. Civ. 3^{ème}, 22 septembre 2016, pourvois n° 15-20.783 FS-P+B – Dalloz actualité



ORGANISATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

COPROPRIÉTÉ

Imputation des surprimes d'assurance – charges générales incombant à l'ensemble des copropriétaires

Le règlement de copropriété d'un immeuble faisait peser sur le copropriétaire d'un local commercial à usage de dancing, les surprimes d'assurance consécutives à l'utilisation particulière de ses parties privatives. Alors que les juges du fond avaient jugé que la prise en charge de cette surprime par un seul copropriétaire était justifiée, la Cour de cassation a censuré cette décision en réaffirmant que « la clause du règlement de copropriété qui a pour effet de faire supporter la surprime d'assurance par un seul copropriétaire ou certains d'entre eux seulement doit être réputée non écrite ». Dès lors que l'assurance souscrite par le syndicat vise à garantir l'ensemble de l'immeuble et porte aussi bien sur les parties communes que les parties

privatives, le paiement des primes constitue une charge relative à la conservation des parties communes et donc une charge générale.

À retenir : La clause du règlement de copropriété qui a pour effet de faire supporter la surprime d'assurance par un seul copropriétaire ou certains d'entre eux seulement doit être réputée non écrite.

Cass. 3^{ème} civ. 8 septembre 2016 n° 15-17.000 – Flash Defrénois n° 39 – Dalloz actualités 2016

Assemblée générale des copropriétaires – principe d'unicité de syndic

Des travaux avaient été réalisés par un entrepreneur au sein d'un immeuble soumis au statut de la copropriété. Suite à la constatation de diverses malfaçons, le syndicat composé de trois copropriétaires avait, en assemblée générale, désigné deux d'entre eux en qualité de syndic et les avait mandatés à l'effet d'ester en justice. La Cour de cassation censure la position la cour d'appel, qui avait rejeté l'argument de l'entrepreneur selon lequel les copropriétaires ne peuvent valablement

désigner deux personnes pour exercer les fonctions de syndics, au motif que : « L'assemblée générale ne peut désigner qu'un seul syndic ».

Dans cet arrêt, la Cour de cassation affirme l'unicité du syndic. Ce n'est que dans l'hypothèse où la copropriété est organisée en syndicats principal et secondaire qu'elle peut être représentée par plusieurs syndics, étant toutefois précisé que l'assemblée générale de chaque syndicat (principal ou secondaire) ne devra désigner qu'un seul mandataire.

A retenir : Il n'est pas possible de désigner un syndic collégial.

Cass. 3^{ème} civ. 22 septembre 2016 - n° 15-13.896 – Droit et pat. Hebdo n° 1072 du 10 octobre 2016 – Flash Defrénois n° 40 du 10 octobre 2016

Opposabilité des mandats de vote – assemblée générale de copropriétaires – pouvoir en blanc

Par deux arrêts du 8 septembre 2016, la Cour de cassation apporte des précisions sur l'opposabilité des mandats donnés pour voter en assemblées générales des copropriétaires.

- Dans la première affaire (n° 15-23.422), un copropriétaire avait donné mandat à un autre pour le représenter à l'assemblée générale, aux termes d'un « pouvoir en blanc ». Le mandant a par la suite contesté une résolution qui ne figurait pas à l'ordre du jour.

La cour d'appel avait rejeté la demande, au visa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, au motif que la résolution contestée avait été votée à l'unanimité.

Toutefois, la Cour de cassation accueille la demande au motif qu'un mandat ne peut porter que sur les questions figurant à l'ordre du jour.

Cette solution confirme pour la première fois une analyse déjà faite par d'autres cour d'appel (CA Rouen 14 février 1996 et CA Paris 9 juin 1999).

- Dans la seconde affaire (n° 15-20.860), un copropriétaire avait donné mandat de le représenter en précisant les consignes de vote c'est-à-dire un mandat impératif. Or, le mandataire n'a pas suivi la consigne donnée pour le vote d'une des résolutions et a été censuré par le syndic de copropriété.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation rappelle que le caractère impératif du mandat est inopposable au syndic de copropriété. Ce qui a principalement deux

conséquences :

- . seul le vote exprimé par le mandataire doit être pris en compte ;
- . le syndic n'a pas le pouvoir d'empêcher un mandataire d'émettre un vote contraire aux consignes exprimées dans un mandat. À défaut de quoi, il commettrait une faute de nature à engager sa responsabilité.

