LE BULLETIN

CHEUVREUX NOTAIRES

55 BD HAUSSMANN CS 30106 75380 PARIS CEDEX 08 TÉL. + 33 1 44 90 14 14 WWW.CHEUVREUX-NOTAIRES.FR

N° 88 – AOÛT 2017 – 22e ANNÉE

ÉDITO p 3

ACTUALITÉ p 4

LES PROCÉDURES DE CONCERTATION APPLICABLES AUX PROJETS

LA RÉFORME DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE p 9

THÉMA : PATRIMOINE PUBLIC p 15

LE DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION

DOSSIER p 21

UN VENT DE LIBERTÉ SUR LES DROITS RÉELS

FICHE PRATIQUE

SERVITUDE DE COUR COMMUNE ET PERMIS DE CONSTRUIRE : Quel type d'acte authentique doit être joint au dossier de demande de permis ? p 28

MODALITÉS D'AFFICHAGE DES AUTORISATIONS D'URBANISME ET DES DÉCLARATIONS PRÉALABLES p 30

L'EXTENSION D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ PAR ANNEXION DES PARTIES COMMUNES p 33

FLASH FISCAL p 36

Plus value immobilière et exonération de la résidence principale

DU CÔTÉ DE L'ENTREPRENEUR p 38

Acquisition de parts démembrées de SCI

DU CÔTÉ DU PARLEMENT p 39

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX p 41

IMMOBILIER PARISIEN p 54

INDICES & CONJONCTURE p 55

DU CÔTÉ DE L'ÉTUDE p 56

CONSEIL | DROIT IMMOBILIER | DROIT PUBLIC IMMOBILIER | DROIT PATRIMONIAL

CARTE BLANCHE à
BRODBECK ET DEBARBUAT

« Memories of a Silent world - Place de l'Opéra, 2009 »

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

LE BULLETIN
CHEUVREUX
NOTAIRES

PETIT-DEJEUNER DÉBAT RELATIF À LA PROPRIÉTÉ DES PERSONNES PUBLIQUES

Le mercredi 3 mai, Michèle Raunet et Raphaël Leonetti sont intervenus lors d'un petit-déjeuner débat organisé chez Cheuvreux sur le thème « Ordonnance relative à la propriété des personnes publiques ». Cette conférence a regroupé une trentaine de clients avec qui Cheuvreux réfléchit aux mêmes problématiques de domanialité publique. Les débats ont ainsi permis de se faire une meilleure idée de cette réforme tant attendue par les praticiens.

Pour l'essentiel, il faut retenir que l'ordonnance apporte deux changements majeurs en matière de propriété des personnes publiques : l'obligation de soumettre la délivrance de certains titres d'occupation du domaine public à une procédure de sélection préalable et la facilitation/sécurisation des cessions des biens des personnes publiques.

Si vous l'avez manquée, vous avez toujours la possibilité de revoir en replay la web-conférence donnée le 21 avril sur ce même thème en envoyant un mail à webconference@cheuvreux.fr

CARTE BLANCHE

Pour ce deuxième bulletin autour du thème du patrimoine public, nous avons choisi de présenter deux images des photographes Lucie Debarbuat et Simon Brodbeck.

Ces deux artistes, diplômés de l'école nationale supérieure de photographie de Arles, travaillent ensemble depuis 2015 et sont actuellement résidents à la villa Médicis à Rome.

Nous présentons ici deux images issues de la série Silent World, qui, comme l'ensemble de leur travail (photographie, vidéo ou installation), questionne la place de l'homme dans le monde.

Pour réaliser ces images, le duo a utilisé un temps de pause très long, faisant disparaître les corps et les objets en mouvement qui ne laissent pas de traces sur la pellicule. Par ce travail d'évidement, les bâtiments semblent resurgir et bénéficier d'un surcroît de présence. Ainsi, entre la science-fiction et la poésie, ces photographies nous proposent une expérience singulière et troublante.
www.brodbeckdebarbuat.com

Brodbeck et Debarbuat exposent plusieurs de leurs images à l'Étude CHEUVREUX jusqu'en juillet 2018.

ÉDITO

En ce début du mois de juillet, l'émotion nous submerge à la disparition de Simone Veil.

Toutefois, cet événement est en fait aussi une magnifique lueur d'espoir. Notre pays est unanime pour honorer cette femme qui a mis la dignité, l'honnête et le courage au-dessus de tout.

Ces valeurs sont les ferments de notre société. Cet événement aussi triste soit il nous le rappelle.

Très bel été à tous.

LES NOTAIRES

PAR
ISABELLE ARNOLD
TANIA SITBON
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

ACTUALITÉ

LES PROCÉDURES DE CONCERTATION APPLICABLES AUX PROJETS

Le décret n°2017-626 paru au Journal officiel le 27 avril 2017 relatif aux 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 et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes prévoit les mesures réglementaires d'application de l'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. Cette parution met fin à une période de flou qui durait depuis le 1er janvier 2017, date à laquelle l'ordonnance est entrée en vigueur à défaut de décret d'application.

Conformément à l'habilitation de la loi dite « Macron » du 6 août 2015 , cette réforme comporte trois principaux champs de modification de la participation du public aux décisions en matière d'environnement :

- Création d'un chapitre préliminaire au titre II du livre Ier du Code de l'environnement, définissant les objectifs de la participation du public aux décisions ayant un impact sur l'environnement et les droits conférés au public ;
- Renforcement de la participation du public en amont du processus décisionnel ;
- Modernisation des procédures de participation du public en aval.

Cette réforme est l'occasion de reprendre les différentes procédures de concertation devant ou pouvant être menées en amont d'un projet immobilier de travaux ou d'aménagement. Elles sont désormais au nombre de huit, à cheval entre le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement.

1- Article 106 3° de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

	LA CONCERTATION AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME		LA CONCERTATION AU TITRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT			
TYPE DE PROCÉDURE	Concertation obligatoire (art L. 103-2 C. urb.)	Concertation facultative (art L. 300-2 C. urb.) mise en œuvre : • **à l'initiative de l'autorité compétente** pour statuer sur la demande de permis (ATTENTION : cette décision peut faire l'objet d'une délibération cadre) ; • **ou, avec l'accord de celle-ci, à l'initiative du maître d'ouvrage.**	La Commission Nationale du Débat Public (ci-après « CNDP ») est saisie du fait que le projet entre dans le champ de **l'art L. 121-8 du Code de l'environnement.** Pour les cas du défaut de saisine d'un projet soumis à la saisine de la CNDP voir art L. 121-8 III C. env.	- Non saisine de la CNDP (le projet n'entre pas dans le champ de l'art L. 121-8 C. env.). - Projet soumis à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement.		
			La CNDP peut imposer une concertation préalable lorsqu'elle estime qu'un débat public n'est pas nécessaire (art L. 121-9 C. env.).	**À l'initiative du maître d'ouvrage** **Article L 121-17 I C. env.**	**À l'initiative de l'autorité compétente pour autoriser le projet (décision motivée).** Celle-ci intervient au plus tard quinze jours après le dépôt de la demande d'autorisation (prorogation du délai d'instruction possible). **Article L 121-17 II C. env.**	**À l'initiative du public :** un droit d'initiative est ouvert au public[2] pour demander au représentant de l'État concerné l'organisation d'une concertation préalable avec désignation d'un garant. **Article L 121-17 III C. env.**
CARACTÈRE SUBSIDIAIRE	Si le projet est soumis à la concertation obligatoire au titre du Code de l'urbanisme, aucune autre procédure d'information du public n'est applicable au titre du Code de l'environnement tant en ce qui concerne la saisine de la CNDP, que les procédures prévues à l'article L. 121-17 du Code de l'environnement. (art L. 121-8 V, art L. 121-15-1 C. env.).	Les articles L 121-8 et L 121-15-1 C. env. prévoient que « les projets (…) soumis à concertation obligatoire au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme » ne peuvent faire l'objet ni d'une saisine de la CNDP ni d'une concertation au titre de l'article L. 121-17 C. env. Il nous semble que la soumission à la concertation facultative du Code de l'urbanisme ne permet pas d'échapper aux dispositions du Code de l'environnement en matière de concertation.	Si le projet entre dans le champ des projets devant faire l'objet d'une saisine de la CNDP, les autres procédures permettant d'engager une concertation ne doivent pas être mises en œuvre – c'est notamment le cas de la déclaration d'initiative (art L. 121-17 C. env.).	Le maître d'ouvrage peut prendre l'initiative de soumettre son projet à concertation au titre du Code de l'environnement si le projet ne doit pas faire l'objet d'une saisine de la CNDP et s'il n'était pas soumis à concertation obligatoire au titre de l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme.	La concertation peut être engagée à l'initiative de l'autorité compétente pour autoriser le projet à défaut d'une mise en œuvre de sa propre initiative par le maître d'ouvrage.	Le public peut manifester sa demande de soumettre le projet à une concertation en l'absence de toute concertation préalable décidée par le maître d'ouvrage ou l'autorité compétente pour autoriser le projet. **ATTENTION** le maître d'ouvrage doit avoir fait le choix d'organiser la concertation en respectant les modalités des articles L. 121-16 et L. 121-16-1 C. env. (mise en place d'un garant).

2- Le droit d'initiative peut être exercé auprès du représentant de l'État par :
1° Un nombre de ressortissants majeurs de l'Union européenne résidant dans le périmètre de la déclaration d'intention égal à 20 % de la population recensée dans les communes du même périmètre, ou à 10 % de la population recensée dans le ou les départements, dans la ou les régions où se trouve tout ou partie du territoire mentionné dans la déclaration d'intention ;
2° Un conseil régional, départemental ou municipal ou l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale dont le territoire est compris en tout ou partie dans celui défini dans la déclaration d'intention ;
3° Une association agréée au niveau national en application de l'article L. 141-1 du Code de l'environnement, ou deux associations ou une fédération d'associations agréée(s) au titre dudit article dans le cadre de la région ou du département dont le territoire est compris en tout ou partie dans celui défini dans la déclaration d'intention.

	LA CONCERTATION AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME		LA CONCERTATION AU TITRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT		
TYPES DE PROJET SOUMIS À CONCERTATION	- La création d'une ZAC - Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'État (voir art R. 103-1 C. urb. qui contient une liste limitative de projets). **ATTENTION** si l'opération est réalisée en plusieurs tranches (voir art R. 103-2 et -3 C. urb.). - Les projets de renouvellement urbain.	Les projets de travaux ou d'aménagement soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, n'entrant pas dans le champ de la concertation obligatoire au titre du Code de l'urbanisme, peuvent faire l'objet de la concertation prévue à l'article L. 103-2 dudit code. **Condition :** une carte communale au minimum couvre le territoire.	**1) Article L. 121-8 I C. env. :** Tous les projets d'aménagement ou d'équipement qui, par leur nature, leurs caractéristiques techniques ou leur coût prévisionnel, tel qu'il peut être évalué lors de la phase d'élaboration, répondent à des critères ou excèdent des seuils fixés par décret en Conseil d'État (voir art. R. 121-1 à R 121-2 C. env.)[3]. Le maître d'ouvrage adresse à la CNDP un dossier qui décrit les objectifs et les principales caractéristiques du projet, les équipements de désertes, ses enjeux socio-économiques, son coût estimatif, ses impacts sur l'environnement et l'aménagement du territoire et des solutions alternatives. Ce dossier permet à la CNDP de prendre la décision de soumettre ou non ce projet à concertation (art. L. 121-9 C. env.). **2) Article L. 121-8 II C. env. :** Les projets appartenant aux catégories définies en application de l'article L. 121-8 I mais dont le coût prévisionnel est d'un montant inférieur au seuil fixé en application de cet article, et qui répondent à des critères techniques ou excèdent des seuils fixés par décret en Conseil d'État pour chaque nature de projet (voir art. R. 121-1 à R. 121-2 C. env.). Le maître d'ouvrage doit rendre public les objectifs et les caractéristiques essentiels du projet, et indique sa décision de saisir ou non la CNDP.	Tous les projets ne faisant pas l'objet d'une saisine de la CNDP et étant soumis à évaluation environnementale peuvent être soumis à concertation au titre du Code de l'environnement sur l'initiative du maître d'ouvrage ou de l'autorité compétente pour autoriser le projet.	Les projets ne faisant pas l'objet d'une saisine de la CNDP et étant soumis à évaluation environnementale peuvent faire l'objet d'une initiative du public pour demander la réalisation d'une concertation lorsque (art. L 121-17-1 C. env.) : - le montant des dépenses prévisionnelles d'un tel projet réalisé sous maîtrise d'ouvrage publique est supérieur à dix millions d'euros hors taxe ; - ou, lorsque le montant total des subventions publiques à l'investissement accordées sous forme d'aide financières nette au maître d'ouvrage d'un projet privé est supérieur à dix millions d'euros hors taxe. Dans ce cas, le porteur du projet doit **publier une déclaration d'intention**[5] avant le dépôt de la demande d'autorisation. Elle déclenche un délai de deux mois au cours duquel le public peut exercer le droit d'initiative. Si tel est le cas, le préfet dispose d'un délai d'un mois pour décider de soumettre ou non le projet à concertation. Il apprécie la recevabilité de la demande, notamment au regard du territoire susceptible d'être affecté par le projet compte tenu de ses principaux impacts environnementaux et de ses retombées socio-économiques. Sa décision est motivée et rendue publique. En l'absence de décision explicite dans le délai,le représentant de

	LA CONCERTATION AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME		LA CONCERTATION AU TITRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT			
TYPES DE PROJET SOUMIS À CONCERTATION			- Soit il décide de saisir la CNDP, qui a alors la faculté d'imposer une concertation ; - Soit il décide de ne pas la saisir, et il doit également préciser les modalités de la concertation préalable qu'il doit alors mener. Dans un délai de deux mois à compter de la publication de ces informations, le public[4] peut saisir la CNDP par une demande motivée. Dans ce cas, le maître d'ouvrage adresse le dossier prévu au titre des projets soumis à saisine de la CNDP en vertu de l'article L 121-8 I du Code de l'environnement.			l'État est réputé avoir rejeté la demande. **ATTENTION** : Lorsque la déclaration d'intention porte sur un projet relevant d'une collectivité territoriales, d'un groupement de collectivités territoriales ou d'un établissement public en dépendant, l'acte engageant la réalisation du projet constitue la déclaration d'intention dès lors qu'il comporte les informations énumérées aux 1° à 6° de l'article L 121-18 du Code de l'environnement. La décision au cas par cas imposant une étude d'impact vaux déclaration d'intention si elle est publiée dans les conditions fixées à l'article L. 121-18 I du Code de l'environnement, et si elle est accompagnée du formulaire de demande et d'une description des modalités de concertation préalable sur le site internet.
MOMENT ET DURÉE	En vertu du Code de l'urbanisme, la concertation doit avoir lieu préalablement au dépôt de la demande de permis **pendant toute la durée de l'élaboration du projet**. Le Conseil d'État juge ainsi que la concertation doit se dérouler « *avant que le projet ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles, et que soit pris les actes conduisant à la réalisation effective de l'opération* », notamment la maîtrise d'œuvre (C.E., 6 mai 1996, Association Aquitaine Alternatives n°121915). Concernant sa durée, le code précise simplement qu'elle doit être « suffisante ».		La concertation préalable est d'**une durée minimale de quinze jours et d'une durée maximale de trois mois.**			

3- Ces dispositions ont été modifiées par le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux 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 et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes.

4- La commission peut être saisie par :
1° Dix mille ressortissants majeurs de l'Union européenne résidant en France ; 2° Dix parlementaires ; 3° Un conseil régional, un conseil départemental, un conseil municipal ou un établissement public de coopération intercommunale ayant une compétence en matière d'aménagement de l'espace, territorialement intéressés ; 4° Une association agréée au niveau national en application de l'article L. 141-1 du Code de l'environnement.

5 - Cette déclaration d'intention est publiée sur un site internet et comporte les éléments suivants :
1° Les motivations et raisons d'être du projet ; 2° Le cas échéant, le plan ou le programme dont il découle ; 3° La liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté par le projet ;
4° Un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement ; 5° Une mention, le cas échéant, des solutions alternatives envisagées ; 6° Les modalités déjà envisagées, s'il y a lieu, de concertation préalable du public.

	LA CONCERTATION AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME	LA CONCERTATION AU TITRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT
MODALITÉS	La concertation associe les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'autorité compétente (art L. 103-3 C. urb.). Une fois réalisée, elle en arrête le bilan et le met à disposition du public. **Lorsque la concertation facultative au titre du Code de l'urbanisme est initiée par le maître d'ouvrage du projet, il transmet à l'autorité compétente pour statuer un dossier de présentation du projet comportant au moins :** • une description de sa localisation dans l'environnement et sur le terrain concerné, • sa destination, • les caractéristiques des constructions ou aménagements envisagés, comprenant un avant-projet architectural dans le cas où le projet comporte des bâtiments, • ainsi que la desserte du projet par les équipements publics et l'aménagement de ses abords. L'autorité compétente met ce dossier à la disposition du public dans des conditions lui permettant d'en prendre connaissance et de formuler des observations ou propositions. Celles-ci sont enregistrées et conservées. Le bilan de la concertation est joint à la demande de permis et mis à la disposition du public. **ATTENTION** possibilité de réaliser une concertation unique en cas de modification concomitante des documents d'urbanisme au regard du projet (voir art L. 103-5 C. urb.).	**Article L. 121-16 C. env. :** « *… Quinze jours avant le début de la concertation, le public est informé des modalités et de la durée de la concertation par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par la concertation. Le bilan de cette concertation est rendu public. Le maître d'ouvrage indique les mesures qu'il juge nécessaire de mettre en place pour répondre aux enseignements qu'il tire de la concertation. Les dépenses relatives à l'organisation matérielle d'une concertation préalable sont à la charge du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet.* » **Art L. 121-16-1 C. env. :** cas de la désignation d'un garant pour organiser la procédure en application des articles L. 121-8 et L. 121-17 du Code de l'environnement. Remarque : il est possible au maître d'ouvrage, lorsqu'il prend l'initiative de la concertation, de la réaliser de manière libre, sans respecter l'article L. 121-16-1 du code de l'environnement. Toutefois, si cette modalité n'est pas respectée, il semble que le projet n'échappe pas au droit d'initiative. Dans les autres cas (saisine de la CNDP ou initiative de l'autorité compétente) la destination d'un garant est obligatoire. **Modalités spécifiques au cas de saisine de la CNDP (voir art. R. 121-19 et ss C. env.)[6] :** Lorsque la CNDP décide de l'organisation d'une concertation, elle en définit les modalités, notamment la durée et le périmètre, dans le respect des dispositions des articles L 121-16 et L 121-16-1 du Code de l'environnement après consultation du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable et du garant. Le maître d'ouvrage ou la personne publique responsable transmet à la CNDP une proposition de calendrier de la concertation et le dossier qui servira de base à celle-ci. La CNDP se prononce sur ces éléments dans un délai de trente-cinq jours. L'absence de réponse dans ce délai vaux accord sur les propositions du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable. Le bilan de la concertation est joint au dossier d'enquête publique ou de participation par voie électronique. **Modalités spécifiques au cas de mise en œuvre d'une concertation sur l'initiative du public (voir art. R. 121-25 et ss C. env.)[7] :** Le représentant de l'État organise la concertation selon les modalités des articles L 121-16 et L 121-16-1 du Code de l'environnement, et fixe la durée et l'échelle territoriale de la participation qui sera mise en œuvre au regard des principaux impacts environnementaux et des retombées socio-économiques attendus.

6- Modifiés par le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux 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 et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes.
7- Modifiés par le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux 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 et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes.

PAR
MARIE DE CHAUDENAY
GROUPE DROIT IMMOBILIER

ACTUALITÉ

LA RÉFORME DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Réformer le droit de l'environnement en le modernisant et en le simplifiant, tout en respectant le principe de non-régression du droit de l'environnement[1], était le leitmotiv des politiques depuis quelques années. Après les réformes de l'évaluation environnementale[2] et de la participation du public[3], est entrée en vigueur le 1er mars 2017 celle relative à l'autorisation environnementale.

Issue de l'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 et de ses décrets d'application[4], la réforme de l'autorisation environnementale a permis de fusionner les différentes procédures et décisions environnementales requises notamment pour les projets soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ci-après « ICPE ») et les projets soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau (ci-après « IOTA »).

Après avoir été expérimenté depuis 2014[5] dans certaines régions, puis sur tout le territoire pour certains projets, ce dispositif a été pérennisé et généralisé à l'ensemble du territoire.

Ces textes créent au sein du livre Ier du Code de l'environnement un nouveau titre VIII intitulé « *Procédures administratives* » et comportant un chapitre intitulé « *Autorisation environnementale* », composé des articles L. 181-1 à L. 181-31 et R. 181-1 à R. 181-56.

Cette réforme poursuit trois objectifs principaux[6], d'une part, simplifier les procédures sans diminuer le niveau de protection environnementale, d'autre part, améliorer la vision globale de tous les enjeux environnementaux d'un projet et enfin, accroître l'anticipation, la lisibilité et la stabilité juridique pour le porteur du projet.

Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 1er mars 2017. Ainsi, les projets pour lesquels une demande d'autorisation a été déposée avant le 1er mars 2017, continuent à être instruits suivant les procédures antérieures. Toutefois, les textes ont fait l'objet de mesures transitoires. Le porteur de projet pouvait choisir, jusqu'au 30 juin 2017, entre déposer des demandes conformes aux anciennes procédures ou une demande d'autorisation environnementale.

Cet article a vocation à éclairer le lecteur sur le champ d'application de la nouvelle autorisation environnementale (1), de préciser succinctement le déroulement de la procédure (2), la mise en œuvre de cette dernière (3) et enfin d'aborder les nouvelles dispositions relatives au contentieux (4).