À retenir : un mandat ne peut porter que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et le contenu du mandat n'a d'effet qu'entre le mandant et le mandataire.

Cass. 3^{ème} civ. 8 septembre 2016 n° 15-23.422 et Cass. 3^{ème} civ. 8 septembre 2016 n° 15-20.860 – Jurishedbo n° 655 – Dict. perma. Gestion Immo. Bull. Octobre 2016, p. 3 – Flash Defrénois n° 38 du 26 septembre 2016



DROIT PATRIMONIAL

DROIT DES PERSONNES ET DE LA FAMILLE

SUCCESSIONS

Assurance-vie – prescription de l'action des ayants droits du souscripteur

Un particulier souscrit un contrat d'assurance-vie en désignant comme bénéficiaires ses quatre enfants. Ce dernier décède en 1997. L'un des enfants assigne ses sœurs et l'assureur en déblocage des fonds. En 2006, deux autres enfants demandent l'annulation du contrat pour insanie d'esprit du souscripteur et le versement par l'assureur du capital garanti à la succession.

La cour d'appel juge la demande d'annulation du contrat recevable, en se fondant sur l'article L. 114-1 du Code des assurances, qui dispose que la prescription en matière de contrat d'assurance-vie est de dix ans à compter de l'événement qui y donne naissance, lorsque le bénéficiaire est une personne distincte du souscripteur.

Au visa des articles 489 et 1304, alinéa 1^{er}, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la réforme du 5 mars 2007, la Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel en retenant que les enfants demandant l'annulation du contrat d'assurance-vie pour insanie d'esprit du souscripteur n'agissaient pas en leur qualité de bénéficiaires du contrat mais en leur qualité d'ayants droits du souscripteur, leur action était donc soumise à la prescription quinquennale, prescription de droit commun.

Cass. 1^{ère} civ. 13 juillet 2016 - n° 14-271.48 – Flash Defrénois n° 34 du 28 août 2016 – JCP N n° 30-34 du 29 juillet 2016 – Droit et Pat. Hebdo n° 1067 du 5 septembre 2016

Droits sociaux démembrés – distribution des réserves

L'actionnaire d'une société laisse pour lui succéder son épouse commune en biens et donataire de l'universalité des biens composant sa succession et leurs trois enfants.

Le conjoint survivant opte pour l'usufruit de la totalité de la succession. Il a été procédé à la distribution de dividendes par prélèvement sur les réserves et l'usufruitière les a appréhendés en pleine propriété. L'un des enfants, nu-proprétaire conteste cette opération et assigne en partage ses cohéritiers. La cour d'appel de Paris fait droit à cette demande en indiquant que l'usufruitier ne dispose pas de droits sur les bénéfices mis en réserve ces derniers constituant l'actif social et revenant aux seuls nus-proprétaires. Elle rappelle également que l'évaluation des biens immobiliers de l'indivision en pleine propriété ne doit être affectée d'aucun abattement. Les cohéritiers introduisent dès lors un recours en cassation rejeté par la Cour de cassation qui confirme l'arrêt d'appel. Il semblerait que la première chambre civile de la Cour de cassation prenne une position contraire à celle de la chambre commerciale. En effet, par un arrêt rendu par la chambre commerciale en date du 27 mai 2015, la Cour s'était déjà prononcée sur le sort des dividendes prélevés sur des réserves en cas de démembrement de droits sociaux en attribuant le droit aux dividendes au nu-proprétaire sous réserve de la constitution d'un quasi-usufruit au profit de l'usufruitier des droits sociaux. Pour certains, la portée de la solution commentée pose question et semble ainsi revenir sur la solution antérieure. Pour d'autres, la position de la première chambre civile et celle de la chambre commerciale ne semblent pas en contradiction dans la mesure où au terme de l'usufruit le bénéficiaire final de la distribution reste bien le nu-proprétaire.

Cass. 1^{ère} civ. 22 juin 2016 - n° 15-19.471 et 15-19.516 – Droit et Pat. Hebdo n° 1064 du 11 juillet 2016 – Flash Defrénois n° 27 du

11 juillet 2016 – La Revue Fiscale du Patrimoine n° 9 de septembre 2016 – JCP N n° 37 du 16 septembre 2016 – BPAT 5/16

Partage judiciaire – application de l'article 1360 du Code civil

Un époux laisse pour lui succéder son épouse, deux enfants communs et un enfant issu d'une autre relation.

Les enfants communs assignent en partage la mère du troisième enfant, en son nom personnel et en sa qualité de représentante de l'enfant. La cour d'appel d'Amiens ayant déclaré cette demande irrecevable, les enfants se pourvoient en cassation.

Se fondant sur l'article 1360 du Code civil, la Cour de cassation rejette le pourvoi au motif que l'assignation en partage ne mentionnait pas les diligences accomplies en vue de parvenir à un partage amiable et les enfants ne justifiaient d'aucune diligence réalisée en ce sens préalablement à l'assignation. Or en vertu de l'article 1360 du Code civil, l'absence de mention de ces diligences dans l'assignation en partage est nécessaire, à peine d'irrecevabilité de la demande.

Cass. 1^{ère} civ. 21 septembre 2016 - n° 15-23.250 – JCP N n° 40 du 7 octobre 2016

DONATION

Surendettement – absence de bonne foi

La propriétaire d'un bien immobilier consent une donation de la nue-proprété de ce bien à ses enfants.

Quelques mois plus tard, la donatrice saisit une commission de surendettement des particuliers pour traiter de sa situation financière. Cette demande est déclarée irrecevable pour absence de bonne foi compte tenu de cette donation.



La donatrice forme un recours devant le Tribunal d'instance qui confirme la décision de la commission de surendettement. Elle se pourvoit en cassation.

La Cour de cassation confirme la décision du juge du fond relevant que la donatrice avait consenti une donation du seul élément d'actif à réaliser en vue de son désendettement alors qu'elle rencontrait d'ores et déjà des difficultés financières. Il en est déduit l'absence de bonne foi de la débitrice.

Cass. 2^{ème} civ. 22 septembre 2016 - n° 15-24286 – Flash Defrénois n° 41 du 17 octobre 2016

RÉGIMES MATRIMONIAUX

Divorce – liquidation judiciaire – immeuble commun

Le jugement de divorce d'époux mariés sous le régime de la communauté est prononcé. La transcription dudit jugement intervient postérieurement à la mise sous redressement judiciaire de l'un des époux. Le redressement judiciaire se transforme en liquidation judiciaire et le juge commissaire autorise la vente aux enchères publiques d'un immeuble acquis au cours de la communauté. L'ex-épouse souhaitant l'attribution préférentielle dudit immeuble interjette appel de cette décision.

La cour d'appel retient que conformément à l'article 262 du Code civil, le jugement de divorce n'est opposable aux tiers qu'au jour de sa transcription en marge des actes d'état civil. Dès lors, tant que la transcription n'a pas été effectuée, le liquidateur peut demander dans le cadre de la procédure collective, la vente aux enchères publiques d'un immeuble dépendant de l'indivision post-communautaire. La Cour de cassation valide la position de la cour d'appel mais retient que le jugement de divorce n'ayant été rendu opposable aux tiers en ce qui concerne les biens des époux que postérieurement à l'ouverture de la procédure collective, l'immeuble n'était pas indivis mais commun au jour du redres-

sement judiciaire le bien entrant bien dans le gage commun des créanciers.

Cass. com. 27 septembre 2016 - n° 15-10428 – Flash Defrénois n° 41 du 17 octobre 2016

Participation aux acquêts – indivision – Contribution aux charges du mariage et financement d'un investissement locatif par un seul des époux

Un couple marié sous le régime de la participation aux acquêts achète en indivision un immeuble destiné à être loué à fins d'épargne. Le mari, ayant financé seul cette acquisition, argue de l'existence d'une créance entre époux. Son épouse lui oppose la clause du contrat de mariage instituant une présomption simple de contribution des époux aux charges du mariage. La cour d'appel estime que l'achat d'un bien immobilier autre que le logement de la famille relève des charges du mariage dès lors que cette acquisition contribue à l'organisation d'une épargne. La Cour de cassation censure cette arrêt. Ainsi, si elle a récemment réaffirmé que l'acquisition du logement de la famille constitue une charge du mariage, tel n'est pas le cas de l'achat d'un bien immobilier destiné à la location en vue de se constituer une épargne.