1- Article L. 110-1 du Code de l'environnement précise que le principe de non-régression est celui « *selon lequel la protection de l'environnement, assurée par les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'environnement, ne peut faire l'objet que d'une amélioration constante, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment* » - Issu de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.
2- Ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes.
3- Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 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.
4- La réforme est issue de quatre textes :
- décret n° 2017-81 du 26 janvier 2017 relatif à l'autorisation environnementale ;
- décret n° 2017-82 du 26 janvier 2017 relatif à l'autorisation environnementale ;
- arrêté du 6 février 2017 modifiant les conditions d'instruction des dérogations définies au 4° de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement pour tenir compte de la procédure nouvelle d'autorisation environnementale.
5- Les articles 13 et 14 de la loi n° 2014-1 du 2 janvier 2014 habilitant le gouvernement à simplifier et sécuriser la vie des entreprises avaient autorisé le gouvernement à prendre par ordonnance des mesures législatives expérimentales :
- Ordonnance n° 2014-356 du 20 mars 2014 relative à l'expérimentation d'un certificat de projet.
- Ordonnance n° 2014-355 du 20 mars 2014 relative à l'expérimentation d'une autorisation unique en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement.
La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte avait étendu ces expérimentations à la France entière pour les ICPE relatives aux énergies renouvelables et pour les IOTA.
6- « *L'autorisation environnementale : des démarches simplifiées, des projets sécurisés* », plaquette du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer en charge des relations internationales sur le climat, janvier 2017.

1– CHAMP D'APPLICATION ET OBJET DE LA RÉFORME

Avant la réforme, un projet pouvait relever simultanément de plusieurs autorisations environnementales et faire appel à un certain nombre de prescriptions au titre du Code de l'environnement. Autant de prescriptions au titre de législations spécifiques que d'interlocuteurs au sein des préfectures. Désormais, il s'agit de passer d'une approche par procédure à une approche par projet.
La réforme consiste à définir un cadre procédural unique pour certaines catégories de projet (1.1) et permet d'intégrer l'ensemble des législations applicables au projet (1.2).

1–1. CHAMP D'APPLICATION DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

L'objectif poursuivi est de soumettre à autorisation environnementale les projets relevant d'au moins une des catégories suivantes[7] :
- les ICPE soumises à autorisation (installation qui entre dans le champ d'application de l'une des rubriques de la nomenclature ICPE et qui est soumise au seuil de l'autorisation) ;
- les IOTA lorsqu'ils relèvent du régime d'autorisation (installation, ouvrage, travaux, aménagements qui entrent dans le champ d'application de l'une des rubriques de la nomenclature IOTA et qui sont soumis à autorisation) ;
- les projets soumis à une autorisation en raison d'une évaluation environnementale lorsqu'ils relèvent du régime déclaratif et pour lesquels le préfet est compétent pour délivrer le récépissé de déclaration, ou lorsqu'ils ne relèvent d'aucun régime d'autorisation ou de déclaration (pour lesquels le préfet est automatiquement compétent)[8].

L'article L. 181-1 du Code de l'environnement vient préciser que la demande d'autorisation s'impose aux projets « *lorsqu'ils ne présentent pas un caractère temporaire* ». Or, les textes n'apportent aucune précision quant à la demande d'autorisation des projets IOTA et ICPE à caractère temporaire. Il est donc à supposer que l'état du droit ne change pas pour ces derniers.

1–2. LES LÉGISLATIONS SPÉCIFIQUES INTÉGRÉES À L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

L'autorisation environnementale comprend dorénavant pour les projets qui y sont soumis, en plus des autorisations mentionnées ci-dessus, les procédures[9] suivantes :
- les absences d'opposition à déclarations IOTA ou arrêté de prescriptions applicable aux IOTA objet de la déclaration ;
- les autorisations d'émission de gaz à effet de serre ;
- les autorisations spéciales au titre des réserves naturelles classées en Corse par l'État ;
- les autorisations spéciales au titre des sites classés ou en instance de classement ;
- les dérogations aux mesures de protection de la faune et de la flore sauvages ;
- les absences d'opposition au titre du régime d'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- les récépissés de déclaration ou enregistrement d'ICPE, à l'exception des déclarations que le pétitionnaire indique vouloir effectuer de façon distincte de la procédure d'autorisation environnementale, ou arrêté de prescriptions applicable aux installations objet de la déclaration ou de l'enregistrement ICPE ;
- les agréments ou déclarations pour l'utilisation d'organismes génétiquement modifiés ;
- les agréments pour le traitement de déchets ;
- les autorisations d'exploiter une installation de production d'électricité ;
- les autorisations de défrichement au titre du code forestier ;
- pour l'éolien terrestre, l'autorisation au titre des obstacles à la navigation aérienne, des servitudes militaires et des abords des monuments historiques et sites patrimoniaux remarquables.

Conformément aux dispositions de l'article L. 181-4 les règles de fond des législations spécifiques perdurent. Il est à noter que l'un des apports essentiels de la réforme réside en ce qu'avant la réforme, il existait une exclusion des ICPE du champ d'application de la nomenclature IOTA[10]. Ainsi, lorsqu'un projet entrait dans le champ d'application de la législation sur les IOTA et dans le champ d'application de la législation ICPE, il fallait s'adresser à deux services distinctes et mener deux procédures différentes. Aujourd'hui, vont donc émerger les premiers dossiers faisant cohabiter les IOTA et ICPE.

2– LA PROCÉDURE DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

L'autorité administrative compétente pour délivrer le certificat de projet et/ou l'autorisation environnementale est le préfet du département dans lequel est situé le projet[11]. Cette autorisation se concrétise formellement par la présentation d'un dossier unique intégrant les éléments requis par toutes les législations intégrées. Le service coordonnateur de l'instruction des demandes est :
- le service de l'État chargé de la police de l'eau, pour les projets qui relèvent principalement d'un IOTA ;
- le service de l'État chargé de l'inspection des installations classées, pour les projets qui relèvent principalement d'une ICPE ;
- le service de l'État désigné par le préfet dans les autres cas[12].

Le service coordonnateur sera en charge de recueillir les avis des services compétents pour vérifier le respect des réglementations dont il n'a pas la charge (services chargés des milieux naturels, de l'énergie, de la forêt, du patrimoine, de l'archéologie, de l'évaluation environnementale, etc.). Le service compétent sera le seul interlocuteur du pétitionnaire.
En amont du dépôt de la demande et si le pétitionnaire le requiert, l'autorité administrative compétente[13] lui apporte des informations permettant de préparer son projet et peut établir, au vu des informations fournies par le pétitionnaire, un certificat de projet[14] (2.1) qui indique notamment les régimes juridiques relevant de sa compétence et applicables au projet, et le cas échéant le calendrier d'instruction de

7- L. 181-1 du Code de l'environnement.
8- 2ème et 3ème aliéna de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement.
9- L. 181-2 du Code de l'environnement.
10- L. 214-1 du Code de l'environnement.
11- R. 181-2 du Code de l'environnement.
12- R. 181-3 du Code de l'environnement.
13- L. 181-5 et L. 181-6 du Code de l'environnement.
14- Étant ici précisé que contrairement à l'ordonnance n° 2014-356 du 20 mars 2014 relative à l'expérimentation d'un certificat de projet, le certificat de projet ne cristallise plus le droit applicable au projet.

ses décisions. S'en suivra, le déroulement de la procédure d'instruction que l'ordonnance et ses décrets décrivent en trois phases (2.2).

2.1. LA PHASE AMONT : LE CERTIFICAT DE PROJET

Le certificat de projet a pour ambition de faciliter les démarches du porteur de projet en l'aidant à appréhender les régimes et procédures administratives applicables. La demande est adressée au préfet[15].

Le porteur du projet peut présenter conjointement à sa demande de certificat de projet une demande d'examen au cas par cas pour savoir si le projet entre dans le champ d'application de l'évaluation environnementale[16] et une demande de certificat d'urbanisme[17]. Elles sont, s'il y a lieu, transmises à l'autorité administrative compétente et les décisions prises avant l'intervention du certificat de projet sont annexées à celui-ci.

La demande de certificat de projet est instruite dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle il a été accusé réception d'un dossier complet. Durant ce délai, le préfet de département saisit le préfet de région au regard des dispositions relatives à l'archéologie préventive[18]. Ce délai peut être prolongé d'un mois par le préfet, qui en informe le demandeur en motivant cette prolongation.

Au vu des informations fournies, le certificat de projet indique :

- les régimes, décisions et procédures applicables au projet à la date de cette demande qui relèvent du préfet,
- les principales étapes de l'instruction, liste les pièces requises, et mentionne le cas échéant l'intention du préfet de demander l'organisation d'une concertation avec le public,
- toute autre information que le préfet estime utile de porter à connaissance du pétitionnaire.

En outre, en fonction de la demande présentée, il comporte :

- soit le rappel des délais réglementairement prévus pour l'intervention de ces décisions ;
- soit un calendrier d'instruction des décisions, qui se substitue aux délais réglementairement prévus s'il recueille l'accord du demandeur et qui engage ainsi celui-ci et l'administration.

Les indications figurant dans le certificat de projet ne peuvent être invoquées à l'appui d'un recours contre l'autorisation environnementale ultérieurement délivrée mais engagent la responsabilité de l'administration lorsque leur inexactitude ou la méconnaissance des engagements du calendrier a porté préjudice au bénéficiaire du certificat.

Le certificat de projet peut présenter un intérêt pour les projets particulièrement complexes. Il peut permettre d'une part, de fixer un calendrier d'instruction pour les procédures susceptibles de déroger aux délais réglementaires et d'autre part d'identifier les régimes et procédures applicables. Cependant, la portée juridique du certificat de projet a été limitée par l'ordonnance et ses décrets d'application. Contrairement au certificat de projet au stade de l'expérimentation et au certificat d'urbanisme, il ne cristallise plus le droit. Celui-ci fixe les règles applicables au projet à la date de la demande du certificat, lesquelles ne seront pas forcément les mêmes à la date de la demande d'autorisation environnementale. Aussi les porteurs de projets devront être vigilants et ne pas déposer de demande de certificat trop en amont, spécialement si le projet est amené à évoluer.

2-2. LE DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Le dossier de demande d'autorisation environnementale est adressé au préfet. L'instruction de la demande d'autorisation environnementale se déroule en trois phases : une phase d'examen, une phase d'enquête publique et une phase de décision.

2-2.1. LE CONTENU DE LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Le contenu de la demande d'autorisation environnementale est précisé aux articles R. 181-12 à D. 181-15-10 du Code de l'environnement. Le dossier est variable selon la nature et les caractéristiques du projet, sa situation et son impact sur l'environnement. Il est complété à mesure que le projet est soumis à une autorisation au titre des ICPE, une autorisation spéciale au titre des sites classés ou en instance de classement, à une dérogation aux mesures de protection de la faune et de la flore sauvages, à une autorisation de défrichement par exemple.

Hormis les éléments classiques tels que l'identité du pétitionnaire, la mention du lieu où se situe le projet, le plan de situation du projet etc., le dossier doit obligatoirement comprendre une étude d'impact lorsque le projet est soumis à évaluation environnementale ou une étude d'incidence environnementale[19] lorsque le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

En pratique, l'étude d'incidence environnementale ne doit pas être confondue avec l'évaluation environnementale[20] même si aujourd'hui elle s'en rapproche en substance. À ce titre, le III de l'article R. 181-14, précise que «*Les informations que doit contenir l'étude d'incidence environnementale peuvent être précisées par un arrêté du ministre chargé de l'environnement* ».

Enfin, le pétitionnaire pourra réaliser son projet en « *plusieurs tranches, simultanées ou successives* »[21]. À cette occasion, il pourra demander des autorisations environnementales distinctes à la double condition que le découpage envisagé n'ait pas pour effet de soustraire le projet du champ de la réalisation d'une évaluation environnementale et qu'il présente une cohérence au regard des enjeux environnementaux.

2-2.2. UNE PHASE D'EXAMEN

Le préfet délivre un accusé de réception dès le dépôt de la demande d'autorisation lorsque le dossier comprend les pièces exigées.

La phase d'examen[22] de la demande d'au-

15- En application de l'article R. 181-4 du Code de l'environnement, ce dossier comporte l'identité du demandeur, la localisation du projet avec un plan parcellaire et des références cadastrales, la nature et les caractéristiques principales du projet et une description succincte de l'état initial des espaces concernés par le projet et ses effets potentiels sur l'environnement.
16- Prévu par le IV de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement.
17- Prévu par l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme.
18- R. 181-7 du Code de l'environnement précise que « *(…) l'indication selon laquelle le projet ne donnera pas lieu à des prescriptions archéologiques, ou le silence gardé par le préfet de région sur la demande de certificat de projet dans le délai prévu pour sa réponse vaut renonciation de l'administration à prescrire un diagnostic d'archéologie préventive pendant une durée de cinq ans, sauf si le projet envisagé est situé dans une zone où les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Ce renoncement n'est toutefois pas opposable si le projet est modifié de manière substantielle ou si l'évolution des connaissances archéologiques fait apparaître la nécessité de réaliser ce diagnostic* ».
19- L'étude d'incidence environnementale, défini à l'article R. 181-14 du Code de l'environnement se substitue au document d'incidence « loi sur l'eau » qui existait déjà et s'étend désormais aux ICPE et aux IOTA.
20- L. 122-1 à L. 122-3-4 et R. 122-1 à R. 122-27 du Code de l'environnement.
21- L. 181-7 du Code de l'environnement.
22- R. 181-16 à R. 181-35 du Code de l'environnement.

torisation environnementale a une durée qui est soit celle indiquée par le certificat de projet lorsqu'il comporte un calendrier d'instruction délivré et accepté par le pétitionnaire, soit de quatre mois à compter de la date de l'accusé de réception du dossier. Il est à noter que cette durée peut être prorogée[23].

Comme vu précédemment, le pétitionnaire n'a qu'un seul interlocuteur. Le service coordonnateur sollicite les services de l'État concernés, qui rendent leurs contributions sous quarante-cinq jours à compter de leur saisine, sauf dispositions particulières[24].

Le préfet peut rejeter la demande à l'issue de la phase d'examen lorsque celle-ci fait apparaître que l'autorisation ne peut être accordée en l'état du dossier ou du projet[25]. Il en va notamment ainsi lorsque l'autorisation environnementale ou, le cas échéant, l'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet, apparaît manifestement insusceptible d'être délivrée eu égard à l'affectation des sols définie par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu ou la carte communale en vigueur au moment de l'instruction, à moins qu'une procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du document d'urbanisme ayant pour effet de permettre cette délivrance soit engagée[26].

2–2.3. UNE PHASE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique est organisée selon la procédure classique[27] prévue par le Code de l'environnement sous réserve de certaines spécificités propres à l'autorisation environnementale notamment lorsque le projet est soumis à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques, il est procédé à une enquête publique unique organisée par le préfet.

Dès le début de la phase d'enquête publique, le préfet demande l'avis du conseil municipal des communes et des autres collectivités territoriales, et de leurs groupements, qu'il estime intéressés par le projet, notamment au regard des incidences environnementales notables de celui-ci sur leur territoire. Ne seront pris en considération que les avis exprimés au plus tard dans les quinze jours suivant la clôture de l'enquête publique[28].

2–2.4. UNE PHASE DE DÉCISION

Cette phase de décision est encadrée par les articles L. 181-2 et R. 181-39 à D. 181-44-1 du Code de l'environnement. Durant cette phase, le préfet statue sur la demande d'autorisation au regard de l'enquête publique et des avis sollicités.

En principe, celui-ci statue dans les deux mois à compter du jour de réception par le pétitionnaire du rapport d'enquête publique transmis par le préfet ou dans le délai prévu par le calendrier du certificat de projet lorsque le certificat a été délivré et que l'administration et le pétitionnaire se sont engagés à le respecter. Ces délais peuvent être prorogés[29] ou suspendus[30]. Le silence gardé par le préfet à l'issue des délais vaut décision implicite de rejet.

L'arrêté d'autorisation environnementale délivré par le préfet fixe notamment :

- les prescriptions nécessaires au respect des dispositions relatives à la protection des intérêts environnementaux ;
- les mesures d'évitement, de réduction et de compensation et leurs modalités de suivi qui, le cas échéant, sont établies en tenant compte des prescriptions spéciales dont est assorti le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable;
- les conditions d'exploitation de l'installation de l'ouvrage, des travaux ou de l'activité en période de démarrage, de dysfonctionnement ou d'arrêt momentané ;
- les moyens d'analyses et de mesures nécessaires au contrôle du projet et à la surveillance de ses effets sur l'environnement, et les conditions dans lesquelles les résultats de ces analyses et mesures sont portés à la connaissance de l'inspection de l'environnement ;
- les conditions de remise en état après la cessation d'activité ;
- et le cas échéant, les prescriptions archéologiques édictées par le préfet de région.

Enfin, en vue de l'information des tiers[31], l'arrêté est déposé à la mairie de la commune d'implantation du projet, un extrait de ces arrêtés y est affiché et l'arrêté est publié sur le site internet de la préfecture pendant une durée minimale d'un mois.

3– LA MISE EN ŒUVRE DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE ET LES OBLIGATIONS DURANT LA VIE DU PROJET

En vue de respecter le principe de libre administration des collectivités territoriales, l'autorisation environnementale ne vaut pas autorisation d'urbanisme à l'exception des éoliennes. L'ordonnance précise les modalités de mise en œuvre des autorisations au titre des codes de l'environnement et de l'urbanisme (3.1). Des précisions sont également prévues concernant les modalités de fonctionnement et les changements durant la vie du projet (3.2).

3–1. L'ARTICULATION AVEC LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Les articles L. 181-9 et L. 181-30 du Code de l'environnement précisent l'articulation entre les autorisations environnementales et d'urbanisme.

Les permis de construire, d'aménager, de démolir[32] et les décisions de non-opposition à déclaration préalable[33] au titre du Code de l'urbanisme pourront être délivrés avant l'autorisation environnementale. Toutefois, il faudra attendre l'obtention de cette dernière pour les mettre en œuvre à l'exception du permis de démolir qui pourra être exécuté avant la délivrance de

23- R. 181-17 du Code de l'environnement précise que cette durée de quatre mois est portée à :
- cinq mois lorsqu'est requis l'avis du ministre chargé de l'environnement ou de la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable en application de l'article R. 122-6, l'avis du Conseil national de la protection de la nature en application de l'article R. 181-28 ou l'avis d'un ministre en application des articles R. 181-25, R. 181-26, R. 181-28, R. 181-29 et R. 181-32 ;
- à huit mois lorsque l'autorisation environnementale est demandée après une mise en demeure ;
- suspendue jusqu'à la réception de l'avis de la Commission européenne lorsque cet avis est sollicité à l'égard des atteintes du projet à un site Natura 2000 ;
- prolongée pour une durée d'au plus quatre mois lorsque le préfet l'estime nécessaire, pour des motifs dont il informe le demandeur. Le préfet peut alors prolonger d'une durée qu'il fixe les délais des consultations réalisées dans cette phase.

24- Conformément aux dispositions de l'alinéa 1er de l'article D. 181-17-1 du Code de l'environnement ; dispositions particulières prévues par les articles R. 181-18 à R. 181-32 du même code.
25- L. 181-9 et R. 181-34 du Code de l'environnement.
26- R. 181-34 du Code de l'environnement.
27- Conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du Code de l'environnement relatif à la participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement.
28- L. 181-10 et R. 181-36 à R. 181-38 du Code de l'environnement.
29- R. 181-41 du Code de l'environnement précise que « *ce délai est toutefois prolongé d'un mois lorsque l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ou celui du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques est sollicité* ».
30- R. 181-41 du Code de l'environnement ajoute que les délais peuvent être suspendus notamment lorsque le préfet demande une tierce expertise.
31- R. 181-44 du Code de l'environnement.
32- L. 421-1 à L. 421-3 du Code de l'urbanisme.
33- L. 421-4 du Code de l'environnement.

l'autorisation.
Étant ici rappelé que la demande d'autorisation environnementale pourra être rejetée si elle apparaît incompatible avec l'affectation des sols prévue par les documents d'urbanisme. Dès le début de la phase d'enquête publique, le préfet demande l'avis de l'organe délibérant des communes et autres collectivités territoriales qu'il estime intéressées par le projet[34].

3-2. LES OBLIGATIONS DURANT LA VIE DU PROJET

Le pétitionnaire du projet devra conduire son projet dans le respect des intérêts protégés au titre du Code de l'environnement[35] (protection des eaux, de la nature, de l'environnement, des paysages, la lutte contre la pollution par déversements, écoulements, rejets, etc.).

3-2.1. LA TIERCE EXPERTISE

Lorsque le projet présente des dangers ou inconvénients d'une importance particulière, le préfet compétent pourra, tant lors de l'instruction d'une demande d'autorisation environnementale que postérieurement à sa délivrance, demander une tierce expertise afin de procéder à l'analyse d'éléments du dossier nécessitant des vérifications particulières[36]. Cette tierce expertise devra être effectuée aux frais du pétitionnaire.
Si des prescriptions complémentaires sont nécessaires, elles seront fixées par des arrêtés complémentaires. Le bénéficiaire de l'autorisation pourra toujours demander une adaptation des prescriptions imposées par l'arrêté. Le silence gardé sur cette demande pendant deux mois à compter de l'accusé de réception délivré par le préfet vaut décision implicite de rejet.

3-2.2. LA MODIFICATION SUBSTANTIELLE DU PROJET

Toute modification substantielle[37] des activités, installations, ouvrages ou travaux qui relèvent de l'autorisation environnementale est soumise à la délivrance d'une nouvelle autorisation aux mêmes formalités que l'autorisation initiale.
Toute autre modification notable devra faire l'objet d'un porter à connaissance du préfet. S'il y a lieu le préfet pourra fixer des prescriptions complémentaires par arrêté préfectoral.

3-2.3. LE CHANGEMENT DE BÉNÉFICIAIRE DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Le changement de bénéficiaire de l'autorisation environnementale est subordonné à une déclaration auprès du préfet compétent, dans un délai de trois mois à compter du transfert. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une autorisation environnementale accordée à une ICPE soumise à la constitution de garanties financières ce transfert est soumis à autorisation[38].