Cass. 1^{ère} civ. 22 juin 2016 - n° 15-21.543 – Revue Personnes et famille n° 9 septembre 2016 – Cass 1^{ère} civ. 5 octobre 2016 - n° 15-25.944 – Droit et Pat. Hebdo n° 1074 du 24 octobre 2016 – Flash Defrénois n° 42 du 24 octobre 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.fr

INDIVISION

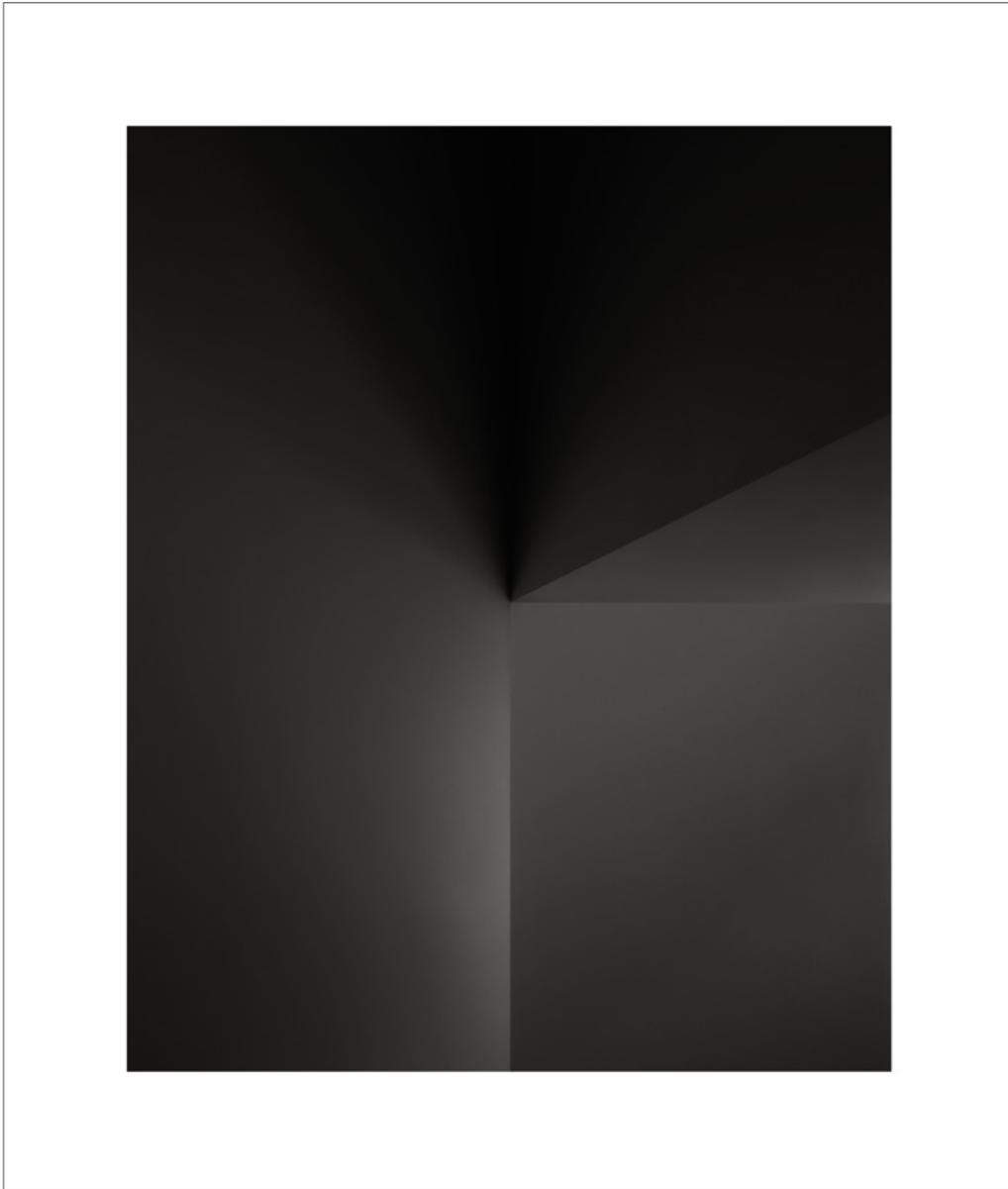
Droit d'usage et d'habitation – indivision

Un époux cède à sa conjointe ses droits indivis dans une maison par le biais d'un acte de licitation faisant cesser l'indivision. L'époux se ménage toutefois une clause de réserve du droit d'usage et d'habitation lui permettant de se maintenir dans les lieux sa vie durant. Le mariage se dénoue par divorce et Madame assigne son ancien mari en partage. L'époux conteste cette action en partage sur le fondement de l'absence d'indivision définie comme la coexistence de droits de même nature.