3-2.4. LA PROLONGATION ET LE RENOUVELLEMENT DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

La demande de prolongation ou de renouvellement d'une autorisation environnementale est adressée au préfet par le bénéficiaire deux ans au moins avant la date d'expiration de cette autorisation. La demande présente notamment les analyses, mesures et contrôles effectués, les effets constatés sur le milieu et les incidents survenus, ainsi que les modifications envisagées compte tenu de ces informations ou des difficultés rencontrées dans l'application de l'autorisation.
Cette demande est soumise aux mêmes formalités que la demande d'autorisation initiale si elle prévoit d'apporter une modification substantielle aux activités, installations, ouvrages et travaux autorisés.

3-2.5. LA CADUCITÉ DE L'ARRÊTÉ

L'arrêté d'autorisation environnementale cesse de produire effet lorsque le projet n'a pas été mis en service ou réalisé soit dans le délai fixé par l'arrêté d'autorisation soit dans un délai de trois ans à compter du jour de la notification de l'autorisation, sauf cas de force majeure ou de demande justifiée et acceptée de prorogation de délai[39].

Ce délai est notamment suspendu jusqu'à la notification au bénéficiaire de l'autorisation environnementale :
- d'une décision devenue définitive en cas de recours devant la juridiction administrative contre l'arrêté d'autorisation environnementale ou ses arrêtés complémentaires ;
- d'une décision devenue définitive en cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis de construire du projet ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ;
- d'une décision devenue irrévocable en cas de recours devant un tribunal de l'ordre judiciaire contre le permis de construire du projet[40].

4- LE CONTENTIEUX DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

L'ordonnance et ses décrets d'application encadrent le régime applicable au contentieux de l'autorisation environnementale. L'objectif poursuivi était de concilier le respect du droit au recours des tiers et la stabilité juridique du projet[41].

Les décisions relatives à l'instruction de la demande, à l'arrêté d'autorisation, aux décisions relatives à la tierce expertise, aux décisions relatives à l'autorisation environnementale sont soumises à un contentieux de pleine juridiction[42]. Est par conséquent étendu le régime du plein contentieux des autorisations ICPE et IOTA aux autorisations, dérogations, agréments au titre des législations spécifiques qui à l'origine relève du contentieux de l'excès de pouvoir.

Concernant les délais de recours, le pétitionnaire ou l'exploitant bénéficie d'un délai de

34- R. 181-34 du Code de l'environnement.
35- L. 181-3 et L. 181-4 du Code de l'environnement.
36- L. 181-13 du Code de l'environnement.
37- R. 181-46 du Code de l'environnement précise qu'est regardée comme substantielle « la modification apportée à des activités, installations, ouvrages et travaux soumis à autorisation environnementale qui :
- En constitue une extension devant faire l'objet d'une nouvelle évaluation environnementale en application du II de l'article R. 122-2 ;
- Ou atteint des seuils quantitatifs et des critères fixés par arrêté du ministre chargé de l'environnement ;
- Ou est de nature à entraîner des dangers et inconvénients significatifs pour les intérêts mentionnés à l'article L. 181-3 ».
38- R. 181-47 du Code de l'environnement.
39- R. 181-48 du Code de l'environnement.
40- R. 181-48 du Code de l'environnement.
41- Théma, « *la modernisation du droit de l'environnement* », mars 2017, Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer, en charge des relations internationales sur le climat
42- Le contentieux de pleine juridiction est différent du contentieux de l'excès de pouvoir. En l'espèce, le juge ne doit pas seulement se limiter, comme dans le cadre du recours pour excès de pouvoir, à annuler ou à valider un acte administratif. Le contentieux de pleine juridiction donne au juge les pouvoirs les plus étendus lui accordant ainsi la possibilité de réformer une décision, de régulariser une autorisation. Il peut le faire sur tout ou partie d'une autorisation ce qui permet une alternative à l'annulation totale en cas d'irrégularité et d'une opportunité pour régulariser.

deux mois à compter du jour où la décision leur a été notifiée. Les tiers bénéficient désormais d'un délai de quatre mois à compter de la publication de la décision sur le site internet de la préfecture ou de l'affichage de la décision en mairie[43]. Étant précisé qu'avant la réforme, le délai de recours des tiers était d'un an[44] prorogeable de six mois.

Les décisions relatives à l'instruction de la demande, à l'arrêté d'autorisation, aux décisions relatives à la tierce expertise, aux décisions relatives à l'autorisation environnementale peuvent également faire l'objet de recours gracieux ou hiérarchique dans un délai de deux mois. Depuis l'entrée en vigueur des textes, ces recours administratifs permettent de prolonger désormais de deux mois les délais de recours contentieux exercé par le pétitionnaire ou les tiers.
Les tiers peuvent également déposer une réclamation auprès du préfet[45], à compter de la mise en service du projet autorisé, aux seules fins de contester l'insuffisance ou l'inadaptation des prescriptions définies dans l'autorisation, en raison des inconvénients ou des dangers que le projet autorisé. Pour se faire, le préfet dispose d'un délai de deux mois, à compter de la réception de la réclamation, pour y répondre de manière motivée. À défaut, la réponse est réputée négative. Toutefois, si le préfet estime la réclamation fondée, il pourra fixer des prescriptions complémentaires par arrêté.

En outre, l'article L. 181-18 octroie de nouveaux pouvoirs au juge administratif. Le juge saisi de conclusions dirigées contre une autorisation environnementale, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, peut :
- en présence d'un vice de procédure n'affectant qu'une phase de l'instruction de la demande d'autorisation, limiter à cette phase ou à cette partie, la portée de l'annulation qu'il prononce et demander à l'autorité administrative compétente de reprendre l'instruction à la phase ou sur la partie qui a été entachée d'irrégularité ;
- en présence d'un vice susceptible d'être régularisé par une autorisation modificative et après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation. Si une telle autorisation modificative est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations.
Enfin, en cas d'annulation ou de sursis à statuer affectant une partie seulement de l'autorisation environnementale, le juge détermine s'il y a lieu de suspendre l'exécution des parties de l'autorisation non viciées.

Pour conclure, du point de vue du porteur de projet, l'intérêt de cette nouvelle procédure est de réunir au sein d'un seul dossier l'ensemble des demandes au titre de son projet et de n'avoir qu'un interlocuteur au sein de l'administration.

Du point de vue de l'administration, cette réforme a vocation à lui permettre d'avoir une vision globale des incidences environnementales du projet.

Il faudra désormais attendre les premières autorisations environnementales pour avoir un retour « *pratique* ».

RAPPEL DES DÉFINITIONS

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont définies aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement. Ce sont d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.
Les ICPE sont définies dans une nomenclature et soumis à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Les installations, ouvrages, travaux, aménagements loi sur l'eau (IOTA) sont définies aux articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement. Ce sont les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.
Les IOTA sont définis dans une nomenclature et soumis à autorisation ou à déclaration suivant les dangers qu'ils présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.

L'évaluation environnementale est définie aux articles L. 122-1 et suivants du Code de l'environnement. C'est un processus constitué de l'élaboration d'une étude d'impact, de la réalisation des consultations du publiques, ainsi que de l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées. L'évaluation environnementale permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les incidences notables directes et indirectes d'un projet sur les facteurs tels que la population et la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage etc. Elle est à la charge du maître d'ouvrage.
Les 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 voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale.

43- R. 181-50 du Code de l'environnement.
44- Ancien R. 514-3-1 du Code de l'environnement.
45- R. 181-52 du Code de l'environnement.

PAR
RAPHAËL LÉONETTI
CAROLINE COUASNON
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

THÉMA : LE PATRIMOINE PUBLIC

LE DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION

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

Le mécanisme du déclassement anticipé avait été introduit par l'ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006 relative à la partie législative du Code général de la propriété des personnes publiques. Cette « mesure innovante » avait vocation à faciliter les opérations de cession des immeubles de l'État et de ses établissements publics « *en permettant qu'elles portent sur des immeubles qui ne sont pas libérés par leurs services occupants, dès lors que de telles cessions seront résolues de plein droit si la désaffectation de l'immeuble n'est pas intervenue dans un délai fixé par la décision de déclassement* »[1]. Un tel mécanisme était déjà utilisé en pratique dans des conditions de légalité douteuses, d'où l'intervention du législateur.

En effet, en raison du principe d'inaliénabilité du domaine public, la cession d'une de ses dépendances ne peut normalement être réalisée sans qu'elle en ait été préalablement déclassée par un acte administratif constatant qu'elle n'est plus affectée à un service public ou à l'usage direct du public, ainsi que le prévoit l'article L. 2141-1 du CGPPP.

Toutefois, le schéma contraignant se décomposant en la désaffectation factuelle, puis le déclassement et enfin la vente 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. Cela peut notamment entraîner des immobilisations de biens sur de longues périodes, parfois au détriment du bon fonctionnement des services publics locaux.

Le mécanisme du déclassement par anticipation permet ainsi d'atténuer la règle d'inaliénabilité du domaine public.

Comme le notent les conseillers d'État qui ont assisté le gouvernement dans la rédaction de la partie législative du CGPPP, « *l'intérêt d'une telle mesure se comprend aisément car, d'une part, elle permet de ne pas retarder une opération lorsque la désaffectation se prolongent dans le temps, en raison de la complexité de l'opération, d'autre part, elle autorise un règlement anticipé du prix, qui pourra servir à financer les investissements à la charge de la collectivité publique notamment pour réinstaller un service public dans un autre site, et enfin elle permet la délivrance immédiate des autorisations de construire éventuellement demandées par l'acquéreur tout en constituant une incitation forte pour les personnes publiques propriétaires à accélérer la désaffectation de fait, sauf à devoir rembourser le prix de la vente* »[2].

1- Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006 relative à la partie législative du Code général de la propriété des personnes publiques.
2- C. Maugüé et G. Bachelier, « Genèse et présentation du Code général de la propriété des personnes publiques », AJDA 2006, p. 1073.

Ils regrettaient néanmoins dès la publication du texte que « *le bénéfice d'une telle mesure soit limité à l'État et à ses établissements publics : aucune raison objective ne justifiait sur ce point de traiter différemment les collectivités territoriales et leurs établissements publics* »[3].

Éprouvé pendant quelques années par l'État et ses établissements publics, le mécanisme a fait ses preuves et suscité l'intérêt des collectivités territoriales qui en avaient tout autant besoin que l'État.

En ce sens, une proposition de loi visant à étendre aux collectivités territoriales le mécanisme de déclassement anticipé prévu à l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques avait été déposée par Madame la députée Sophie Rohfritsch, le 8 avril 2015. Concomitamment, le projet de loi Sapin 2 prévoyait l'adoption d'une ordonnance pour réformer le droit des propriétés publiques. Dans un souci de rapidité, l'article 35 de la loi Sapin 2 a intégré l'extension du déclassement anticipé aux collectivités territoriales leurs groupements et leurs établissements publics tout en précisant pour ces seules personnes publiques certaines conditions complémentaires de recours à l'article L. 2141-2 du CGPPP (v. infra).

La réforme était toutefois inachevée. L'évolution de l'article L. 2141-1 était très attendue mais n'avait pas porté sur la durée maximum de désaffectation. Or cette condition impérative de désaffectation dans un délai de trois ans apparaissait intenable en pratique dès lors qu'il s'agissait de procéder, grâce aux fonds dégagés par la vente, à la construction d'un nouvel immeuble.

L'ordonnance était donc attendue. L'objet du présent article est de faire le point sur le régime du déclassement par anticipation tel qu'il existe désormais.

1 – CHAMP ET MODALITÉS D'APPLICATION DU DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION

L'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques a modifié l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (« CGPPP »), qui dispose désormais en son premier alinéa que :
« *Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. 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. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.* »

L'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques a donc élargi le dispositif au domaine public artificiel de **toutes les personnes publiques** et, ce faisant, a étendu le mécanisme du déclassement anticipé à deux égards :
- D'une part en l'étendant aux biens affectés à l'usage direct du public, étant rappelé que seuls les biens affectés au service public en bénéficiaient jusqu'à l'entrée en vigueur de l'ordonnance ;
- D'autre part en l'étendant **aux collectivités territoriales, à leurs groupements et à leurs établissements publics locaux**, ce dispositif étant auparavant réservé à l'État ou à ses établissements publics.

Sur ce dernier point, notons que le texte est applicable immédiatement sans qu'un décret d'application ne soit nécessaire. Cette précision est importante car on rappellera qu'avant les modifications opérées par l'ordonnance du 19 avril 2017, l'article L. 2141-2 du CG3P faisait référence à un décret pour fixer le délai maximum dans lequel la désaffectation d'un bien déclassé par anticipation devait intervenir. Le maintien de cette référence au décret avait rendu inopérante l'extension du dispositif aux collectivités territoriales par l'article 35 de la loi Sapin II (loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016) puisque le seul décret qui avait été pris (décret 20 février 2007 codifié à l'article D. 2141-1 du CGPPP) ne visait que les biens de l'État et de ses établissements publics.

L'ordonnance du 19 avril 2017 règle la question en reformulant l'article L. 2141-2 du CGPPP et en supprimant toute référence à un décret. Les collectivités territoriales peuvent donc utiliser ce mécanisme à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance.

2 – PROCÉDURE DE DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION

Parce qu'il constitue une dérogation à un principe parfaitement ancré dans le droit domanial, l'article L. 2141-2 du CGPPP encadre toutefois strictement la procédure de déclassement anticipé. Les conditions posées prévues par le texte doivent être remplies pour que le déclassement anticipé puisse être prononcé.

A. UNE DÉCISION DE DÉCLASSEMENT

Le déclassement anticipé prend la forme d'une décision de déclassement, qui est prise selon les règles de forme et de compétence de droit commun. Ainsi, le conseil municipal d'une commune prendra une délibération décidant du déclassement anticipé d'un bien immobilier lui appartenant.
Qu'en est-il en cas de procédure particulière pour déclasser un bien ? En effet, certains déclassements de domaine public donnent lieu à procédure spécifique. Dans ce cas, il conviendra évidemment de respecter les procédures applicables.

3- Ibid.

Il en est ainsi par exemple du déclassement d'une voirie routière, qui doit être précédé d'une enquête publique selon les termes des dispositions du code de la voirie.

B. UNE DÉCISION DE PRINCIPE DE DÉSAFFECTATION

L'article L. 2141-2 du CGPPP précise que la désaffectation doit avoir été « *décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement* ».

La décision de désaffectation n'obéit à aucun formalisme particulier. Il s'agira donc le plus souvent de faire état de la décision prise de désaffecter dans un certain délai dans le cadre de la décision de déclassement elle-même. Naturellement, lorsqu'il existe qu'une procédure spécifique de désaffectation, comme pour une procédure spécifique de déclassement, il conviendra d'en respecter les termes. C'est par exemple le cas pour la désaffectation des lycées, qui fait intervenir différentes autorités dépendant de l'État et de la Région : l'initiative de la proposition de la désaffectation relève d'une délibération du conseil régional, sur la base d'un avis du conseil d'administration de l'établissement ou de l'association gestionnaire de l'établissement ; la décision de désaffectation du lycée est ensuite prise par le préfet de région sur la base d'un avis de l'autorité académique.

3– LE DÉLAI DE DÉSAFFECTATION ET LES CONDITIONS À STIPULER EN CAS DE VENTE

L'article L. 2141-2 du CGPPP prévoit donc que la désaffectation d'un bien du domaine public peut être décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement par anticipation.

Étant ici rappelé qu'en cas de vente, si la désaffectation, c'est-à-dire l'arrêt du fonctionnement du service public au sein de l'immeuble, n'intervient pas dans le délai décidé dans l'acte de déclassement, l'acte de vente est résolu de plein droit.

Comme dans sa version initiale, le texte modifié par l'ordonnance du 19 avril 2017 prévoit qu'en principe ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, pour tenir compte des difficultés rencontrées dans l'application du texte, l'ordonnance apporte une modification à l'article L. 2141-2 du CGPPP qui dispose désormais que « ***lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement.*** »

Cette prolongation de la durée maximale pour constater la désaffectation est un apport majeur de la réforme. En effet, comme nous l'avons déjà évoqué, la condition impérative d'une désaffectation dans un délai de trois ans apparaissait dans certains cas impossible à satisfaire. C'est particulièrement le cas lorsque la désaffectation dépend du déménagement du service public concerné et qu'il est nécessaire de procéder à la construction ou à la réhabilitation d'un immeuble pour ce faire. 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 bien souvent l'administration d'avoir la certitude que la désaffectation conditionnant le déclassement et la vente de son immeuble puisse intervenir dans un délai de trois ans, ce qui fait peser un risque certain sur la consolidation du déclassement et donc sur la vente le cas échéant. Ce risque était d'autant plus gênant qu'un retard d'une seule journée suffit à emporter la résolution de la vente et le retour du bien dans le domaine public de la personne publique. Il était donc important d'aménager ce délai et d'éviter ainsi que le recours au déclassement par anticipation donne lieu à une résolution d'une vente qui aurait été un précédent redoutable puisqu'il aurait pu décourager de nombreux professionnels de l'immobilier de traiter à nouveau avec une personne publique dans ce cadre juridique.

L'article L. 2141-2 du CGPPP dispose par ailleurs que la durée « *peut être prolongée par l'autorité administrative compétente … dans une limite de six ans* ». Il nous semble, sous réserve de l'appréciation souveraine du juge, que cette rédaction du texte et surtout le but recherché par le gouvernement-législateur doivent permettre de considérer que des déclassements par anticipations pris antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 19 avril 2017 pourront bénéficier de cette faculté de prolongation dès lors que les conditions pour ce faire sont remplies.

Naturellement, si un acte de vente est déjà intervenu, cela supposera d'obtenir un nouvel accord des parties sur la prolongation du délai de la condition résolutoire qui doit être stipulée obligatoirement dans l'acte de vente dans l'hypothèse où la désaffectation ne serait pas intervenue dans le délai prévu.

S'agissant des clauses de la vente en cas de vente, l'ordonnance apporte une modification au texte de l'article L. 2141-2 du CG3P car désormais, « *L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.* »

Il s'agit ici d'obliger les personnes publiques à anticiper les conditions de libération et de prévoir leur phasage, toujours dans l'optique de neutraliser les risques qui peuvent être évités. Il appartiendra notamment aux parties de s'accorder sur les conditions d'occupation du bien par la personne publique avant la désaffectation, d'éventuellement prévoir des libérations progressives pour assurer un maintien du service public et des clauses de revoyure en cas de motif d'intérêt général justifiant de déroger au calendrier fixé, etc.

4– LES RÈGLES PROPRES AUX COLLECTIVITÉS TERRITORIALES, À LEURS GROUPEMENTS ET ÉTABLISSEMENTS PUBLICS LOCAUX

Si le déclassement par anticipation a fait l'objet d'une extension aux collectivités territoriales, à leurs groupements et établissements publics locaux, le législateur a souhaité conserver un certain contrôle de

cette pratique, en l'encadrant plus spécifiquement en cas de cession.

Il s'agit d'abord de l'exigence de procéder à une étude d'impact pluriannuelle ; il s'agit ensuite d'organiser les conditions de la résolution afin de bien traiter le risque financier pour la collectivité.

Précisons toutefois sur ce point que ces règles n'ont de sens que si la collectivité procède à la vente. Ainsi, dans l'hypothèse d'un déclassement par anticipation ne donnant lieu qu'à une promesse de vente conditionnée par la désaffectation effective, il nous semble qu'il n'y aura pas lieu d'en faire application.

■ L'étude d'impact pluriannuelle

La première spécificité consiste donc en l'obligation de mener **une étude d'impact pluriannuelle**. En effet, en cas de cession, l'alinéa 2 de l'article L. 2141-2 du CGPPP dispose que « *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* ».

Les collectivités territoriales, leurs groupements et établissements publics sont donc tenus, lorsqu'ils procèdent à la cession d'un bien déclassé par anticipation, de le faire sur la base d'une délibération motivée et d'une étude d'impact pluriannuelle.

En quoi consiste une telle étude d'impact pluriannuelle : est-ce une étude menée chaque année, ou une étude tenant compte des impacts de la décision de déclassement anticipé sur la vie du bien, tant qu'il n'est pas désaffecté ? C'est plutôt cette seconde lecture qu'il serait logique de retenir à notre sens.

Le contenu de l'étude d'impact n'est pas précisé par l'article L. 2141-2 et le texte ne prévoit pas qu'un décret viendra en définir le contenu, ce qui laisse la maîtrise du sujet aux personnes publiques concernées.
Cette étude d'impact devra expliquer pourquoi le bien n'est pas désaffecté dans l'immédiat, s'il ne peut faire l'objet que d'une désaffectation progressive et quelles sont les mesures qui seront mises en œuvre pour s'assurer que la désaffectation aura bien lieu.

L'objectif est de s'assurer que la collectivité souhaite effectivement désaffecter le bien et que les conditions pour réaliser cette désaffectation sont réunies. L'étude d'impact pluriannuelle est également un moyen de rationaliser économiquement ce type de montage et de mettre les élus en mesure d'en saisir toutes les conséquences. L'étude d'impact pourra permettre au juge, en cas de contentieux, de vérifier que les choix de la collectivité ne sont pas entachés d'une erreur manifeste d'appréciation.

On peut supposer que l'aléa dont l'étude d'impact doit tenir compte concerne, d'une part, la probabilité que la vente soit résolue, si, au terme du délai de trois ou six ans à compter de l'acte de déclassement anticipé, le fonctionnement du service public a toujours besoin du bien cédé, par exemple parce que l'ouvrage devant accueillir le service n'est pas achevé et, d'autre part, les conséquences financières de cette résolution.

L'étude d'impact devrait également exposer le coût de l'opération : le montant du loyer à payer par la collectivité pour pouvoir continuer à utiliser son ancien bien, ainsi que l'éventuel impact sur la vente puisque son acquéreur a l'obligation de le louer un temps à l'administration et qu'il ne peut donc en faire ce qu'il veut immédiatement.

■ L'exigence d'une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente

L'exigence consiste ici à stipuler, dans l'acte de vente, **une clause relative aux conséquences de la résolution de la vente**. En effet, si la désaffectation n'intervient pas dans le délai prévu par les parties, la vente est résolue de plein droit.

La question se pose de connaître le contenu de telles stipulations.
En pratique, au minimum, sera prévu le remboursement de ce que l'acquéreur aura précédemment payé. Outre la restitution du prix, de telles clauses peuvent par exemple porter sur le remboursement des droits de mutation.

La clause résolutoire doit nécessairement porter sur les indemnités qui pourraient être dues à l'acquéreur du bien du fait de la résolution du contrat de vente. C'est ce que l'article L. 2141-2 du CGPPP désigne lorsqu'il mentionne « *les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente* ».

Le montant ou les conditions de calcul de ces pénalités doivent être précisés par la clause résolutoire.

Rappelons que la collectivité concernée peut exclure l'application de pénalités, sur le fondement de sa liberté contractuelle. Cela dépendra toutefois de sa négociation avec l'acquéreur.

Dans le cadre de la fixation de ces pénalités, il conviendra de ne pas fixer des montants disproportionnés par rapport au préjudice subi par l'acquéreur. En effet, il est interdit aux personnes publiques de consentir des libéralités, cette règle valant également pour les contrats de droit privé conclus par l'administration. C'est ce principe qui guide la fixation des pénalités, qui ne doivent pas aboutir à un montant excessif et sans lien avec le préjudice subi par l'acquéreur[4].

La clause pourra prévoir qu'en cas de travaux réalisés par l'acquéreur, il y aura indemnisation par l'administration des investissements réalisés par l'acquéreur. Les parties pourront toutefois en décider autrement. Elle pourra également étaler le remboursement du prix dans le temps, si l'acquéreur l'admet.

L'existence de pénalités financières doit se traduire par la constitution d'une provision, dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales.

■ L'obligation de provisionner le montant des pénalités

En premier lieu, les parties peuvent décider d'exclure les pénalités, ce qui exclura le cas échéant l'obligation de constituer des provisions.

4- Ces règles sont rappelées par la jurisprudence Chambre de commerce et de l'industrie de Montpellier (CE, 22 juin 2012, n°348676, Lebon T. 851).

Si l'acte de vente en prévoit, leur provision s'impose aux collectivités territoriales ainsi qu'en dispose l'alinéa 3[5]. On note toutefois que l'absence de provision n'est pas une cause de nullité de la vente. Les services de la préfecture devront, dans le cadre du contrôle de légalité, porter une attention particulière sur les conséquences budgétaires des ventes de biens publics après leur déclassement anticipé.

L'obligation de constituer une provision impose ainsi à la collectivité une certaine prudence, afin qu'elle n'utilise pas ou peu le fruit de la vente pendant la période transitoire, c'est-à-dire jusqu'à ce que la désaffectation intervienne, faisant de ce fait perdre à ce mécanisme son intérêt principal. C'est toutefois un impératif afin que la collectivité soit en mesure de rembourser son cocontractant si la désaffectation n'est pas effective.

Les provisions permettent de constater un risque ou une charge probable ou encore d'étaler une charge.

Dès lors que la survenance d'un risque ou d'une charge apparaît comme probable, la collectivité provisionne sur l'exercice en cours, c'est-à-dire qu'elle enregistre en compte de résultat une dotation d'un montant égal au risque évalué ou à la charge estimée.

Lorsque le risque ou la charge se réalise, la collectivité constate la charge réelle et effective dans son résultat comptable et budgétaire.

D'un point de vue budgétaire, les provisions doivent figurer au budget primitif et lorsque la provision concerne un risque nouveau, elle doit être inscrite dès la plus proche décision budgétaire suivant la connaissance du risque. De même, lorsque la provision doit être réajustée, au regard de l'évolution du risque, ce réajustement doit être prévu dès le plus proche acte budgétaire.

La constitution d'une provision donne nécessairement lieu à une délibération précisant l'objet de la provision et en fixant le montant de manière justifiée, ainsi que le précise l'article R. 2321-2 du Code général des collectivités territoriales. Le régime de droit commun des provisions est le régime des provisions semi-budgétaires. Par dérogation, les provisions sont budgétaires lorsque le conseil municipal décide d'inscrire les provisions en recettes de la section d'investissement.

Une fois constituée, la provision doit être suivie. Lorsque le risque disparaît, dans ce cas, la personne publique procède à une reprise sur provision. Les services doivent compléter un état annexé au budget primitif et au compte administratif qui permet de suivre l'état de chaque provision constituée. Il décrit le montant, le suivi et l'emploi de chaque provision.

Enfin, notons que s'agissant des ventes de l'État, lorsque sont prévues des pénalités dans la clause résolutoire de l'acte de vente, la provision est constituée par inscription dans la loi de finances.

5– LES ACTES DE DISPOSITION SUSCEPTIBLES D'ÊTRE PASSÉS DANS LE CADRE D'UN DÉCLASSEMENT ANTICIPÉ

L'alinéa 1er de l'article L. 2141-2 du CGPPP vise uniquement les ventes qui seraient conclues après un déclassement par anticipation. C'est bien « l'acte de vente » qui doit, selon les dispositions de cet article, comporter obligatoirement certaines clauses, ce qui excluent les baux du champ d'application de l'alinéa 1er.

Partant, se pose la question de savoir si l'on pourrait étendre le dispositif prévu par le premier alinéa, autorisant la conclusion d'une vente après un déclassement par anticipation, à d'autres actes de disposition ? On pense notamment à la conclusion de baux emphytéotiques, de baux à construction ou encore de baux emphytéotiques administratifs.

Tant pour les baux constitutifs de droits réels de droit privé que pour ceux de droit administratif, il nous semble qu'il existe des raisons à ne pas leur étendre l'utilisation du déclassement par anticipation au-delà même de la lettre du texte.

S'agissant des baux emphytéotiques administratifs, ils peuvent être conclus sur le domaine public ou sur le domaine privé. Le déclassement n'a donc pas d'impact sur la conclusion de ce type bail. Par ailleurs, il est possible de conclure des BEA sur le domaine public quand bien même l'immeuble aurait vocation à sortir du domaine public, en prévoyant dans l'acte les stipulations adaptées. L'inverse est également envisageable. La conclusion d'un BEA après déclassement anticipé n'a ainsi pas d'utilité particulière.

S'agissant des baux emphytéotiques et des baux à construction, il convient de rappeler qu'il est interdit de limiter le droit d'affecter du preneur. La doctrine considère en effet que le droit réel conféré par le bail présente « *un caractère absolu qui interdit à l'État, lorsqu'il y recourt, d'imposer au preneur des obligations qui lui permettraient de conserver un contrôle étroit sur l'utilisation du bien pendant toute la durée du bail* »[6]. La présence d'une clause limitant l'usage auquel le preneur peut affecter les lieux loués entraîne donc une disqualification du bail emphytéotique[7]. Le bail à construction ne doit pas non plus comprendre une limitation de l'usage du bien loué, une telle clause étant réputée non écrite[8].

Cette interdiction de limiter le droit d'affecter du preneur est incompatible avec un déclassement par anticipation. En effet, le déclassement par anticipation implique que la désaffectation effective intervienne de manière différée, dans un délai déterminé par l'acte de déclassement, rendant nécessaire l'encadrement de l'affectation du bien pendant ce délai. C'est ce que rappelle la dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 2141-2 du CGPPP, en disposant que « *l'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à*

5- Il s'agit même d'une dépense obligatoire, au sens de article L. 2321-2 CGCT pour les communes (articles L. 3321-1 et L. 4321-1 du CGCT, respectivement pour les départements et les régions).
6- E. Fatôme et M. Raunet, « *Naissance d'un nouveau bail emphytéotique administratif : le BEA de valorisation* » AJDA 2010 p. 2475.
7- C. Cass., Civ. 3ème, 13 mai 1998, Roncaglia, n°96-13-586, D.1998. 346, obs. A. Robert ; RDI 1998. 607, obs. J.-L. Bergel et 697, obs. F. Collart-Dutilleul et J. Derruppé.
8- C. Cass., Civ. 3ème, 24 septembre 2014, n°13-22357.

l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège ».

La Cour de cassation a par ailleurs jugé que de tels baux sont incompatibles avec une clause résolutoire, en ce qu'elle « *confère à la jouissance du preneur une précarité incompatible avec la constitution d'un droit réel* »[9].

Or, aux termes de l'article L. 2141-2 du CGPPP, l'acte doit stipuler que la résolution intervient de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans les délais. Ainsi, le dispositif ne saurait s'appliquer aux baux emphytéotiques et aux baux à construction en raison de la précarité qu'implique une clause résolutoire.

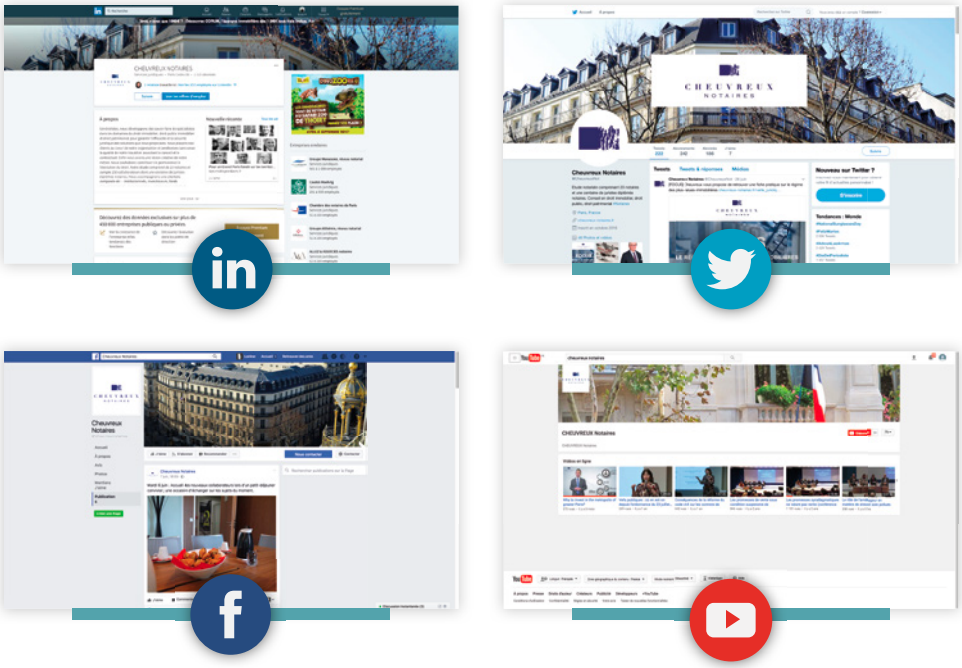
Dès lors, il résulte de ce qui précède que la conclusion d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction après déclassement anticipé serait exclue.

Reste la question des droits réels *sui generis* reconnus par les deux ordres de juridiction (cf. article dans ce même bulletin) qui pourraient intégrer dans leurs conditions les spécificités du régime du déclassement par anticipation. L'interprétation stricte de l'article L. 2141-2 du CGPPP qui est un texte d'exception devrait a priori conduire à exclure l'octroi d'un droit réel *sui generis* sur la base d'un déclassement par anticipation. Mais cette solution n'est pas très satisfaisante car on ne voit pas, en dehors de la lettre du texte, quels principes pourraient s'opposer à traiter un droit réel *sui generis* de la même manière qu'une vente.

En toute hypothèse, rappelons que si la vente est le seul acte de disposition pouvant être conclu après un déclassement par anticipation, l'ordonnance ouvre la possibilité de conclure des promesses sous condition suspensive de déclassement pour tous les actes de disposition et notamment les droits réels civils[10]. La boîte à outil des personnes publiques pour la réalisation de leurs opérations immobilières a donc été largement enrichie par l'ordonnance du 19 avril 2017.

9- Civ., 3ème, 14 novembre 2002, n°01-13.904, Bull. civ. 2002.
10- Article 10 de l'ordonnance, codifié à l'article L. 3112-4 du CGPPP.

FOLLOW LIKE
RÉSEAUX SOCIAUX
ABONNÉS



CHEUVREUX SUR LES RÉSEAUX !

Suivez l'actualité juridique vue par l'Étude via nos comptes réseaux sociaux :
Linkedin, Twitter, Facebook et Youtube.
Rejoignez ainsi notre communauté d'abonnés et bénéficiez au quotidien d'informations liées à nos domaines d'activités, ainsi que d'informations sur la vie de l'Étude.

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

UN VENT DE LIBERTÉ SUR LES DROITS RÉELS

DROIT IMMOBILIER

PAR
CORALIE LEVENEUR
GROUPE IMMOBILIER
RAPHAËL LÉONETTI
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

Depuis quelques années déjà, le frémissement est palpable. Le débat touche à sa fin. Oui, il est possible de constituer des droits réels *sui generis* hors des sentiers battus, au gré de l'imagination des parties !

Le fameux arrêt *Caquelard* du 13 février 1834[1], dans lequel la chambre des requêtes avait estimé que la liste des droits réels donnée par le Code civil n'était pas limitative, n'avait en effet pas suffit à la doctrine pour s'accorder quant au caractère limitatif ou indicatif de la liste des droits réels posée aux articles 544 et suivants du Code civil.

L'évolution fut amorcée en 2008, lorsque la commission de réforme du droit des biens, sous l'égide de l'association Capitant et menée par le professeur Périnet-Marquet, proposa que le Code civil s'assouplisse en faisant place à un « droit de jouissance spécial ».

L'année 2012 fut celle de l'entrée en scène des Hauts Magistrats, avec deux arrêts remarqués : le premier, celui de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 30 octobre 2012 dit « Maison de Poésie » ; le second, celui du Conseil d'État du 21 décembre 2012 dit « Commune de Douai ». Deux ordres de juridictions, deux arrêts, un constat : les juges ont passé un message clair en faveur d'une flexibilité dans la constitution des droits réels de droit privé.

> « Deux ordres de juridictions, deux arrêts, un constat : les juges ont passé un message clair en faveur d'une flexibilité dans la constitution des droits réels de droit privé. »

Mais l'histoire ne s'arrêta pas là : le feuilleton Maison de Poésie (voir encadré) devait se poursuivre face à la résistance des juges du fond. S'inscrivant dans la ligne dégagée en 2012, la Cour de cassation persiste et signe avec son arrêt du 8 septembre 2016, confirmant la validité du droit réel sui generis, de jouissance spéciale, conféré à la Maison de Poésie. Elle avait auparavant été sérieusement confortée par le notariat, à l'occasion du 112e congrès des Notaires de France tenu en juin 2016. À cette occasion, les notaires ont en effet non seulement salué l'avancée réalisée par la Haute Juridiction, mais aussi et surtout proposé d'insérer un nouvel ar-

1- Arrêt « Caquelard », Req. 13 février 1834 : « *Attendu, en droit, que les articles 544, 546 et 552, du code civil, sont déclaratifs du droit commun relativement à la nature et aux effets de la propriété, mais ne sont pas prohibitifs ;- que ni ces articles, ni aucune autre loi, n'excluent les diverses modifications et décompositions dont le droit ordinaire de propriété est susceptible* ».

ticle dans le Code civil consacrant expressément les droits réels de jouissance spéciale. Quant au juge administratif, il semble de surcroît enclin à accepter la constitution de droits réels *sui generis* de nature administrative (c'est-à-dire dans le cadre de contrats administratifs comportant des clauses exorbitantes du droit commun).
Ces droits réels nouveaux sont de nature à répondre à des besoins concrets de la pratique (I). Reste que celle-ci a besoin d'y voir clair pour se lancer : quel est le régime des droits réels *sui generis* ? (II)

1– LE BESOIN CONCRET DE FLEXIBILITÉ QUANT À LA CONSTITUTION DE DROITS RÉELS NOUVEAUX

Qui n'a pas, en tant que praticien de l'immobilier, eu un jour le sentiment d'être contraint dans ses projets en raison de la nécessité de se conformer à un cadre juridique existant qui ne pouvait répondre avec exactitude à ses souhaits pourtant légitimes ? Tant en droit privé qu'en droit public, la pratique a d'ores et déjà identifié certaines situations dans lesquelles le recours à un droit réel *sui generis* permettrait de faire évoluer le champ des possibles (A). On soulignera en outre que la souplesse accordée par la jurisprudence précitée s'accorde avec l'évolution actuelle que subit la perception de la notion de propriété dans notre droit mais aussi et surtout dans notre société (B).

A. L'INADAPTATION DES DROITS RÉELS EXISTANTS À CERTAINES SITUATIONS

En droit privé (1) comme en droit public (2), les exemples concrets de l'insuffisance des outils juridiques à la disposition des praticiens ne manquent pas et constituent autant d'utilisations possibles pour de nouveaux droits réels.

■ En droit privé

L'une des applications bien connue en droit privé de ce constat de l'inadaptation des droits réels du Code civil aux besoins de la pratique se trouve en matière de servitudes.
Celles-ci doivent en effet, pour être valablement constituées conformément aux dispositions de l'article 637 du Code civil[2], grever un fonds (le fonds servant) au profit d'un autre fonds (le fonds dominant). Dès lors, il n'est en principe pas possible de constituer une servitude en l'absence de l'un de ces éléments fondamentaux.
Or, régulièrement, des besoins très précis sont exprimés, qui ne peuvent se matérialiser par une servitude alors même qu'un véritable droit réel est souhaité par les parties. Il en va ainsi de toutes les « servitudes » qui n'ont pas de fonds dominant.
On pense ainsi aux clauses d'affectations dont l'objet est d'imposer le respect de la destination d'un fonds sans pour autant profiter à un autre fonds, ou encore aux clauses de non concurrence qui viennent contraindre l'exploitation d'un immeuble en vue de protéger un fonds de commerce voisin (cette « servitude » profite alors audit fonds de commerce et non à l'immeuble qui en forme l'assiette). Mais aussi à la volonté parfois exprimée de conférer un droit réel de passage à son voisin, pour une durée donnée (et non pas de façon perpétuelle comme l'est une servitude).

De même en droit patrimonial, où l'on songe par exemple à la nécessité d'organiser au plus juste les relations entre parents vieillissants propriétaires d'une exploitation et leurs enfants. Dans une telle hypothèse, les outils existants de démembrement (usufruit, nue-propriété, droit d'usage et d'habitation) ne sont pas toujours pleinement satisfaisants eu égard aux objectifs recherchés. De sorte qu'en admettant une libre création de droits réels, un parent pourrait donner à ses enfants son exploitation ou son domaine tout en se réservant un droit réel de jouissance spéciale pour n'en percevoir que les fruits. Les enfants propriétaires se comporteraient alors non pas comme un simple nu-propriétaire mais se verraient conférer des prérogatives supplémentaires telles que la gestion et l'administration - qui traditionnellement sont celles de l'usufruitier.
Enfin, on soulignera ici que plus généralement, c'est la créativité des acteurs de l'immobilier et de leurs conseils qui se trouve bridée par l'impossibilité de sortir des cadres légaux. Avec les ouvertures jurisprudentielles créées par les arrêts Maison de Poésie, on peut imaginer que de nombreuses applications de droits réels *sui generis* verront le jour, dès lors que les critères posés par la Cour de cassation (v. infra) sont respectés. Certains auteurs se sont déjà prêtés à ce jeu[3]. On peut citer avec eux, à titre d'illustration, quelques exemples tels que la jouissance d'un chalet en période hivernale ; à l'inverse la jouissance d'une villa de bord de mer à la belle saison ; le droit d'utiliser une place de stationnement à certaines heures ; l'octroi d'un bail réel immobilier sur un immeuble ancien ; la création d'un démembrement nouveau à des fins environnementales, etc.

■ En droit public

Les textes qui régissent les domaines des personnes publiques sont en matière de titres constsitutifs de droits réels peu satisfaisant pour répondre aux enjeux de valorisation du foncier public.
Certes, s'agissant du domaine public, la boîte à outil a été enrichie depuis l'entrée en vigueur du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) qui a consacré l'existence de servitudes sur le domaine public, étendu les convention d'occupation constitutives de droits réels (« COT-DR ») au domaine des collectivités territoriales, ou encore institué le bail emphytéotique administratif (« BEA ») dit de valorisation sur le domaine de l'État. Mais, désormais, c'est une mise en ordre qui devient impérative pour garantir l'efficience des dispositifs. C'est d'ailleurs cette démarche qui devrait être menée dans le cadre des ordonnances prévues par la loi Sapin II (cf. loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016, art. 34), même si la première ordonnance adoptée le 19 avril 2017 s'est pour l'instant limitée à la question de la mise en concurrence de ces titres d'occupation (v. Bulletin n°87, p. 30).
Sur le domaine privé, en revanche, il apparaît que les outils actuels sont inadaptés pour faciliter et sécuriser les opérations immobilières.
Cette inadaptation des outils a déjà été mise en exergue dans le domaine du logement : le droit positif ne permettant pas de concilier les besoins du propriétaire public et ceux des accédants à la propriété, le législateur a dû intervenir pour instituer outil hybride, le bail réel immobilier dédié au logement intermédiaire (BRILO ; v. art. L. 254-1 à L. 254-9 du CCH) qui est un bail réel de droit privé soumis à la compétence

2- Article 637 du Code civil : « *Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire.* »
3- A. Muzard et C. Pommier, Les applications en matière immobilière, in Actes du colloque du 18 janvier 2017 « *Les nouveaux droits réels au cœur de la pratique notariale* », NVP Cahier pratique n°324 Mai-juin 2017.

du juge judiciaire mais dont l'affectation et les conditions de cession dans le temps, afin de satisfaire des objectifs d'intérêt général, peuvent être contrôlées par le bailleur (sur le BRILO, v. par exemple bulletin n°85, p. 8). On constate cependant que le besoin d'outils nouveaux s'étend bien au-delà du logement car la pratique des baux constitutifs de droits réels se développe pour de nombreux projets de valorisations du domaine privé en tant qu'alternative à la cession. Or, comme pour les cessions, les personnes publiques envisagent de moins en moins de transférer un tel droit sur leur foncier sans choisir le projet qui sera réalisé par l'occupant. La valorisation de leur propriété n'est plus seulement une question économique : elle doit permettre de faire participer les occupants privés à des objectifs généraux en termes de mixité, d'usages solidaires, de performance énergétique, et plus généralement d'urbanisation.