La Cour de cassation rejette le pourvoi de Monsieur et approuve la cour d'appel de Reims, en retenant que le droit d'usage et d'habitation s'analyse comme un démembrement de propriété, un droit réel conférant à son titulaire un droit de jouissance plus limité que l'usufruit. Le plein propriétaire possède lui-même un droit d'usage et d'habitation, petite parcelle de ses prérogatives qui vient en l'espèce en concurrence avec celui que s'était réservé l'époux et qui forme une indivision limitée à ce droit.

Il résulte donc de cette décision qu'un propriétaire et le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation peuvent demander la sortie de l'indivision selon les règles du Code civil prévues aux articles 815 et suivants.

Cass. 3^{ème} civ. 7 juillet 2016 - n° 15-10278 – Flash Defrénois n° 29 du 25 juillet 2016 – JCP N n° 29 du 22 juillet 2016 – Solution Notaires n° 10 octobre 2016

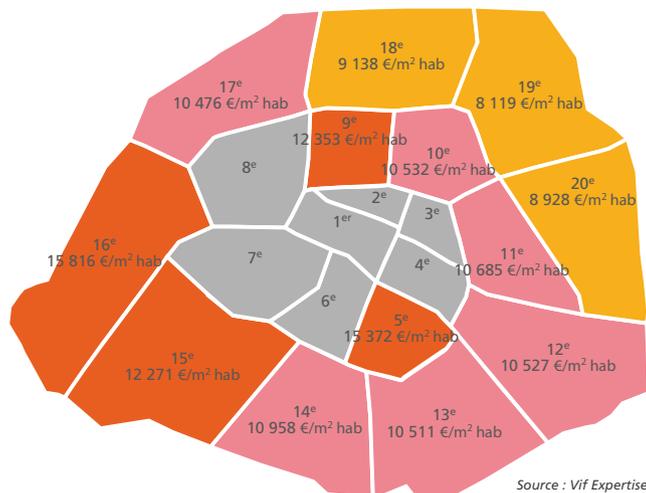


CARTE BLANCHE à
LUISA LAMBRI

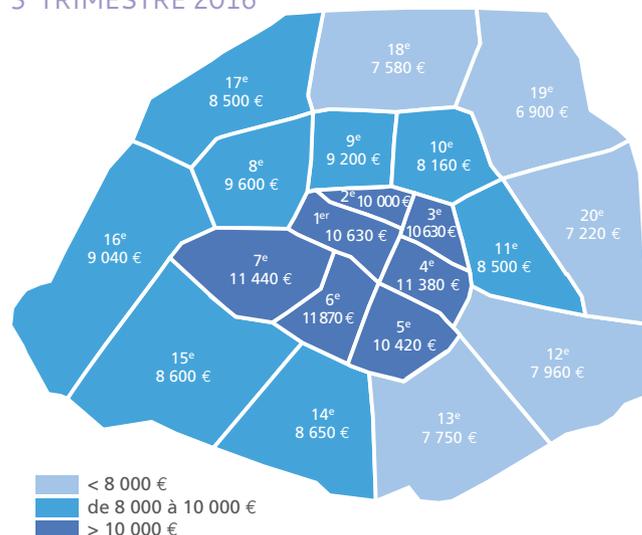
« Untitled (Centro Galego de Arte Contemporánea, #7), 2008 »

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

MOYENNE DES PRIX DES OFFRES DE LOGEMENTS NEUFS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT NOVEMBRE 2016



PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT 3^e TRIMESTRE 2016



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

3 ^{ème} TRIMESTRE 2016	VARIATION ANNUELLE	VARIATION SUR 3 MOIS
129	↗ + 3,6 %	↗ + 2,1 %

CONSOMMATION INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION (INSEE)

	NOV. 2016	VARIATION MENSUEL	VARIATION ANNUELLE
Ens. des ménages	100,37	0 %	0 %
Ens. des ménages Hors tabac	100,37	0 %	0 %
Ménages urbains	100,36	0 %	0 %
Ménages urbains Hors tabac	99,36	0 %	0 %

CONSTRUCTION INDICE NATIONAL BÂTIMENT TOUS CORPS D'ÉTAT (BT01)

SEPTEMBRE 2016	VARIATION MENSUEL	VARIATION ANNUELLE
104,8	0,10 %	↗ + 0,77 %

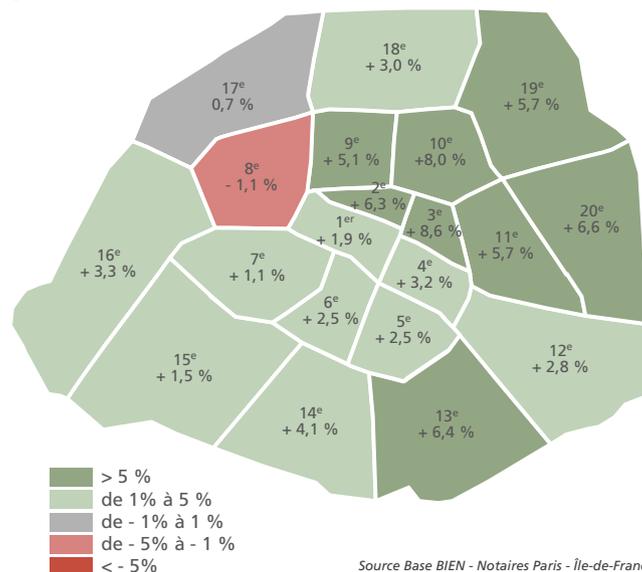
INDICE COÛT DE LA CONSTRUCTION (SOURCE INSEE)

3 ^{er} TRIM. 2016	VARIATION SUR 1 AN	VARIATION SUR 3 ANS	VARIATION SUR 9 ANS
1 643	↗ + 2,17 %	↗ + 2,92 %	↗ + 13,86 %

INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

2 ^{ème} TRIM. 2016	VARIATION ANNUELLE
125,33	↗ + 0,06 %

ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX AU M² MÉDIANS DES APPARTEMENTS ANCIENS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT 3^e TRIMESTRE 2016



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

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES	VOLUME	CHIFFRE D'AFFAIRES
TOTAL	↗ +11 %	↗ + 3,6 %
DONT		
Appt. anciens libres	↗ + 11 %	↗ + 2,6 %
Appt. neufs	↗ + 8 %	↗ + 1,8 %
Maisons anciennes	↗ + 14 %	↗ + 1,2 %
Maisons neuves	↗ + 20 %	↗ + 1 %

source : Evolution sur un an au 3^{ème} trimestre 2016 - www.paris.notaires.fr

LE MOT DE L'EXPERT

VERS UNE NOUVELLE PHASE ?

Les débuts d'année sont toujours l'occasion de se projeter vers le futur. Si les marchés d'immobilier d'entreprises, de commerce ou d'habitation ont enregistré des performances remarquables en 2016, l'année 2017 devrait être marquée comme le point de départ d'une nouvelle phase.

En effet, la phase de contraction à la baisse des taux d'emprunt à dix ans qui a rythmé l'activité des marchés depuis neuf années semble s'orienter vers une hausse autorisant un retour progressif à une certaine « normalité » économique et financière qui prévalait avant la crise financière de 2007.

Par conséquent les taux immobiliers qui s'appuient sur les taux longs vont s'orienter également dans une phase de hausse induisant mécaniquement une baisse des

valeurs déterminées à partir de la capitalisation des revenus. De même les marchés qui se « nourrissent » des taux bas comme l'habitation vont constater des pertes de pouvoir d'achat immobilier.

Comme toute phase de retournement une stabilité des valeurs devrait être de mise en 2017 pour des corrections dont la profondeur sera proportionnelle à l'intensité de la hausse des taux. La remontée de l'inflation devrait compenser une partie des baisses de valeurs en 2017.

Nous entrons dans une phase où les valeurs risquent donc de baisser.

PAR
CLAUDE GALPIN
MRICS REV
VIF EXPERTISE

CROISSANCE

PIB / VALEUR EN %

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

TAUX MONÉTAIRES

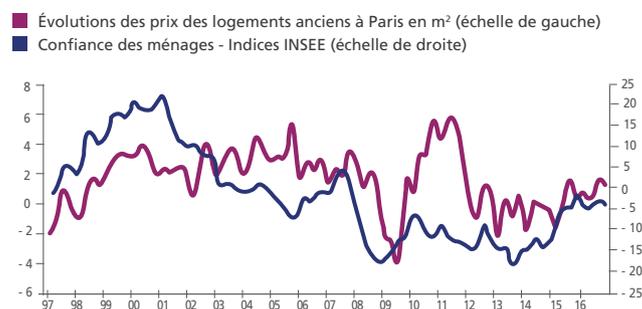
Taux de base bancaire inchangé au 31/12/09 : 6,60 %
Taux d'intérêt légal pour 2016 (2^{ème} semestre) :
créancier particulier : 4,35 %
créancier professionnel : 0,93 %
Argent au jour le jour (T4M) au 30/11/2016 : - 0,33486 %

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 est remontée régulièrement depuis trois ans rejoignant ainsi la courbe des prix, les deux courbes se stabilisant depuis plus d'un an (voir tableau n° 1). Les trois indicateurs sont repartis à la hausse ces derniers mois, ce qui pourrait annoncer une reprise des prix à la hausse (voir tableau n° 2).