Le choix de l'occupant repose alors sur la qualité de son projet dont les contraintes ont une incidence sur le prix (c.-à-d. le montant de la redevance ou du loyer). Pour sécuriser leurs décisions eu égard à l'interdiction qui leur est faite de vendre ou louer à un prix inférieur à la valeur de marché, les personnes publiques ont donc besoin d'un certain nombre de garanties qui prennent la forme de clauses d'affectation, de mise en œuvre de procédé constructifs innovants, de développements d'usages spécifiques et évolutifs en fonction des besoins de la population, etc.
C'est dans ces conditions que se pose donc la question de savoir si les titres constitutifs de droits réels institués par les différentes législations sont adaptés à cette pratique ?[4]

Comme cela avait déjà été constaté à l'occasion des travaux sur le BRILO, il nous semble qu'il n'existe à ce jour aucun outil légal permettant de faciliter et de sécuriser cette pratique.
Du côté des baux privés, on sait en effet que le droit réel conféré par un bail emphytéotique ou à construction présente « *un caractère absolu qui interdit à l'État, lorsqu'il y recourt, d'imposer au preneur des obligations qui lui permettraient de conserver un contrôle étroit sur l'utilisation du bien pendant toute la durée du bail* »[5]. La présence d'une clause limitant l'usage auquel le preneur peut affecter les lieux loués entraîne donc une disqualification du bail emphytéotique[6]. Le bail à construction ne doit pas non plus comprendre une limitation de l'usage du bien loué, une telle clause étant réputée non écrite[7]. Le recours à ces baux empêchera donc la stipulation de clauses antispéculatives puisque cela reviendrait à limiter la liberté de céder. Quant aux clauses d'affectation, admises dans les baux à construction au regard de la destination de la construction prévue au titre du permis de construire, leur rédaction sera plus délicate et éventuellement fragile pour assurer le maintien d'usages très précis comme la cantine solidaire ou la ferme urbaine nécessitant des exploitants très spécifiques, car de telles restrictions limitent au fond la liberté de louer dont doit disposer le titulaire du droit réel.

Du côté des « *baux réels publics* » (BEA, COT-DR) la liberté de sous-louer et de céder peut être encadrée. Mais leur champ d'application est limité : les COT-DR ne portent que sur le domaine public ; et et les cas de recours au BEA ne couvent pas les mises à dispositions en vue de la réalisation de projets privés. D'ailleurs, même si les opérations immobilières en cause pouvaient entrer dans le champ de ces « *baux réels publics* » les contraintes de financement et de refinancement (notamment agrément du contrat d'hypothèque et limitation de son champ au financement de la construction), et le pouvoir de modification et de résilitaion unilatérale de la personne publique pour motif d'intérêt général pourraient être des freins à la réalisation de ces projets.
Il n'existe donc pas parmi les outils contractuels prévus par les textes de titres constitutifs de droits réels permettant à la fois la valorisation du domaine privé des personnes publiques par la réalisation de projets privés et la possibilité pour la personne publique propriétaire de conserver un certain droit de regard, dans l'intérêt général, sur les usages de son bien.
On peut ainsi regretter que l'habilitation donnée au gouvernement dans le cadre de la loi Sapin II pour réformer le droit des propriétés publiques ne couvre pas le régime des titres d'occupation du domaine privé (cf. bulletin n° 86, p. 4).

B. L'ÉVOLUTION DE LA PERCEPTION DE LA NOTION DE PROPRIÉTÉ

L'avancée que nous proposent les Hauts Magistrats donne écho à une évolution de la notion de propriété et rejoint ainsi l'analyse économique du droit de propriété.
Les années passant, le spectre de l'Ancien Régime et de la servilité, qui avaient guidé avec force les rédacteurs du Code civil, se sont aujourd'hui nettement éloignés. La crainte d'un retour à ce système n'est plus le fil rouge des réformateurs. Allant même plus loin, une partie de la doctrine a développé, depuis de nombreuses années déjà, une analyse économique de la propriété.
Contrairement à l'analyse classique, il ne s'agit alors pas de concentrer nécessairement toutes les prérogatives du droit de propriété entre les mains du seul propriétaire, mais au contraire de découvrir quelles sont les différentes valeurs de l'immeuble et qui en aurait le meilleur bénéfice. W. Dross expose clairement la question : « *Pourquoi réserver au propriétaire les usages de la chose dont il n'a que faire mais dont d'autres que lui sont impatients* ? »[8]. Une telle analyse économique, au rebours de la conception traditionnelle du droit de propriété, permet de tirer le meilleur parti d'une chose, d'en optimiser l'utilisation en répartissant entre plusieurs personnes les utilités reconnues de cette chose. La valeur de la chose et son utilité devient alors

> “
> Une telle analyse économique, au rebours de la conception traditionnelle du droit de propriété, permet de tirer le meilleur parti d'une chose, d'en optimiser l'utilisation en répartissant entre plusieurs personnes les utilités reconnues de cette chose.
> ”

4- Étant précisé que ces opérations portent sur le foncier aliénable des personnes publiques et, dès lors que l'objectif est de sélectionner un projet purement privé (car autrement on serait dans le champ de la commande publique), le foncier en cause ne devrait donc pas intégrer le domaine public.
5- E. Fatôme et M. Raunet, « *Naissance d'un nouveau bail emphytéotique administratif : le BEA de valorisation* » AJDA 2010 p. 2475.
6- C. Cass., Civ. 3ème, 13 mai 1998, Roncaglia, n°96-13-586, D. 1998. 346, obs. A. Robert ; RDI 1998. 607, obs. J.-L. Bergel et 697, obs. F. Collart-Dutilleul et J. Derruppé.
7- C. Cass., Civ. 3ème,24 septembre 2014, n°13-22357.
8- W. Dross, « *La qualification du droit réel de jouissance spéciale* », in Actes du colloque du 18 janvier 2017 « *Les nouveaux droits réels au cœur de la pratique notariale* », NVP Cahier pratique n°324 Mai juin 2017.

l'élément central de la notion juridique de bien. Autrement dit, chaque utilité d'une chose peut devenir un bien objet de propriété dès lors qu'elle est appréhendée par le droit, via l'appropriation par une personne juridique d'une part, et la réservation de droits sur l'utilité en cause d'autre part.

De même, la création de nouveaux baux constitutifs de droits réels (BRILO, BRS, etc.) a été possible grâce à ce constat d'une évolution de la notion de propriété, au sein de la société civile cette fois-ci. C'est ainsi qu'il est apparu que la notion de perpétuité ne revêtait sans aucune mesure la même importance que celle qui lui était accordée en 1804 ou même encore jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle.

Enfin, on soulignera que ce mouvement n'est pas propre à l'immobilier : le rapport à la propriété et aux usages qu'elle peut dégager a fait l'objet d'une substantielle évolution ces dernières années en matière mobilière également. Covoiturage, location de voiture entre particuliers, prêts d'appareils électroménagers entre particuliers, etc. : tout objet est propice à générer plusieurs valeurs économiques pour son propriétaire, et parallèlement, plusieurs usages qu'il peut choisir de faire profiter à des tiers moyennant finance ou échange contre un autre bien…

En mettant l'accent sur la valeur d'usage, la propriété temporaire de l'utilité d'une chose constitue au fond l'expression juridique d'un mouvement de création de valeur via l'économie de partage.

Cette convergence des besoins concrets et de l'évolution des mentalités tant juridique que de la société rend le terreau très favorable à l'éclosion de nouveaux droits réels. Il est alors indispensable d'en déterminer le régime afin que l'avancée jurisprudentielle et doctrinale se transforme en réalité pratique.

2 – LES CARACTÉRISTIQUES DES DROITS RÉELS *SUI GENERIS* ADMIS PAR LA JURISPRUDENCE

Il convient ici de distinguer deux mouvements jurisprudentiels avec d'une part les caractères dégagés pour la création de droits réels administratifs (A) et d'autre part ceux qui émergent pour les droits réels civils (B).

A. S'AGISSANT DES DROITS RÉELS ADMINISTRATIFS

Dans un avis de 2009 relatif à l'hôtel de la Marine (avis non publié mais dont le contenu a été diffusé dans la presse juridique et même plus largement), le Conseil d'État avait fermé la porte à toute liberté contractuelle de création de droit réel administratif pour pallier aux lacunes des textes.

Il considérait qu'un bail conclu par l'État présentant les apparences d'un bail emphytéotique ou à construction mais dans lequel sont insérées une ou plusieurs clauses restreignant les droits du preneur ne peut être qualifié d'emphytéose. Le preneur ayant conclu un tel bail ne pourrait pas faire reconnaître la valeur de son droit réel ainsi amputé par des clauses restreignant les droits du preneur en dehors de tout cadre légal, ce qui aurait alors des incidences sur ses capacités de financement. En conséquence de cet avis le législateur est alors intervenu pour permettre des BEA dit de « valorisation » sur le domaine public et privé de l'État et des établissements publics consulaires.

Mais, depuis cet avis, il faut remarquer que **cette position du Conseil d'État en formation administrative n'a pas empêché les juridictions administratives de reconnaître la possibilité pour les parties de s'accorder sur des droits réels sui generis en dehors du domaine public**.

Au niveau des tribunaux, le Tribunal administratif de Cergy Pontoise dans un jugement du 18 mars 2014 (n°1103221, RFDA 2014, p. 711) a été confronté à la conclusion en 1955 par un propriétaire privé d'un bail de longue durée au profit d'EDF avec cependant la possibilité pour l'établissement public de résilier unilatéralement et sans indemnité le bail. Le tribunal considère :

- d'une part que ce contrat comporte une clause exorbitante du droit commun qui en fait un contrat administratif ;
- d'autre part qu'il confère, au regard de ses stipulations, un droit réel au preneur devant être qualifié de bail emphytéotique nonobstant le caractère exorbitant de la clause précitée.

Si bien que l'on se trouverait en présence d'un bail emphytéotique relevant du régime des contrats administratif du fait de l'exisence d'une clause exorbitante du droit commun, sorte de BEA avant l'heure et en dehors de tout cadre légal.

Même constat au niveau des Cours puisque la CAA de Lyon, dans un arrêt du 4 décembre 2014 (n°13LY01845), a eu à connaître la même année d'un bail emphytéotique conclu en 1989 entre l'État et une SA HLM en vue de la rénovation d'une résidence étudiante, bail emphytéotique indétectable d'une convention de location et de gestion entre le bailleur social et un établissement public d'enseignement. Le bail emphytéotique prévoyait qu'en cas de non-respect par cet établissement public de ses obligations, une autre SA HLM reprendrait la gestion de l'immeuble dans lequel elle aurait l'obligation de loger les étudiants de l'EP à un prix convenu avec la direction de cet établissement public. La CAA considère alors :

- Que le bail emphytéotique et la convention forment un ensemble contractuel unique ;
- Que la clause de reprise de gestion par la SA HLM est exorbitante du droit commun et confère donc à l'ensemble contractuel un caractère administratif ;
- Que le bien ne relève pas du domaine public et donc que l'établissement public n'était pas fondé à soutenir que le bail emphytéotique est irrégulier et à s'opposer à l'application des clauses dudit bail.

Bien que l'arrêt ne s'intéresse pas à l'existence des droits réels, on comprend que pour la CAA de Lyon comme pour le TA de Cergy, rien n'empêche de qualifier d'emphytéose un contrat comportant une clause exorbitante du droit commun lui conférant un caractère administratif.

Sans donner à ces jurisprudences une portée qui irait au-delà de leur lettre, et tout en précisant qu'il n'existe pas à notre connaissance d'arrêt du Conseil d'État allant dans le même sens, on peut à tout le moins constater que le juge administratif n'est pas hostile à l'existence de contrats constitutifs de droits réels qui comporteraient des clauses exorbitantes du droit commun en dehors de tout cadre légal.

Pour autant, si l'on en revient à la pratique des personnes publiques et aux clauses dont nous faisions état pour mettre en

avant les enjeux actuels de valorisation du domaine privé, il n'est pas évident que cette ouverture du juge administratif permette de répondre auxdits enjeux et ce pour au moins deux raisons :

- d'abord parce que le régime des contrats administratifs n'est certainement pas le plus adapté à la réalisation de projets privés, notamment comme on l'a déjà évoqué du fait du pouvoir de modification et de résiliation unilatéral pour motif d'intérêt général ;
- ensuite parce qu'il nous semble que les clauses auxquelles nous faisions référence et dont les personnes publiques ont besoin dans le cadre de la meilleure valorisation de leur domaine privé ne me semblent pas être des clauses exorbitantes du droit commun ou, pour reprendre les termes désormais utilisés par le juge depuis l'arrêt du Tribunal des conflits du 13 octobre 2014, Sté Axa France (n° 3963), des clauses « qui, notamment par les prérogatives reconnues à la personne publique contractante dans l'exécution du contrat, impliquent, dans l'intérêt général, qu'il relève du régime exorbitant des contrats administratifs ». Par exemple, s'agissant de la clause d'agrément avant tout changement d'affectation, si elle conditionne le comportement du preneur, il ne me semble pas qu'elle confie à la personne publique une prérogative exorbitante faisant basculer le contrat dans le champ des contrats administratifs. Le juge judiciaire a d'ailleurs admis, au profit de l'État un pouvoir d'approbation des contrats conclus par le bénéficiaire d'une aide financière, estimant qu'il aurait aussi pu être imposé par tout partenaire privé qui investirait un projet[9].

Il faut alors se tourner vers les contrats de droit privé.

B. EN DROIT PRIVÉ : LE DROIT RÉEL DE JOUISSANCE SPÉCIALE CONSACRÉ PAR LA COUR DE CASSATION

Il est indispensable d'identifier des points cardinaux permettant de créer sereinement de nouveaux droits réels ; à défaut la pratique ne se saisira pas de l'opportunité. Au gré des arrêts évoqués ci-contre en encadré, la Cour de cassation a dessiné les contours du droit réel de jouissance spéciale.

Il s'agit, tout d'abord d'un droit réel, librement créé par la convention des parties.

En visant les articles 544 et 1134 du Code civil pour fonder sa décision, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a mis l'accent sur la liberté qu'elle souhaitait offrir aux contractants : les parties sont libres de créer contractuellement tous les droits réels de jouissance spéciale qui leur paraissent opportuns. Et cette liberté participe de la nature du droit de propriété, qui confère au propriétaire « *le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue qui soit, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* ».

Dès lors, est affirmée la possibilité offerte au propriétaire d'utiliser à sa guise, en vertu de son droit de disposer, la technique du démembrement de propriété. Celle-ci, dans l'approche économique du droit de propriété, permet de tirer parti de tous les usages possibles du bien, sans se limiter à la traditionnelle distinction entre usufruit et nue-propriété.

La Cour de cassation insiste : il s'agit de pouvoir créer de véritables droits réels et non de simples droits personnels. Or l'on sait que les droits réels sont des droits qui portent directement sur une chose et procurent à leur titulaire tout ou partie de l'utilité économique de cette chose.

Ce faisant, les Hauts Magistrats rejoignent l'approche économique du droit de propriété et s'inscrivent ainsi dans leur temps, marqué par une évolution de la perception du droit de propriété[10].

Il s'agit, ensuite, d'un droit conférant une jouissance spéciale.

Les parties sont libres de créer de nouveaux droits réels, pour autant qu'ils se distinguent effectivement de ceux qui existent déjà. C'est ici un travail d'orfèvre qu'il s'agit d'effectuer, afin de découper, identifier, ciseler les utilités des biens susceptibles de faire l'objet de droits réels nouveaux.

La tentation peut être grande de prévoir l'octroi d'un droit réel de jouissance générale *sui generis*, qui ne se distinguerait de l'usufruit que par une durée différente, ou encore de la propriété par une limitation à son absolutisme.

Et de fait, il semble bien que la Cour de cassation ait en réalité validé un tel montage dans l'affaire *Maison de Poésie*… Car si les arrêts Maison de Poésie ont consacré et élaboré le régime des droits réels de jouissance spéciale, ils n'ont pas pour autant appliqué les critères dégagés par leurs soins au cas d'espèce, comme le souligne pertinemment le professeur Périnet-Marquet[11].

En effet, dans l'acte rédigé en 1932, le notaire n'a pas à proprement parler créé un droit réel spécifique, la clause litigieuse consistant à « exclure de la vente » la jouissance du deuxième étage réservée exclusivement à l'association Maison de poésie. La jouissance n'avait pas de caractère spécial, et il y a d'ailleurs fort à parier que si les techniques d'organisation de l'immeuble que sont la copropriété et la volumétrie avaient existé à cette époque, elles auraient été utilisées pour isoler la partie réservée à l'association Maison de Poésie…

Dès lors, la Cour de cassation semble avoir voulu sauver le montage initial, et en profiter pour établir une fois pour toutes la possibilité de créer librement des droits réels, qui répond aujourd'hui à des besoins économiques réels. Elle a pour ce faire appliqué la méthode bien connue de ses homologues du Conseil d'État, qui consiste à analyser le bilan coûts/avantages de cette création *sui generis*.

Cependant, il serait trop téméraire à ce stade de préconiser la création de tels droits à porter générale, et trop aléatoire d'attendre de connaître le résultat d'une éventuelle comparaison coûts avantages par les magistrats.

En outre, un fort risque de fraude serait identifié, notamment au regard du droit de préemption urbain, en présence d'un droit réel *sui generis* qui se rapprocherait trop d'une propriété.

En conséquence, les parties comme leur notaire devront prendre soin d'identifier et de caractériser le caractère spécial de la jouissance afin d'éviter tout risque d'invalidation ou de sanction du droit ainsi créé.

Il s'agit, enfin, d'un droit réel d'une durée limitée

Par deux arrêts importants, la Cour de cassation est venue donner des limites tempo-

9- Cass. 1ère Civ. 25 janvier 2005, n° 02-20771.
10- V. supra en première partie.
11- H. Périnet-Marquet, Propos conclusifs, in Actes du colloque du 18 janvier 2017 précité.

relles aux nouveaux droits réels de jouissance.

Dans un premier temps, elle a affirmé sans détour que « *lorsque le propriétaire consent un droit réel, conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, ce droit, s'il n'est pas limité dans le temps par la volonté des parties, ne peut être perpétuel et s'éteint dans les conditions prévues par les articles 619 et 625 du Code civil* » (Cass, civ. 3e, 28 janvier 2015). L'article 619 du Code civil prévoit une extinction de l'usufruit des personnes morales au bout de trente ans ; et l'article 625 du même code renvoie aux règles de l'usufruit pour le droit d'usage et d'habitation. En somme, les droits réels de jouissance *sui generis* doivent être encadrés dans le temps, une perpétuité n'est pas envisageable ; à défaut de précision et lorsqu'ils sont consentis au profit d'une personne morale, ils s'éteindront donc après l'écoulement d'un délai de trente ans.

Le raisonnement est classique : les droits réels permettent de transférer à un tiers des prérogatives appartenant à un propriétaire. Ils ne peuvent être perpétuels car à défaut, l'octroi de tels droits risquerait de transformer la propriété en une « véritable coquille vide »[12].

Dans un second temps, la Cour de cassation a précisé « sa » notion de la perpétuité dans un arrêt remarqué du 8 septembre 2016 (lequel clôturait, par la même occasion, le feuilleton Maison de poésie : voir encadré) : si elle réitère en effet que le droit réel de jouissance spéciale ne peut être consenti à perpétuité, elle n'hésite pas dans le même temps à considérer que le droit réel conféré à une association pour la durée de sa vie n'est pas un droit perpétuel. Ce qui laisse songeur : une personne morale a souvent une durée de vie nettement supérieure à celle d'une personne physique (99 ans) et peut faire l'objet d'une prorogation…la séparation avec la perpétuité est ténue !

On retiendra donc, pratiquement, que la convention instituant un droit réel de jouissance devra nécessairement comporter un mention quant à la durée de celui-ci, afin de ne pas tomber dans le régime de droit commun constitué par les dispositions applicables à l'usufruit, c'est-à-dire une extinction trentenaire du droit réel.

> “
> Par deux arrêts importants, la Cour de cassation est venue donner des limites temporelles aux nouveaux droits réels de jouissance.
> ”

Le cas spécifique de la propriété des personnes publiques

On notera enfin, comme déjà évoqué en introduction, que le Conseil d'État semble avoir lui-même reconnu un droit réel civil *sui generis* dans sa jurisprudence relative aux concessions de service public.

Le Conseil d'État dans l'arrêt d'Assemblée du 21 décembre 2012, Commune de Douai, s'agissant des biens des concessions, a considéré que nonobstant le principe d'appropriation publique des biens de retour, le contrat peut attribuer au concessionnaire pour la durée de la concession la propriété des biens nécessaires au fonctionnement du service public construits sur une propriété privée **ou lui attribuer des droits réels sur ces biens, sous réserve de garanties propres à assurer la continuité du service public**. Il semblerait donc que le Conseil d'État ait visé ce faisant la possibilité d'autoriser le délégataire de disposer en son nom et pour son compte d'un droit réel sur un ouvrage nécessaire au fonctionnement du service public, à condition que ce droit soit assorti du fait du contrat de concession de garanties consistant notamment en la faculté pour la personne publique de s'opposer à la cession des droits réels en cause. Il s'agirait donc de droits réels civils dont disposerait le concessionnaire sur des ouvrages installés sur une propriété privée, mais des droits réels qui seraient limités par le régime de la concession. On est donc en présence d'un droit réel civil *sui generis*, mais ce droit réel vient ici en substitution au droit de la domanialité publique applicable normalement aux biens de retour. D'où le besoin de garanties des exigences constitutionnelles de continuité du service public (v. par exemple, Cons. const. Décision n° 2005-513 DC du 14 avril 2005 - Loi relative aux aéroports) – même si l'on peut s'étonner que le juge admette que de telles garanties puissent être contractuelles alors que le Conseil constitutionnel renvoie quant à lui à des garanties légales.

Une limite commune aux droits réels *sui generis* civils et administratifs : l'ordre public

Ces nouveaux droits originaux situés au carrefour du droit des contrats où prime la liberté contractuelle et du droit des biens dominé par l'ordre public ne pourront venir en concurrence de ceux existants dans les textes et ne pourront en outre être créés que sous réserve des dispositions d'ordre public.

En effet, l'ensemble de ces jurisprudences rappelle que la liberté du propriétaire de consentir un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale sur son bien, ne peut s'exercer que « sous réserves des règles d'ordre public ». En d'autres termes, le propriétaire d'un bien ne pourra valablement conférer un tel droit réel en vue de déroger à une législation d'ordre public à laquelle il serait soumis. Il sera donc impossible pour un propriétaire de conclure un acte constitutif d'un droit réel de jouissance spéciale, dans le but d'échapper par exemple aux règles des baux commerciaux, ruraux ou d'habitation lorsqu'elles s'imposent ou encore du bail à construction.

On le voit, les droits réels *sui generis*, qu'ils soient constitués dans des contrats de droit privé ou de droit public, sont promis à un bel avenir. À condition que les praticiens s'en saisissent et donnent effectivement corps à ce qui est pour le moment essentiellement une avancée jurisprudentielle et doctrinale. La crainte de l'inconnu ne doit pas les freiner : les points cardinaux ont été donnés, ils sont les seules limites posées à l'imagination de la pratique et à sa transcription par les plumes avisées de leurs conseils.

12- « *La durée du droit réel de jouissance spéciale* », commentaire par Christophe Juillet professeur à l'université Paris Descartes, Construction – Urbanisme n°4, Avril 2015, comm. 55.

FEUILLETON « LA MAISON DE POÉSIE » ACTES I ET II

Par acte notarié en 1932, la fondation Maison de Poésie a vendu à la société des auteurs et compositeurs dramatiques (ci-après « SACD ») un hôtel particulier. L'acte d'acquisition précisait que n'était pas comprise dans la vente et en était formellement exclue, la jouissance ou l'occupation par la fondation et par elle seule, de la partie des locaux où elle était installée dans l'immeuble, et qu'au cas où la SACD le jugerait nécessaire, elle aurait le droit de demander la mise à disposition de ses locaux, à charge pour la SACD d'édifier gratuitement une autre construction aménagée et de même importance dans la propriété vendue.

La SACD demanda, près de soixante-dix ans plus tard, à récupérer l'usage des locaux occupés en proposant diverses solutions à la fondation que celle-ci refusa. En 2007, la SACD a alors assigné la fondation en expulsion.

Dans un arrêt du 10 février 2011, la cour d'appel de Paris a donné droit à cette demande, considérant que le droit conféré à la fondation par l'acte de 1932 était un droit d'usage et d'habitation qui, s'éteignant de la même manière que l'usufruit, ne pouvait excéder une durée de trente ans lorsqu'il est accordé à une personne morale et que par conséquent, ce droit d'usage était expiré.

Par un arrêt du 30 octobre 2012, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a cassé la décision de la cour d'appel sur le visa des articles 644 et 1134 du Code civil, considérant qu' « *en statuant ainsi, alors que les parties étaient convenues de conférer à la Maison de Poésie, pendant toute la durée de son existence, la jouissance ou l'occupation des locaux où elle était installée ou de locaux de remplacement,* ***la cour d'appel, qui a méconnu leur volonté de constituer un droit réel au profit de la fondation, a violé les textes susvisés*** ».

Cette affaire a donc été **renvoyée à nouveau devant la cour d'appel de Paris** autrement composée. **Par un arrêt du 18 septembre 2014**, cette dernière a confirmé la décision de la Cour de cassation en rappelant que la fondation était bien titulaire d'un droit réel lui conférant la jouissance spéciale des locaux pendant toute la durée de son existence, conformément aux stipulations contractuelles de l'acte de vente et a ordonné, en conséquence, à la SACD de restituer à la fondation des locaux litigieux.

La SACD a alors formé un nouveau pourvoi contre l'arrêt de la cour d'appel de Paris rendu sur renvoi après cassation ; cette fois, non pas en contestant la validité du droit réel de jouissance spéciale conféré à la fondation, mais en contestant la durée de son existence. Pour ce faire, la SACD a tenté de faire valoir que les dispositions d'ordre public des articles relatifs à la durée de l'usufruit et du droit d'usage et d'habitation, s'appliquaient au droit réel de jouissance spéciale.

La troisième chambre civile de la Cour de cassation, par son arrêt rendu en date du 8 septembre 2016, a rejeté cet ultime pourvoi, clôturant ainsi le feuilleton « Maison de Poésie ». En l'espèce, les Hauts Magistrats ont relevé « *que l****es parties avaient entendu instituer, par l'acte de vente des 7 avril et 30 juin 1932, un droit réel distinct du droit d'usage et d'habitation régi par le Code civil,*** *la cour d'appel, qui a constaté que c****e droit avait été concédé pour la durée de la fondation, et non à perpétuité****, en a exactement déduit, répondant aux conclusions dont elle était saisie, que ce droit, qui n'était pas régi par les dispositions des articles 619 et 625 du Code civil, n'était pas expiré et* ***qu'aucune disposition légale ne prévoyait qu'il soit limité à une durée de trente ans*** ».

Notaires de France

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).

SERVITUDE
COUR COMMUNE
CONDITION
PERMIS
ACTE

PAR
ISABELLE ARNOLD
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

FICHE PRATIQUE

SERVITUDE DE COUR COMMUNE ET PERMIS DE CONSTRUIRE :
QUEL TYPE D'ACTE AUTHENTIQUE DOIT ÊTRE JOINT AU DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS ?

La faculté pour une personne souhaitant édifier une construction d'obtenir l'établissement d'une servitude dite de cour commune est prévue par l'article L. 471-1 du Code de l'urbanisme. Rappelons que cette disposition permet d'atténuer la rigueur des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en autorisant la construction à une distance plus proche de la limite séparative voire même contre la limite séparative. Dans la pratique, il s'agit de permettre une application des règles de l'article 8 des PLU aux lieu et place de celles de l'article 7, offrant ainsi aux propriétaires la possibilité de faire une application des règles de prospect alternatives plus favorables. Ce mécanisme existe dans de nombreux PLU, tel est notamment le cas du PLU de Paris qui renvoie dans son article UG 7.2 à l'article UG 8 du règlement : « *Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes. Dans ce cas, aucune des limites d'une cour commune faisant vis-à-vis à une limite séparative ne peut être située à une distance inférieure à 2 mètres de celle-ci. L'édification des constructions en limite d'une cour commune relève de l'application des dispositions des articles UG. 8 et UG. 10.4 ci-après (implantation et gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain).* ***La servitude de cour commune est instituée par acte authentique*** ».

Du fait de sa nature mixte - c'est une servitude civile ayant des effets sur la réglementation d'urbanisme -, le Code de l'urbanisme prévoit une procédure particulière pour le dépôt et la délivrance des permis de construire prévue par l'article R. 431-32 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « *Lorsque l'édification des constructions est subordonnée, pour l'application des dispositions relatives à l'urbanisme, à l'institution sur des terrains voisins d'une servitude dite de cour commune, la demande est accompagnée des contrats ou décisions judiciaires relatifs à l'institution de ces servitudes.* ». Et l'article R. 421-4 du même code prévoit que « *la demande de permis de construire comprend : […] b) les pièces complémentaires mentionnées aux articles R. 431-13 à R. 431-33* », dont la convention de servitude cour commune.

Il résulte de la combinaison de ces dispositions que le dossier de demande de permis de construire doit obligatoirement

comporter une copie de la convention de servitude de cour commune. Il s'agit de l'une des pièces exigées au titre de la complétude réglementaire, ce que confirme la « *notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclaration préalables* ».

Si, à la lettre du texte, le principe d'une telle condition ne semble pas a priori susciter de difficultés particulières, on constate qu'en pratique, l'établissement d'une convention de servitude de cour commune, au jour du dépôt de la demande de permis, pose parfois des difficultés juridiques notamment dans les situations où le pétitionnaire n'est pas encore propriétaire de l'emprise foncière, assiette de la servitude de cour commune et où le vendeur est nécessairement encore propriétaire de la totalité du terrain destiné à faire l'objet de la servitude lors du dépôt de la demande. Dans ce cas, il était de pratique courante que le vendeur et l'acquéreur s'engagent, dans la promesse de vente, à constituer une servitude cour commune après la vente. Or, cette pratique a été sanctionnée par certaines décisions comme contrevenant aux exigences de l'article R. 431-32 du Code de l'urbanisme. Il a ainsi été jugé par le Tribunal administratif de Paris[1] que « *lorsque la délivrance d'un permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création sur un terrain voisin, d'une servitude dite « de cour commune », cette servitude doit avoir été instituée par acte authentique préalablement à la délivrance du permis* ». Mais dans les faits et notamment dans la situation sus décrite, il s'est posé la question de savoir quel type d'acte authentique permettrait de répondre à ces exigences. Certains pétitionnaires ont proposé de joindre au dossier de demande, une promesse de constitution de servitude contenue dans une promesse de vente authentique ; un projet de convention de servitude, voire même une simple attestation du notaire sur le fait qu'un projet soit en cours. Or, ces différentes modalités ont été jugées contraires aux dispositions de l'article R. 431-32 du Code de l'urbanisme.

> « Le dossier de demande de permis de construire doit obligatoirement comporter une copie de la convention de servitude de cour commune. »

Par une nouvelle décision rendue par le Tribunal administratif de Paris[2], le juge a apporté d'utiles précisions sur ce point qui nous paraissent désormais lever toutes incertitudes. Le Tribunal administratif a considéré que « *[…], les dossiers de permis modificatifs comprennent une promesse de constitution de servitudes entre PH et la Société COGEDIM, établie par acte authentique le 14 décembre 2012 ; qu'ainsi l'accord entre les parties relatif à l'établissement de servitudes précisément décrites est joint au dossier et la condition de fond relative à l'occupation du sol justifiée par acte authentique conformément aux dispositions de l'article UG 7.2 du règlement du PLU de Paris ; que la SCI Suchet soutient que cette promesse est établie sous la condition suspensive de la vente d'un lot à la société Cogedim Résidence et devra être réitérée, une telle condition a pour seul effet de reporter la date de prise d'effet des servitudes conventionnelles établies par PH et non de remettre en cause leur qualification ou l'authenticité de l'acte établi par Notaire* ».

Il convient désormais de retenir que pour répondre aux conditions posées par les dispositions prévues par l'article R. 431-32 du Code de l'urbanisme, il faut que soit joint au dossier de demande de permis de construire, au titre de complétude réglementaire :

- soit une promesse synallagmatique de constitution de servitude établie en la forme authentique ;

- soit une convention de servitude authentique sous condition suspensive d'obtention du permis de construire ou sous condition résolutoire afin de lui conférer un effet immédiat.

1- TA Paris, 16 juillet 2012, Association de sauvegarde Auteuil-Bois de Boulogne et autres, n°0907142, 0911287, 0913642, et autres.
2- TA Paris, 19 Février 2015, Association Porte d'Auteuil Environnement, , n° 1310004/7-1.

PERMIS DÉLAI
AFFICHAGE
DÉCLARATION
ARCHITECTE

PAR
MALICIA DONNIOU
AVOCATE ASSOCIÉE
GINKGO AVOCATS
SÉGOLÈNE DE LA RIVIÈRE
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

FICHE PRATIQUE

MODALITÉS D'AFFICHAGE DES AUTORISATIONS D'URBANISME ET DES DÉCLARATIONS PRÉALABLES

Suite à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme – qu'il s'agisse d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir – ou d'une déclaration préalable, l'article R. 424-15 du Code de l'urbanisme impose un double affichage :
- **Sur le terrain :** le bénéficiaire doit afficher une mention de l'autorisation ou de la déclaration obtenue, dès sa notification, et pendant toute la durée du chantier.
- **En mairie :** la mairie est tenue d'afficher un extrait du permis ou de la déclaration, dans les huit jours suivants sa délivrance, et pendant un délai de deux mois.

À l'occasion de la publication de l'arrêté du 30 mars 2017 relatif au certificat d'urbanisme, au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et modifiant le Code de l'urbanisme (NOR : LHAL1704172A) qui ajoute deux mentions devant obligatoirement figurer sur les panneaux d'affichage installés sur le terrain, la présente fiche pratique se propose de faire un tour d'horizon des modalités d'affichage, sur le terrain, des autorisations d'urbanisme et des déclarations préalables.

À quoi sert l'affichage ?

L'affichage d'une autorisation d'urbanisme a pour objet premier d'informer le public quant au projet envisagé.

Il constitue également le point de départ du délai de recours contentieux. L'article R. 600-2 du Code de l'urbanisme précise en effet :
« *Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15.* »

À la lecture de cette disposition, on constate que même si l'article R. 424-15 du Code de l'urbanisme précité impose un double affichage de l'autorisation (sur le terrain et en mairie), seul l'accomplissement de l'affichage de l'autorisation **sur le terrain** déclenche le délai de recours contentieux[1].

Comment procéder à l'affichage sur le terrain ?

Afin de purger le délai de recours contentieux des tiers, il est indispensable que l'affichage de l'autorisation ou de la déclara-

1- Nous rappellerons qu'avant l'entrée en vigueur de la réforme des autorisations de construire le 1er octobre 2007, le délai de recours contentieux commençait à courir à la plus tardive des dates correspondant au premier jour de l'affichage en mairie et sur le terrain. Or, même si la commune disposait d'une compétence liée pour procéder à l'affichage des autorisations en mairie, le bénéficiaire de l'autorisation ou le déclarant n'avait pas la possibilité de faire respecter cette obligation en cas de manquement, ce qui avait des conséquences sur le délai de recours contentieux, qui parfois, ne commençait jamais à courir. Partant, aujourd'hui, le point de départ du délai de recours n'est plus lié à l'affichage en mairie.

tion soit complet et régulier.

- Quelles autorisations doivent faire l'objet d'un affichage ?

L'affichage est obligatoire pour les permis (de construire / d'aménager / de démolir) et pour les déclarations préalables, à l'exception de celles portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

Les autorisations expresses, comme celles obtenues tacitement, sont concernées par cette obligation.

- Qui doit procéder à l'affichage ?

C'est au bénéficiaire du permis – ou au déclarant – qu'il incombe de procéder à son affichage sur le terrain[2].

- De quelle manière l'affichage doit-il être réalisé ?

L'article R. 424-15 du Code de l'urbanisme précise que l'affichage droit être réalisé sur le terrain, de manière visible de l'extérieur.

Par conséquent, il est considéré que :

- L'affichage doit être réalisé sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.
- Les mentions contenues sur le panneau doivent être lisibles depuis la voie publique ou les espaces ouverts au public pendant la durée du chantier.

Le juge administratif analyse, au cas par cas, si cette condition de lisibilité est remplie.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme précise que l'affichage sur le terrain doit être réalisé dès la notification de la décision (ou dès la date à laquelle une décision tacite est intervenue), et doit perdurer pendant toute la durée du chantier.

Le délai de recours contentieux expire toutefois à l'issue d'une période continue de deux mois d'affichage complet et régulier.

Même si, en principe, la preuve de cet affichage peut être rapportée par tout moyen[3], la sécurité juridique recommande, à notre sens, de faire réaliser trois constats d'huissier (le 1er jour de l'affichage / à la fin du 1er mois / à la fin des deux mois).

- Quelles mentions doivent obligatoirement être apposées sur le panneau ?

MENTIONS OBLIGATOIRES À APPOSER SUR LE PANNEAU QUEL QUE SOIT LE TYPE DE PROJET
Nom, raison sociale ou dénomination sociale du bénéficiaire
Nom de l'architecte auteur du projet architectural
Date de délivrance de l'autorisation
Numéro du permis
Date d'affichage en mairie du permis
Nature du projet
Superficie du terrain
Adresse de la mairie où le dossier peut être consulté
Mention suivante, concernant les recours : « *Droit de recours : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du Code de l'urbanisme).* *Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du Code de l'urbanisme).* »

Nous attirons votre attention sur les deux nouveautés introduites par l'arrêté du 30 mars 2017 :

- Le nom de l'architecte auteur du projet architectural

La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine[4] vise à encourager la qualité architecturale des constructions, en tant qu'elle contribue à la qualité des projets d'aménagement et à la promotion de la création architecturale. Dans ce cadre, l'article 78 de la loi, codifié à l'article L. 650-3 du code du patrimoine, impose que le nom de l'architecte soit « *affiché sur le terrain avec l'autorisation d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente* ». Ce dispositif vise non seulement à valoriser le rôle des architectes, mais également à lutter contre les signatures de complaisance.

- La date d'affichage, en mairie, du permis

La notice de l'arrêté précise que cette disposition a pour objet « *de sécuriser le point de départ du délai de recours contentieux et de simplifier les recours des tiers* ». Toutefois, dans la mesure où, depuis le 1er octobre 2007, le point de départ du délai de recours contentieux n'est plus lié à la date d'affichage de l'autorisation en mairie, l'on peut douter de la véritable efficience de cette nouvelle mention.

Un rapport d'information du Sénat[5], en date du 23 juin 2016, préconisait l'inscription, dans un document, de la date d'affichage en mairie de la **demande** du pétitionnaire (et non de la date d'affichage de l'autorisation elle-même). L'on peut regretter que l'inscription d'une telle mention sur le panneau d'affichage n'ait pas été retenue dès lors que la connaissance de cette date revêt une certaine importance. En effet, conformément à l'article L. 600-1-3 du Code de l'urbanisme, c'est à cette date que s'apprécie l'intérêt à agir (des particuliers et des associations) contre une autorisation d'urbanisme.

L'arrêté prévoit que ces dispositions entreront en vigueur à compter du **1er juillet 2017**. Cela signifie que ces deux nouvelles mentions devront obligatoirement figurer sur les panneaux des autorisations obtenues à compter de cette date.

En l'absence de disposition transitoire prévue, la question se pose de savoir si ces nouvelles mentions doivent également être présentes pour les affichages qui ont débuté avant le 1er juillet 2017, mais qui perdurent après cette date. À notre sens, afin de sécuriser au mieux les projets, il apparaît plus prudent que les panneaux qui seront toujours affichés après le 1er juillet comportent ces deux nouvelles mentions.

2- Pour mémoire, l'affichage en mairie est à la charge de la mairie.
3- Rép. min. n° 9331, publiée au JO-AN le 8 janvier 2013, p. 220.
4- Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, publiée au JO le 8 juillet 2016.
5- Rapport d'information n° 720 fait au nom du groupe sénatorial de travail sur la simplification législative du droit de l'urbanisme, de la construction et des sols, constitué par la délégation aux collectivités territoriales et à la décentralisation, par MM. François Calvet et Marc Daunis, sénateurs, enregistré le 23 juin 2016 – Recommandation n° 20 « sécuriser juridiquement la date d'affichage des permis ».

MENTIONS OBLIGATOIRES SUPPLÉMENTAIRES À APPOSER SUR LE PANNEAU EN FONCTION DE LA NATURE DU PROJET	
Si le projet prévoit des constructions	La surface de plancher autorisée
	La hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel
Si le projet porte sur un lotissement	Le nombre maximum de lots prévus
Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, loisirs	Le nombre total d'emplacements
	S'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs
Si le projet prévoit des démolitions	La surface du ou des bâtiments à démolir

- Quelles sont les conséquences d'un affichage incomplet ou irrégulier ?

À titre liminaire, il faut relever qu'un affichage incomplet, irrégulier ou inexistant est sans influence sur la légalité de l'autorisation obtenue.

Le défaut d'affichage ou l'affichage irrégulier sur le terrain fait toutefois obstacle à l'ouverture du délai de recours contentieux de deux mois, ce qui offre la possibilité aux tiers de contester l'autorisation à tout moment.

> « Le défaut d'affichage ou l'affichage irrégulier sur le terrain fait toutefois obstacle à l'ouverture du délai de recours contentieux de deux mois. »

Il convient de préciser qu'en cas d'omissions ou d'erreurs mentionnées sur le panneau, le juge analyse, au cas par cas, la nature et la portée de ces manquements afin de vérifier s'ils ont été de nature à priver les tiers de percevoir l'importance et la consistance du projet, objet de l'autorisation en cause.

À cet égard, l'omission de certaines mentions n'a pas été jugée de nature à rendre un affichage irrégulier et à empêcher le délai de recours contentieux de courir, « *dès lors que les autres indications qui y sont portées, permettent aux intéressés qui seraient susceptibles de contester devant le juge administratif la légalité du permis, de l'identifier dans des conditions équivalentes* »[6]. En l'espèce, la seule mention manquante était celle relative au nom du bénéficiaire.

Seule l'omission d'informations substantielles permettant « *d'apprécier l'importance et la consistance du projet* » est de nature à entraîner l'irrégularité de l'affichage[7]. Ainsi, au cas particulier, le seul fait que la hauteur du bâtiment ait été erronée a suffi à rendre l'affichage irrégulier dès lors qu'elle figure « *au nombre des mentions substantielles que doit comporter [un] affichage* » et « *qu'aucune indication ne permet[tait] aux tiers d'estimer cette hauteur* ».

En somme, il ressort de la jurisprudence que l'oubli d'une mention sur le tableau d'affichage ou une erreur « *de frappe* » ne sont pas, à eux seuls, nécessairement de nature à rendre l'affichage irrégulier, à condition que les autres mentions puissent compléter l'information manquante ou erronée. Au contraire, l'omission d'une mention, si elle est considérée comme substantielle pour assurer l'information des tiers sur la consistance du projet, ou le cumul d'omissions ou d'erreurs, plus mineures, peut rendre l'affichage inopposable aux tiers.