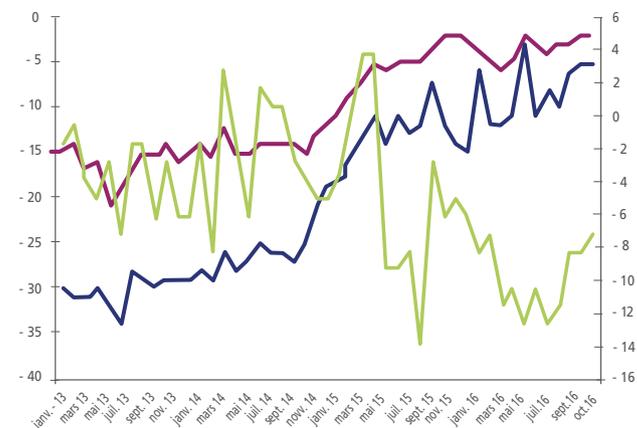
PRIX DES LOGEMENTS PARISIENS ET OPINION DES MÉNAGES (1997 - 3^e TRIMESTRE 2016)



CONFIANCE DES MÉNAGES

(JANVIER 2013 - NOVEMBRE 2016)

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



INDICES BOURSIERS

AU 26/12/2016	VARIATION DEPUIS LE 1/01/16	VARIATION DEPUIS 1 AN
CAC 40 : 4442,61	↗ + 6,6 %	↗ + 4,80 %



ÉVÈNEMENT

Michèle RAUNET est intervenue dans le cadre du **Forum des villes intelligentes** le 21 novembre dernier organisé par le groupe Caisse des Dépôts. Il a réuni pour sa première édition des entreprises proposant des solutions sur les différents aspects de la ville du futur. Elle est également intervenue lors du SIMI sur le stand ICADE lors d'une mini-conférence consacrée à l'Ecogestionnaire (lire à ce sujet notre édition spéciale n° 4 du bulletin Cheuvreux – décembre 2016).

CONFÉRENCE

Michèle RAUNET est intervenue lors du dernier petit-déjeuner GRIDAUH organisé le 18 octobre dernier autour de la thématique du Grand Paris. Deux points majeurs ont été abordés : les acteurs du Grand Paris ainsi que « *Urbanisme et Grand Paris : PLU/SCOT et aménagement* ».

FORMATION

Michèle RAUNET et Malicia DONNIOU, avocate associée Ginkgo, sont intervenues lors des journées du BJDU organisées par EFE (panorama de l'année 2016 du droit de l'urbanisme). Leur intervention a porté sur les opérations d'aménagement (ordonnance du 3 août 2016, ordonnance du 29 janvier et décret du 1^{er} février 2016 concernant les concessions d'aménagement...).

PRESSE JURIDIQUE

Michèle RAUNET a été interviewée dans La Lettre Droit et Patrimoine du 19 décembre 2016 sur la loi Sapin 2 et la réforme de la domanialité publique. Sur le même sujet, Elle a co-écrit avec Raphaël LEONETTI un article pour la gazette des communes (numéro du 6 janvier 2017) intitulé :

Déclassement, transfert de propriété... les promesses domaniales de la loi Sapin 2.

Bruno CHEUVREUX est l'auteur d'un article publié dans la revue Opérations immobilières du mois de décembre intitulé : « *10 questions... sur le BRILO : vers une nouvelle offre de logements* ».

PRESSE ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

L'Étude CHEUVREUX est souvent consultée par les journalistes de la presse économique et immobilière et a notamment participé ces derniers mois aux articles suivants :

L'Obs, 11 octobre 2016 « *Jeune et propriétaire dans le centre d'une grande ville, c'est désormais possible* », article dédié rédigé par Bruno CHEUVREUX.

L'Opinion, 18 octobre 2016 « *Le Brilo, un outil pour tous les acteurs du logement* », article dédié rédigé par Bruno CHEUVREUX.

L'Obs, 15 septembre 2016 « *La fiscalité, terrain instable* » interview de Xavier BOUTIRON.

Le Monde Argent, 8 octobre 2016 « *Divorce : comment est fixée la prestation compensatoire ?* » Question à un expert – par Murielle GAMET.