S'agissant des deux mentions obligatoires introduites par l'arrêté du 30 mars 2017 (nom de l'architecte et date d'affichage de l'autorisation en mairie), il nous semble possible de dire que dans la mesure où elles ne sont pas substantielles pour apprécier la nature d'un projet, leur omission devrait être sans effet sur le déclenchement du délai de recours.

6- CE, 14 novembre 2003, req. n° 254003.
79- CE, 6 juillet 2012, req. n° 339883.

PAR
MALICIA DONNIOU
AVOCATE ASSOCIÉE
GINKGO AVOCATS
MARIANIK DOREL
GROUPE IMMOBILIER

FICHE PRATIQUE

L'EXTENSION D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ PAR ANNEXION DES PARTIES COMMUNES

A l'heure où le foncier disponible en ville se fait rare et où la part du coût du logement dans le budget moyen augmente, annexer des parties communes peut s'avérer constituer une bonne solution pour étendre son logement à des coûts abordables. Il convient cependant d'effectuer un certain nombre de démarches en obtenant l'autorisation de la copropriété et éventuellement une autorisation d'urbanisme.

La présente fiche pratique vise à présenter les différentes démarches à effectuer pour :

- Soit aliéner des parties communes situées dans le bâtiment existant : achat des combles, des paliers, d'une chambre de service, etc.
- Soit surélever un bâtiment aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif : travaux entraînant une élévation du faîtage de la toiture.

1– L'EXTENSION D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ PAR L'ALIÉNATION DES PARTIES COMMUNES

QUELLE AUTORISATION DOIT-ON SOLLICITER DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRE ?

Un copropriétaire qui souhaite aliéner des parties communes à l'effet d'étendre son lot doit d'abord obtenir l'accord de l'assemblée générale. La décision d'aliéner des parties communes (comble, palier, chambre de service, etc) relève en principe de la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, soit la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, sauf si cette décision porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des copropriétaires.

Si l'aliénation de parties communes porte atteinte à la destination de l'immeuble (ce qui doit être apprécié au cas par cas), la décision doit être prise à l'unanimité. Ainsi en va-t-il lorsque la cession de paliers, parties communes, à un copropriétaire, coupe l'accès à l'escalier de service pour les étages supérieurs.

Toutefois, il est possible qu'une autorisation de s'approprier une partie commune soit donnée par avance dans le règlement de copropriété. La Cour de cassation[1] a ainsi admis la licéité de la clause d'un règlement stipulant que dans le cas où une même personne viendrait à être propriétaire de lots contigus ou non mais desservis par des parties communes non indispensables à l'usage des autres lots, ce copropriétaire pourrait utiliser ces parties communes à usage privatif en les incorporant à son lot ou à ses lots de copropriété.

QUELLES DÉMARCHES DOIT ACCOMPLIR LE COPROPRIÉTAIRE ?

Le copropriétaire doit demander au syndic d'inscrire son projet d'aliénation à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Dans la mesure où l'aliénation va avoir nécessairement un impact sur les documents constitutifs de la copropriété (état descriptif de division et règlement de copropriété (EDD-RCP), le copropriétaire doit communiquer au syndic :

- Le projet de modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, préparé par un géomètre expert, ayant pour objet de créer un nouveau lot de copropriété correspondant à l'emprise des parties communes à céder, et auquel seront affectés des tantièmes de parties communes et des tantièmes de charges ;

- Les conditions de la vente du lot créé par le syndicat des copropriétaires au profit du copropriétaire demandeur, et notamment la fixation du prix.

- Les projets de résolutions à soumettre au vote du syndicat des copropriétaires concernant tant l'approbation du modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété, que l'approbation de la cession du nouveau lot créé.

C'est sur la base de ces documents que le syndicat des copropriétaires pourra se prononcer, en pleine connaissance de cause, sur les incidences de l'autorisation.

DOIT-ON OBTENIR UNE AUTORISATION D'URBANISME POUR RÉALISER DES TRAVAUX INTÉRIEURS ?

Toute extension d'un lot de copropriété par annexion de parties communes n'entraîne pas nécessairement l'obligation de déposer une demande d'autorisation au titre du Code de l'urbanisme. Le principe en la matière est que les travaux réalisés sur des constructions existantes sont exonérés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme. Toutefois, une déclaration préalable ou un permis de construire peut être exigé si les travaux créent de la surface de plancher de construction (par exemple aménagement des combles non habitables) ou modifient l'aspect extérieur de la construction (par exemple création d'ouverture sur la façade). Il en sera de même si l'immeuble est situé en secteur sauvegardé[2] ou est un monument inscrit au titre des monuments historiques[3].

Le tableau ci-après identifie les cas dans lesquels une déclaration préalable ou un permis de construire peut être nécessaire (hors secteur sauvegardé et monument inscrit).

TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES AYANT POUR EFFET DE CRÉER	EN DROIT COMMUN	EN ZONE U DU PLU	
		Travaux ayant pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 170 m²	Travaux n'ayant pas pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 170 m²
Une emprise au sol et une surface de plancher ≤ **5 m²**	Dispense de formalités R. 421-13		
CONSTRUCTION DONT SOIT L'EMPRISE AU SOL, SOIT LA SURFACE DE PLANCHER EST SUPÉRIEURE 5 M²			
Une emprise au sol ou une surface de plancher **> 5 m²** ET une emprise au sol ≤ **20 m²** ET une surface de plancher ≤ **20 m²**	Déclaration préalable R. 421-17 f)		
CONSTRUCTION DONT SOIT L'EMPRISE AU SOL, SOIT LA SURFACE DE PLANCHER EST SUPÉRIEURE 20 M²			
Une emprise au sol ou une surface de plancher **> 20 m²** ET une emprise au sol ≤ **40 m²** ET une surface de plancher ≤ **40 m²**	Permis de construire R. 421-14 a)	Permis de construire R. 421-14 b)	Déclaration préalable R. 421-17 f)
CONSTRUCTION DONT SOIT L'EMPRISE AU SOL, SOIT LA SURFACE DE PLANCHER EST SUPÉRIEURE 40 M²			
Une emprise au sol ou une surface de plancher **> 40 m²**	Permis de construire R. 421-14 a)	Permis de construire R. 421-14 b)	

L'AUTORISATION DE LA COPROPRIÉTÉ DOIT-ELLE ÊTRE JOINTE À LA DÉCLARATION PRÉALABLE OU À LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Le copropriétaire, lorsqu'il dépose sa demande d'autorisation de construire, doit attester être autorisé à réaliser les travaux[4]. Si la jurisprudence administrative a pu considérer qu'une simple déclaration du copropriétaire était suffisante et que l'autorité administrative n'avait pas à vérifier l'existence de l'autorisation de la copropriété[5], il est hautement recommandé de s'assurer avant le dépôt de toute demande d'autorisation de construire d'avoir obtenu l'accord de la copropriété dans les conditions ci-avant rappelées. En pratique, il est fréquent que les services instructeurs demandent la production des jutificatifs même si en droit cela n'est plus une obligation.

1-Cass., 3ème civ., 21 octobre 2008, n°07-18971 arrêt non publié au bulletin.
2- Article R. 421-15 du Code de l'urbanisme.
3- Article R. 421-16 du Code de l'urbanisme.
4- Article R. 423-1 du Code de l'urbanisme : « *Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés : a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux (…)* »
5- CE, 15 février 2012, Mme Quennesson, req. n°333631.

3– EXTENSION D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ PAR LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOCAUX À USAGE PRIVATIF

QUELLES SONT LES AUTORISATIONS REQUISES DE LA COPROPRIÉTÉ ?

Un copropriétaire qui souhaite aliéner le droit de surélever un bâtiment existant aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif doit d'abord obtenir l'accord de l'assemblée générale. La décision d'aliéner le droit de surélévation est prise à la majorité de l'article de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, soit à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Lorsque la copropriété comprend plusieurs bâtiments, la loi tient compte de façon prioritaire des intérêts des copropriétaires composant le bâtiment à surélever : elle exige qu'une assemblée spéciale de ces copropriétaires donne son accord à l'opération, à la majorité de l'article 26 de la loi.

Toutefois, une exception aux règles de majorité est édictée par l'article 35, alinéa 3, et s'applique lorsque l'immeuble est compris dans le périmètre d'un droit de préemption urbain, institué en application de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme. La décision d'aliénation est alors prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DU COPROPRIÉTAIRE CONCERNÉ ?

L'aliénation du droit de surélévation obéit dans l'ensemble aux mêmes règles que les aliénations de parties communes. Cependant, s'agissant d'une opération plus complexe, puisqu'elle implique l'édification d'un niveau supplémentaire, elle présente diverses particularités. Ainsi, la préparation de l'assemblée se dédouble puisqu'il faut établir à la fois un dossier technique et un dossier juridique.

Le **dossier technique** comprendra :

- <u>un dossier de construction</u> afin de permettre aux copropriétaires de prendre connaissance de manière précise du projet architectural (plans et coupes, matériaux choisis, points de raccordement aux équipements existants, etc.),
- <u>un rapport</u> (au besoin établi par un expert) faisant apparaître les divers préjudices indemnisables pouvant résulter de la surélévation (diminution définitive de la valeur du ou des lots directement concernés par la surélévation, trouble de jouissance grave, dégradations) et chiffrera les indemnités proposées.

Le dossier juridique comprendra :

- <u>la modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété</u> par la création d'un nouveau lot de copropriété correspondant à la construction à édifier, auquel seront affectés des tantièmes de parties communes et des tantièmes de charges, et par l'introduction éventuelle dans le règlement des clauses particulières concernant l'utilisation du lot nouvellement créé.
- <u>la vente du droit de surélévation</u>, savoir la vente du lot créé par le syndicat des copropriétaires au profit du copropriétaire concerné moyennant un prix ou moyennant l'obligation de faire des travaux pour le compte du syndicat.

QUELLES SONT LES OBLIGATIONS À RESPECTER À L'ÉGARD DES COPROPRIÉTAIRES DU DERNIER ÉTAGE DU BÂTIMENT SURÉLEVÉ ?

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment bénéficient **d'un droit de priorité** à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés.

À cet effet, et préalablement à la conclusion de toute d'un ou plusieurs lots, le syndic doit notifier à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification. À ce jour, reste en suspens la question de la préemption par plusieurs copropriétaires du dernier étage en même temps à l'intérieur du délai de deux mois.

QUELLE AUTORISATION D'URBANISME POUR RÉALISER DES TRAVAUX DE SURÉLÉVATION ?

Dans la mesure où la réalisation d'une surélévation implique de modifier l'aspect extérieur de la construction et de créer de la surface de plancher, les travaux seront nécessairement soumis à l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme, et le plus fréquemment à permis de construire compte tenu de l'importance des travaux.

3– QUE RISQUE UN COPROPRIÉTAIRE QUI ÉTEND SON LOT SANS L'AUTORISATION DE LA COPROPRIÉTÉ

La jurisprudence considère que l'appropriation des parties communes de la copropriété sans autorisation de l'assemblée générale est irrégulière et constitutive d'une voie de fait.

Le syndic, par la voie de l'action syndicale, peut demander de mettre fin aux atteintes portées aux parties communes sans avoir à établir l'existence d'un préjudice qui résulte de la violation d'une obligation de la part du copropriétaire qui en est l'auteur.

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

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

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

> « L'action tendant à obtenir la suppression de l'appropriation irrégulière de parties communes est une action réelle qui se prescrit par trente ans à compter du jour où l'action est née. »

À cet égard, l'action tendant à obtenir la suppression de l'appropriation irrégulière de parties communes est une action réelle qui se prescrit par trente ans à compter du jour où l'action est née[6].

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

6- Cass. 3ème civ., 14 avril 2016 n°13-24.969.

PAR
ADRIEN FOURNIER MONTGIEUX
GROUPE PATRIMOINE

FLASH FISCAL

PLUS VALUE IMMOBILIÈRE ET EXONÉRATION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE :
LA TOLÉRANCE DE L'ADMINISTRATION APPLIQUÉE PAR LA JURISPRUDENCE

La plus-value réalisée par une personne physique lors de la cession à titre onéreux d'un bien immobilier est imposable selon le régime des plus-values des particuliers[1].

Lorsque la cession n'ouvre droit à aucune exonération, la plus-value réalisée est soumise à un prélèvement global de 34,5 % se décomposant de la manière suivante :
• 19 % au titre de l'impôt sur le revenu.
• 15,5 % au titre des prélèvements sociaux.

Par ailleurs, une taxe supplémentaire est due lorsque le montant de la plus-value nette imposable est supérieur à 50 000 €[2].

La plus-value imposable est calculée par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition :
• **Le prix de cession** correspond au prix mentionné dans l'acte de vente réduit, le cas échéant, de certains frais supportés par le vendeur[3] et augmenté de certaines charges supportées par l'acquéreur.
• **Le prix d'acquisition** de l'immeuble est majoré des frais d'acquisition[4] et, le cas échéant, de certaines dépenses de travaux[5].

Lorsque la vente porte sur un immeuble détenu depuis plus de cinq ans, la plus-value est réduite d'un abattement pour durée de détention de sorte que :
• L'exonération d'impôt sur le revenu est totale après vingt-deux ans de détention.
• L'exonération de prélèvements sociaux est totale après trente ans de détention.

En pratique, le rôle du notaire est déterminant dans la mesure où il est chargé d'établir la déclaration de la plus-value et de payer l'impôt correspondant pour le compte du vendeur.

Toutefois, de nombreuses plus-values échappent à l'imposition en raison d'exonérations prévues par la loi[6]. Un arrêt rendu par la Cour Administrative d'Appel de Paris nous donne l'opportunité de revenir sur l'exonération résultant de la cession de la résidence principale.

Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu (19 %)	Prélèvements sociaux (15,5 %)	Durée de détention de l'immeuble	Impôt sur le revenu (19 %)	Prélèvements sociaux (15,5 %)
	Taux de l'abattement	Taux de l'abattement		Taux de l'abattement	Taux de l'abattement
Moins de 6 ans	Pas d'abattement	Pas d'abattement	Entre 18 et 19 ans	78 %	21,45 %
Entre 6 et 7 ans	6 %	1,65 %	19 et 20 ans	84 %	23,10 %
7 et 8 ans	12 %	3,30 %	20 et 21 ans	90 %	24,75 %
8 et 9 ans	18 %	4,95 %	21 et 22 ans	96 %	26,40 %
9 et 10 ans	24 %	6,60 %	22 et 23 ans	Exonération	28 %
10 et 11 ans	30 %	8,25 %	23 et 24 ans	Exonération	37 %
11 et 12 ans	36 %	9,90 %	24 et 25 ans	Exonération	46 %
12 et 13 ans	42 %	11,55 %	25 et 26 ans	Exonération	55 %
13 et 14 ans	48 %	13,20 %	26 et 27 ans	Exonération	64 %
14 et 15 ans	54 %	14,85 %	27 et 28 ans	Exonération	73 %
15 et 16 ans	60 %	16,50 %	28 et 29 ans	Exonération	82 %
16 et 17 ans	66 %	18,15 %	29 et 30 ans	Exonération	91 %
17 et 18 ans	72 %	19,80 %	Plus de 30 ans	Exonération	Exonération

1- CGI art. 150 U et suivants.
2- CGI art. 1609 nonies G : le montant de cette taxe supplémentaire est déterminé selon un barème progressif pouvant aller jusqu'à 6 % du montant de la plus-value nette imposable.
3- CGI ann. III art. 41 duovicies H : le prix de cessions peut notamment être réduit des frais versés à un intermédiaire (ex : agence immobilière) ou des frais liés à la réalisation des diagnostics obligatoires.
4- CGI art. 150 VB, II-3° : lorsque la vente porte sur un immeuble acquis à titre onéreux, le prix d'acquisition est majoré forfaitairement de 7,5 % sauf si le vendeur décide de déduire les frais réellement exposés lors de l'achat.
5- CGI art. 150 VB, II-4° : les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration viennent en majoration du prix d'acquisition pour leur montant réel sous certaines conditions. Toutefois, lorsque la vente porte sur un immeuble bâti acquis depuis plus de cinq ans, le vendeur peut évaluer forfaitairement ces travaux à 15 % du prix d'acquisition.
6- CGI art. 150 U, II.

Conformément aux dispositions de l'article 150 U, II-1° du Code général des impôts, les plus-values réalisées lors de la cession de la résidence principale du cédant sont exonérées d'impôt sur le revenu et de prélèvement sociaux. Cette exonération s'applique également aux dépendances immédiates et nécessaires cédées simultanément avec l'immeuble.

■ Résidence habituelle et effective

Pour bénéficier de cette exonération, l'immeuble cédé doit constituer la résidence habituelle et effective du vendeur. La résidence habituelle et effective s'entend du lieu où le contribuable réside pendant la majeure partie de l'année. Ainsi, la brève occupation d'un logement ne permet pas de lui conférer le caractère d'une résidence principale[7].

■ Résidence principale au jour de la cession

Par ailleurs, l'immeuble doit constituer la résidence principale du cédant au jour de la vente. Cette condition exclut de l'exonération les cessions portant sur des immeubles qui constituaient antérieurement la résidence principale du cédant mais qui n'ont plus cette qualité au moment de la vente.

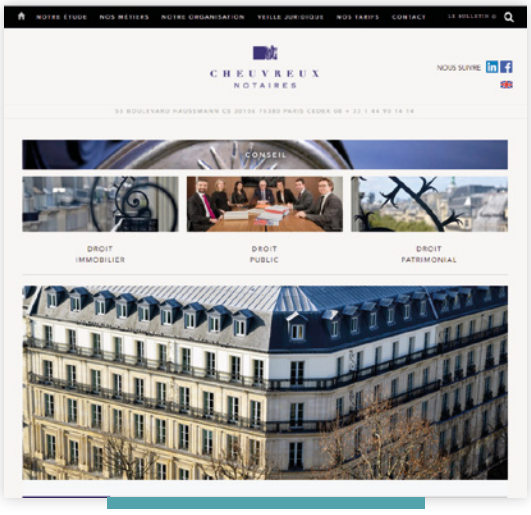
Toutefois, il est admis que l'exonération reste acquise lorsque l'immeuble a été occupé par le cédant jusqu'à sa mise en vente et que la cession intervient dans des délais normaux. Pendant cette période, le logement ne doit pas avoir été donné en location ou occupé gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers.

L'administration fiscale considère que dans un contexte économique normal, un délai d'une année entre la mise en vente et la cession constitue le délai maximal[8]. Cependant, il résulte de la doctrine administrative que cette condition doit être appréciée avec souplesse en tenant compte de l'ensemble des circonstances de l'opération, notamment des conditions locales du marché immobilier, du prix demandé, des caractéristiques particulières du bien cédé et des diligences effectuées par le contribuable pour la mise en vente du bien.

Cette tolérance a récemment été mise en évidence dans un arrêt rendu le 3 mai 2017 par la Cour Administrative d'Appel de Paris aux termes duquel un contribuable a bénéficié de l'exonération alors même qu'un délai de vingt-deux mois s'était écoulé entre la mise en vente de sa résidence principale et la vente. La Cour relève notamment que « *Mme B… avait accompli les diligences nécessaires puisqu'elle avait confié un mandat de vente à une agence immobilière dès le mois de septembre 2007 ; que, dans ces conditions, Mme B… est fondée à soutenir qu'elle avait droit au bénéfice de l'exonération de la plus-value réalisée le 30 juin 2009* ». Il convient toutefois de noter que le logement n'était resté vacant que six mois, la requérante justifiant de l'occupation effective du bien jusqu'en décembre 2008[9].

Cet arrêt s'inscrit dans la continuité de la jurisprudence du Conseil d'État qui avait considéré, dans une affaire similaire, qu'un délai de vingt-deux mois pouvait être considéré comme normal compte tenu des diligences accomplies par le cédant, des motifs de la cession, des caractéristiques de l'immeuble et du contexte économique et réglementaire local[10].

7- CE, 29 décembre 1999, n° 135065.
8- BOI-RFPI-PVI-10-40-10 n° 190.
9- CAA de PARIS, 2ème chambre, 3 mai 2017, n° 16PA03412.
10- CE, 7 mai 2014, n° 356328.



VEILLE QUOTIDIENNE ACTUALITÉS COMITÉ SCIENTIFIQUE

CHEUVREUX NOTAIRES INFO

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

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

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

ACQUISITION DE PARTS DÉMEMBRÉES DE SCI :
DES INTÉRÊTS D'EMPRUNTS NON DÉDUCTIBLES POUR LE NU-PROPRIÉTAIRE !

Un arrêt rendu par le Conseil d'État le 24 février 2017 confirme la doctrine administrative selon laquelle le nu-propriétaire des parts d'une société civile détenant un immeuble loué nu ne peut pas déduire les intérêts d'emprunt du prêt contracté pour acquérir la nue-propriété desdites parts.

En vertu du principe de transparence fiscale qui caractérise les sociétés de personnes telles que les sociétés civiles à l'impôt sur le revenu, cette solution est étonnante.

Ainsi, cet arrêt nous donne l'opportunité de revenir sur la déductibilité ou non, par le nu-propriétaire des intérêts d'emprunt lorsqu'il acquiert un immeuble loué nu (I) ou, lorsqu'il fait l'acquisition de la nue-propriété de parts d'une société civile détenant un immeuble loué nu (II).

1– ACQUISITION EN DIRECTE : DÉDUCTIBILITÉ DES INTÉRÊTS D'EMPRUNT POUR LE NU-PROPRIÉTAIRE

Lorsqu'un bien immobilier démembré est loué nu, les loyers sont imposables au nom du seul usufruitier dans la catégorie des revenus fonciers. Il est admis que ce dernier puisse déduire de ces revenus les charges foncières effectivement supportées sur ledit immeuble.