DU CÔTÉ DE GINKGO AVOCATS

Malicia DONNIOU est intervenue le 7 décembre à la Table ronde Sciences Po urba « *L'immobilier à l'ère du low cost : nouveaux usages pour les friches urbaines* », débats animés par Morgan POULIZAC, directeur d'étude Plein Sens, enseignant à Sciences PO.

Elle a animé également le 8 et 9 décembre dernier une formation de deux jours pour INAFON : « *Droit de l'urbanisme : difficultés pratiques et actualité* ».

DROIT IMMOBILIER

« Le congrès des notaires et les droits réels » - *Le Bulletin n° 85 – octobre 2016*

« Panorama de la notion d'achèvement en droit de la construction et vente d'immeubles neufs » - *Le Bulletin n° 85 – octobre 2016*

« La réforme du droit des contrats en 6 questions » - *Le Bulletin n° 84 – juillet 2016*

« La mise en conformité des statuts des ASL » - *Le bulletin n° 83 – avril 2016*

« 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*

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

« Loi relative à la création et à l'architecture : cap sur la protection du patrimoine ! » - *Le Bulletin n° 85 – octobre 2016*

« Modernisation du règlement du PLU : les destinations » - *Le Bulletin n° 85 – octobre 2016*

« Dons et legs aux collectivités, et révision des charges » - *Le bulletin n° 83 – Avril 2016*

« Sites et sols pollués : les décrets d'application de la loi ALUR » - *Le Bulletin n° 82 – janvier 2016*

« Sites et sols pollués : les décrets d'application de la loi ALUR » - *Le Bulletin n° 82 – janvier 2016*

« Le changement de destination irrégulier en quatre questions » - *Le Bulletin n°81 – octobre 2015*

DROIT PATRIMONIAL

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

« Le droit des procédures collectives et le droit patrimonial font-ils bon ménage ? » - *Le Bulletin n° 84 – juillet 2016*

« L'adaptation de la société au vieillissement » - *Le bulletin n° 83 – avril 2016*

« Le contrat d'assurance-vie : un outil patrimonial à manipuler avec précaution » - *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*

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

Directrice de la publication : Michèle RAUNET

Conseil scientifique :
Bruno CHEUVREUX, Alix d'OCAGNE, Michèle RAUNET, Murielle GAMET, Jean-Félix FERRUS-SICURANI, Xavier BOUTIRON, Victor de VERTHAMON

Comité éditorial :
Angélique DEVAUX, Malicia DONNIOU, Sophie DROLLER-BOLELA, Jean-Félix FERRUS-SICURANI, Marie-Anne LE FLOCH, Raphaël LEONETTI, Coralie LEVE-NEUR, Remy NERRIERE, Michèle RAUNET, Servane WITTEF

Comité de rédaction :
Caroline ARCHAMBAULT, Mathilde ARMAIGNAC, Isabelle ARNOLD, Clémence BAILLY, Ophélie BAINVILLE, Mallory BARON, Marine BAYARD, Imane BEN OTHMANE, Chloé BERNARD, Xavier BOUTIRON, Lorraine CAPRON, Charline CLÉMENT, Gary CONTIN, Sébastien CRASTRE, Marie de CHAUDENAY, Romain DECOMPOIX, Ségoène de La RIVIÈRE, Solène DELBREL, Anne DEMAREST, Angélique DEVAUX, Malicia DONNIOU, Mariannik DOREL, Sophie DROLLER-BOLELA, Baptiste DURAND, Fanny DUGERT, Vincent FAURIE, Jean-Félix FERRUS-SICURANI, Viktorie FISEROVA, Adrien FOURNIER-MONTGIEUX, Claude GALPIN, Murielle GAMET, Emilie GIANET FILOT, Vincent HOCQUET, Lionel INREP, Chloé LALLE-MANT, Anne LE MAITRE, Ana LEFORT, Raphaël LEONETTI, Carole LVOVSKH-BLANC, Juliette MARION, Remy NERRIERE, Magali RATEAU, Michèle RAUNET, Anne-Cécile RAYMOND, Arthur SAVARY DE BEAUREGARD, Sonia SELMAN, Hanna SELLAM, Thomas SCARRONE, Sliman TAHIR

Credits photo : © Luisa Lambri; Courtesy of the artist, Lühring Augustine, New York, Thomas Dane Gallery, London, and Marc Foxx Gallery, Los Angeles.

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 :
Doc & Marty, révéléteur d'ADN - design graphique, web, motion design & vidéo - www.docetmarty.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.