A contrario, le nu-propriétaire ne perçoit pas de loyers et n'a donc pas de revenus à déclarer. Toutefois, dès lors que l'immeuble démembré est donné en location nue et produit des revenus fonciers imposables au nom de l'usufruitier, le nu-propriétaire peut déduire les intérêts d'emprunt relatif au prêt qu'il a contracté pour financer l'acquisition de cette nue-propriété.

2 – ACQUISITION VIA UNE SOCIÉTÉ CIVILE : NON-DÉDUCTIBILITÉ DES INTÉRÊTS D'EMPRUNT POUR LE NU-PROPRIÉTAIRE

En ce qui concerne le démembrement de la propriété des parts d'une société civile, rappelons que l'administration a expressément admis[1] que les intérêts des emprunts versés par l'usufruitier de parts d'une société détenant un immeuble loué, destinés à financer l'acquisition de l'usufruit de ces parts, sont déductibles de la quote-part du bénéfice foncier de la société imposable au nom de l'usufruitier.

En revanche, selon l'administration fiscale les intérêts d'emprunt du prêt contracté personnellement par le nu-propriétaire de parts d'une société civile détenant un immeuble loué, pour financer l'acquisition de la nue-propriété de ces parts ne sont pas déductibles « *dès lors que ces dépenses ne peuvent être considérées comme engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu ou de la propriété de l'immeuble donné en location* »[2].

Le Conseil d'État maintient l'analyse de la doctrine administrative sur la non-déductibilité des intérêts d'emprunt par le nu-propriétaire des parts la société. En vertu de l'article 8 du CGI, en cas de démembrement, seul l'usufruitier des parts est soumis à l'impôt sur le revenu à raison de la quote-part correspondante des revenus fonciers perçus par la société, le nu-propriétaire n'étant pas regardé comme disposant d'un revenu à ce titre.

Le Conseil d'État retient un raisonnement particulièrement strict pour parvenir à cette solution. Il est difficile de saisir le motif qui justifie que l'interposition d'une société civile translucide propriétaire de l'immeuble donné en location supprime le droit à déduction du nu-propriétaire.

Quelque soit la détention (directe ou indirecte) la location de l'immeuble est génératrice de revenus fonciers qui sont bien imposables au seul nom de l'usufruitier : il s'agit là du critère dominant à nos yeux. Le principe de translucidité fiscale de la société civile ne devrait donc avoir aucun impact sur l'ouverture du droit à déduction des intérêts d'emprunt par le nu-propriétaire. Ce n'est pas l'avis retenu par le Conseil d'État, il faudra alors tenir compte de cette décision dans les arbitrages de structuration d'acquisition démembrée.

PAR
BAPTISTE DURAND
GROUPE PATRIMOINE

1- BOI-RFPI-BASE-20-80 n° 150.
2- BOI-RFPI-BASE-20-80 n° 160.

À NOTER AU JOURNAL OFFICIEL

LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DANS LES BÂTIMENTS À USAGE TERTIAIRE

Afin de favoriser l'efficacité énergétique, le décret n°2017-918 du 9 mai 2017 impose une obligation de travaux dans certains immeubles. Sont concernés les bâtiments existants regroupant les conditions cumulatives suivantes : (i) un propriétaire unique, (ii) un usage de bureaux, d'hôtels, de commerces, d'enseignement ou encore administratif et (iii) une surface supérieure ou égale à 2 000 m² de surface utile. Sont en revanche exclus les constructions édifiées pour une durée maximum de deux ans ainsi que les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire si les travaux ont pour effet de dénaturer significativement leur caractère ou leur apparence.

Devront ainsi, d'ici le 1er janvier 2020, être effectués des travaux visant à réduire la consommation énergétique à un niveau inférieur soit à la dernière consommation énergétique connue diminuée de 25 %, soit à un seuil qui sera fixé par arrêté ministériel. Dans cette optique et afin de préconiser et chiffrer les mesures adaptées, une étude énergétique prenant en compte l'état initial devra être réalisée par un prestataire remplissant des critères de compétence et d'expérience. Celui-ci devra également faire des propositions pour pousser, d'ici à 2030, la réduction de consommation à 40 % de la valeur de référence ou au seuil fixé par arrêté.

Sur la base de ce rapport, les propriétaires occupants ou les bailleurs avec leurs preneurs devront définir un plan d'actions visant l'atteinte de ces objectifs. Le texte impose également la transmission, à un organisme désigné par le ministre en charge de la construction, des études énergétiques susvisées, du plan d'actions, des consommations énergétiques annuelles et du bilan complet des travaux effectués dans des délais déterminés. Le vendeur ou le bailleur devra en outre annexer ces documents au contrat de vente ou de bail. Que se passe-t-il si les objectifs ne sont pas atteints ? Les propriétaires ou les bailleurs et leurs preneurs devront alors être mesure d'en expliquer les raisons auprès de l'organisme compétent. À noter cependant qu'aucune sanction particulière n'est à ce jour prévue.

Enfin, le texte est entré en vigueur le 11 mai 2017 et prévoit notamment une obligation de transmission de documents avant le 1er juillet 2017. Cependant, l'arrêté devant préciser ses modalités d'application n'est à ce jour toujours pas paru.

OBLIGATION D'INCLURE AU MOINS UNE PLACE DE STATIONNEMENT ADAPTÉE AUX PERSONNES HANDICAPÉES DANS LES PARTIES COMMUNES ET OBLIGATION DE DÉCIDER DES CONDITIONS DE LOCATION DE CETTE PLACE

L'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 a complété l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, par les deux alinéas suivants : « *II. Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement prévoit qu'une partie des places de stationnement adaptées prévues au titre de l'obligation d'accessibilité définie à l'article L. 111-7-1 du Code de la construction et de l'habitation est incluse dans les parties communes. Le règlement de copropriété des immeubles prévoit, dans des conditions définies par décret, les modalités selon lesquelles ces places de stationnement adaptées sont louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété* ». Dès l'entrée en vigueur de ce texte s'appliquant aux immeubles dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1er janvier 2015, le CRIDON de Paris s'appuyant sur les travaux parlementaires a considéré qu'au moins une place adaptée devait être incluse dans les parties communes. Le décret n° 2017-688 du 28 avril 2017 (JORF 30 avril) entré en vigueur le 1er mai reconfirme ce seuil. Ce décret définit les modalités selon lesquelles ces places sont louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété. Les contrats de location de ces places de stationnement devront être conclus selon les dispositions du droit commun des baux des articles 1708 et suivants du Code civil par le syndic. Les syndics de copropriété doivent mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'entrée en vigueur du décret, la décision de mise en location de la ou des places de stationnement adaptées incluses dans les parties communes et la fixation des conditions de location de ces places.

LE DIAGNOSTIC AMIANTE AVANT TRAVAUX : DES OBLIGATIONS À LA CHARGE DU PROPRIÉTAIRE

Dans la continuité de la réglementation relative à la protection des travailleurs face au risque d'amiante, le décret n°2017-899 du 9 mai 2017 vient déterminer les grands principes liés à l'obligation de réaliser un repérage de l'amiante avant certaines opérations, laquelle s'imposera aux dates fixées par des arrêtés à venir et au plus tard le 1er octobre 2018. Ce repérage vise à permettre à l'entreprise, amenée à intervenir sur un immeuble, de procéder à une évaluation des risques professionnels et prendre les précautions nécessaires pour la protection des salariés. Il est ainsi précisé que l'obligation de repérage, pesant sur les propriétaires souhaitant faire réaliser des travaux sur un immeuble construit avant le 1er juillet 1997, diffère selon la nature, le périmètre et le niveau de risque que représente l'opération. Afin d'adapter au mieux les conditions d'application de la mission de repérage en fonction des domaines d'activités, le décret renvoie à des arrêtés qui seront pris ultérieurement. Le décret impose par ailleurs à l'opérateur du repérage de respecter les mêmes critères que ceux exigés pour les diagnostiqueurs immobiliers : qualifications, indépendance et impartialité. De même, le propriétaire a l'obligation de lui fournir l'ensemble des informations qu'il détient sur l'immeuble.

DU CÔTÉ DU PARLEMENT

TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE EN CAS DE RAVALEMENT : PRÉCISIONS PAR DÉCRET

Depuis l'entrée en vigueur d'un décret du 30 mai 2016, les opérations de ravalement importantes, portant sur des parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur, doivent être accompagnées de travaux d'isolation thermique. Le décret n°2017-919 du 9 mai 2017 apporte des précisions quant à la nature des parois concernées par cette obligation (terre cuite, béton, ciment ou métal) et quant à l'importance des travaux de ravalement concernées (au moins 50 % d'une façade du bâtiment hors ouvertures). Par ailleurs, le texte précise les cas de dispense à l'obligation d'isolation thermique au sein des sites patrimoniaux remarquables. Ces dispositions entrent en vigueur au 1er juillet 2017.

LES PREMIÈRES MESURES D'EXPÉRIMENTATION DU « PERMIS DE FAIRE »

Très attendu dans le milieu de l'architecture et de la construction et marquant le passage d'une culture de la règle à une culture de l'objectif, l'article 88 de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine modifié par l'article 118 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté offre la possibilité, à titre expérimental et pour certains projets, de déroger aux règles en vigueur en matière de construction dès lors que les résultats issus de l'expérimentation permettent d'atteindre des résultats similaires aux objectifs de ces règles. Sont concernés la réalisation d'équipements publics ou de logements sociaux ainsi que les projets situés dans le périmètre des opérations d'intérêt national. Le décret n°2017-1044 du 10 mai 2017 fixe deux champs de dérogation possibles aux règles d'accessibilité et de sécurité incendie pour les projets comportant, pour au moins 75 % de leur surface de plancher, des équipements publics ou des logements sociaux réalisés, selon le cas, sous maîtrise d'ouvrage de l'État, des collectivités territoriales ou de leurs groupements, des SEM et des SPL d'aménagement, des organismes à loyer modéré ou des SEM de construction et de gestion de logements sociaux. Un second décret devrait ajouter prochainement trois champs de dérogation supplémentaires s'agissant du réemploi des matériaux, de la performance énergétique et des caractéristiques acoustiques.

LES DONNÉES SUR LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES ACCESSIBLES À TOUS LES PARTICULIERS

Depuis 1er mai, tous les acheteurs et vendeurs potentiels d'un logement peuvent consulter le site Internet Patrim, mis en place par l'administration fiscale pour déterminer la valeur d'un bien immobilier. Tout particulier peut maintenant obtenir en ligne les informations essentielles mais anonymisées sur un bien situé dans un rayon de cinquante mètres à vingt kilomètres autour de l'adresse qu'il indique : description, année de construction, superficie, prix et date de vente jusqu'à cinq ans auparavant. La démarche est gratuite et rapide mais l'utilisateur doit au préalable avoir renseigné son numéro fiscal et son revenu fiscal de référence. L'utilisation de ce site, ouvert en 2013 et qui recense les informations essentielles de toutes les transactions immobilières, était jusque-là réservée à trois cas bien précis : le besoin d'évaluer un bien immobilier pour calculer l'éventuel impôt sur la fortune, les cas d'expropriation ou de contrôle par le fisc qui, par exemple, remettrait en cause un calcul de droits de mutation ou de succession. Son élargissement à tout vendeur ou acheteur potentiel d'un bien était inscrit dans la loi du 7 octobre 2016 « pour une République numérique ».
Le site : https://cfspart.impots.gouv.fr/LoginMDP

PRÉCISIONS SUR LE REGISTRE PUBLIC D'ACCESSIBILITÉ POUR LES ERP

Dans le cadre de la loi n° 2015-988 du 5 août 2015 relative notamment à la mise en accessibilité des établissements recevant du public (ERP) pour les personnes handicapées, un décret n°2017-431 du 28 mars 2017 vient de paraître précisant les règles relatives au registre public d'accessibilité devant être établi par l'exploitant d'un ERP. Ce registre, qui devra être mis à jour régulièrement, aura pour finalité d'informer le public et notamment les personnes handicapées, sur les moyens mis en œuvre par l'ERP pour faciliter l'accès aux bâtiments et aux prestations fournies. Le contenu et les modalités de ce registre, selon la catégorie et le type de l'établissement, seront précisés prochainement par arrêté afin que le public puisse y accéder, au plus tard, le 30 septembre 2017.

RÉGLEMENTATION DES LOCATIONS « AIRNB »

La loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique était venue encadrer la location meublée de courte durée et avait prévu à ce titre la possibilité, pour les communes le souhaitant, d'instaurer une obligation d'enregistrement préalable. Le décret n°2017 – 678 du 28 avril 2017, venant modifier l'article D. 324-1-1 du Code du tourisme, précise désormais le contenu des rubriques que doit comporter la déclaration devant être télétransmise par les intéressés. Ceux-ci devront ainsi préciser, afin d'obtenir l'enregistrement préalable nécessaire à la mise en location de leur bien, l'identité et les coordonnées du loueur mais également l'adresse, les caractéristiques et le statut (résidence principale ou secondaire) du meublé. Enfin, le numéro obtenu et composé de treize caractères devra être publié sur l'annonce i-Internet.

RÉPONSES MINISTÉRIELLES

BAIL À CONSTRUCTION - CESSION DU CONTRAT - MISSION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET ORDRE PUBLIC

Toute restriction à la faculté du preneur de céder tout ou partie de ses droits ou de les apporter en société est nulle et de nul effet. Le fait que le preneur exerce une mission d'intérêt général n'a aucune incidence sur le caractère d'ordre public des dispositions de l'article L. 251-3 du CCH.
Rép. Min n° 13236 JO Sénat 23 février 2017

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

URBANISME

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

Autorisation environnementale – péremption des autorisations d'urbanisme

Le bénéficiaire d'une autorisation de lotir a demandé, sur le fondement de l'article L. 214-3 du Code de l'environnement (loi sur l'eau), l'autorisation de procéder aux raccordements aux réseaux publics d'eaux usées et potables de son projet. Sa demande a été rejetée. Il commence alors les travaux au titre de son permis. La commune le met en demeure de cesser ces travaux au motif de la péremption de son permis. Le Conseil d'État considère toutefois qu'il résulte de la combinaison des articles R. 424-17 et R. 424-20 du Code de l'urbanisme que « *s'agissant de travaux soumis aux prescriptions du Code de l'environnement relatives à la protection des eaux et dont la réalisation est, à ce titre, subordonnée à une autorisation, le délai de péremption du permis de construire prévu par l'article R. 424-20 du Code de l'urbanisme court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette autorisation environnementale* ». Le permis n'est donc pas périmé en l'espèce.

CE, 9e et 10e ch., 10 février 2017, n°383329, Mentionné au recueil Lebon ; JCP N, Elnet

Règlement national d'urbanisme – règle de constructibilité limitée – extension du périmètre urbanisé – non

Afin de réaliser un lotissement sur un terrain jouxtant une partie urbanisée d'un village, un particulier a demandé un permis d'aménager. Ce permis lui a été refusé par le maire au motif notamment que ce projet était situé en dehors des parties urbanisées de la commune. Le territoire communal, non couvert par un document local d'urbanisme (PLU ou carte communale), était régi par le règlement national d'urbanisme qui pose comme principe, sur lequel la décision de refus était fondée, de l'interdiction de construire en dehors des parties actuellement urbanisées (art. L. 111-1-2 du Code de l'urbanisme, recodifié aux articles L. 111-3 et L. 111-4 du Code de l'urbanisme). Le Conseil d'État est venu préciser la portée de cette règle de constructibilité limitée en indiquant que le projet de construction ne devait pas entraîner une extension du périmètre urbanisé du territoire de la commune. La proximité immédiate du projet avec les constructions existantes et la densité des constructions projetées ne permettent pas, à eux seuls, de déterminer le respect de ladite règle.

CE, 6ème et 1ère ch., 29 mars 2017, n°393730 – Dict. perm. 31 mars 2017

Permis de construire – ABF – avis favorable avec prescriptions – absence de notification – décision tacite valant refus

Une SCI a sollicité un permis de construire dont le terrain d'assiette était situé dans le périmètre de protection d'un monument historique. L'Architecte des bâtiments de France (ABF) a rendu un avis favorable au projet, assorti de prescriptions, qu'il a régulièrement transmis aux services instructeurs, mais qu'il a omis de notifier au pétitionnaire, tel qu'exigé par l'article R. 424-4 du Code de l'urbanisme. Au terme du délai d'instruction, le pétitionnaire se croyait bénéficiaire d'un permis de construire tacite. Or, ce dernier lui a été retiré par arrêté du maire sur le fondement de l'article R. 424-3 du même code disposant que le silence gardé à l'issue du délai d'instruction vaut refus tacite lorsque la demande est soumise à l'accord de l'ABF et que ce dernier a rendu un avis défavorable ou un avis favorable avec prescriptions. La SCI a intenté un recours en annulation du retrait du permis de construire. Le Conseil d'État a considéré que le refus implicite reste la règle en cas d'avis défavorable ou d'accord avec prescriptions de l'ABF, même si ce dernier n'en a pas informé le pétitionnaire comme l'exige l'article R. 424-4. Par ailleurs, le juge rappelle que le pétitionnaire doit être diligent et s'informer, auprès du service instructeur, sur le sens de l'avis rendu.

DOCUMENTS D'URBANISME

PLU – zone agricole – constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs – parc photovoltaïque

Une société a demandé un permis de construire un parc photovoltaïque sur un terrain classé en zone agricole par le PLU. Le préfet a refusé de délivrer l'autorisation, au motif que le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article L. 123-1 (devenu L. 151-11) du Code de l'urbanisme autorisant en zone agricole uniquement « *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière* ». La société a demandé l'annulation de la décision de refus. Le Conseil d'État retient une interprétation restrictive de la disposition précitée en précisant que le projet doit permettre l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière « significative » sur le terrain d'implantation du projet et qu'il doit tenir compte non seulement des activités qui sont effectivement exercées dans la zone, mais également des activités qui « *auraient vocation à s'y développer* ». Dans cette espèce, le Conseil d'État censure la décision de la cour administrative d'appel pour erreur de droit et précise que celle-ci aurait dû rechercher si, compte tenu de la disparition des cultures céréalières précédemment exploitées, la plantation d'une jachère mellifère et l'installation de ruches

permettait le maintien d'une activité agricole significative sur le terrain d'assiette du projet du parc photovoltaïque.

CE 8 février 2017 n°395464 Publié au recueil Lebon – AJDA 2017 p. 321

Autorisation d'urbanisme – opposabilité des dispositions de la loi Littoral – oui

Un pétitionnaire se voit opposer un refus de permis de construire pour la réalisation d'un bâtiment de cinq logements dans une commune soumise à la loi Littoral. En effet, alors que le terrain en question était ouvert à l'urbanisation au regard du PLU, la loi Littoral ne permettait pas cette construction qui constituait une extension de l'urbanisation sans continuité et ne pouvant être considérée comme étant un hameau nouveau intégré à l'environnement. Le Conseil d'État juge ainsi que la circonstance qu'une décision individuelle relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol respecte les prescriptions du PLU ne suffit pas à assurer sa légalité au regard des dispositions directement applicables des articles L. 146-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ainsi, l'autorité administrative qui se prononce sur une demande d'autorisation d'urbanisme dans une commune littorale doit vérifier que la loi Littoral est respectée, alors même que la construction serait conforme au PLU.

CE, Sect., 31 mars 2017, n°392186, Publié au recueil Lebon - JurisHebdo, LeMoniteur, Defrénois

CONTENTIEUX

Permis de construire modificatif – intérêt à agir – permis de construire – décision de refus de constater sa caducité – notification du recours au pétitionnaire – non

Des requérants ont contesté la régularité d'un permis de construire modificatif alors qu'ils n'avaient pas contesté celle du permis de construire initial. Le Conseil d'État a pu préciser au sein de cette décision que l'intérêt à agir des demandeurs devait, dans ce cas, s'apprécier eu égard aux seules évolutions apportées au projet par l'autorisation de construire modificative. Concernant le permis initial, ces mêmes requérants, forclos pour en contester la régularité, ont demandé au maire de la commune de constater sa caducité puis ont exercé un recours à l'encontre de la décision de refus. Ce recours fut considéré comme irrecevable par le tribunal administratif de Toulon en l'absence de notification dudit recours au pétitionnaire, sur le fondement de l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme qui impose une telle notification en cas de recours notamment à l'encontre d'un permis de construire. Les juges du Palais-Royal ont toutefois jugé qu'une telle décision n'était pas expressément mentionnée au sein de l'article précité et que, par conséquent, ce recours n'avait pas à faire l'objet d'une telle notification.

CE, 1ère et 6ème ch., 17 mars 2017, n°396362 – AJDA du 3 avril 2017, n°11, p. 605 ; Dict. perm. 4 avril 2017

Permis de construire – illégalité – construction achevée – régularisation possible – oui

Une Cour administrative d'appel avait décidé, en application de l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme, de sursoir à statuer sur une demande tendant à l'annulation, pour excès de pouvoir, d'un permis de construire, et imparti à un pétitionnaire de régulariser l'illégalité entachant son permis de construire dans un délai de trois mois, alors que les travaux de construction étaient terminés. Le Conseil d'État était interrogé sur le point de savoir si les dispositions de cet article sont applicables lorsque les constructions sont achevées. Le Conseil d'État indique que les dispositions de l'article L. 600-5-1 ne subordonnent pas la faculté de régularisation des vices entraînant l'illégalité d'un permis de construire à la condition que les travaux n'aient pas été achevés. En conséquence, il appartient au juge d'apprécier si, indépendamment de l'état d'avancement des travaux, la régularisation du vice entachant d'illégalité le permis de construire est possible.

CE. 22 février 2017 – n°392998 – Dict. perma. Construction urbanisme. 2 mars 2017

DROIT DE PRÉEMPTION

Préemption – opération d'ensemble – avis des domaines

Aux termes de deux décisions du 29 avril 2014, une commune a décidé d'exercer son droit de préemption pour l'acquisition de deux biens, pour des montants respectifs de 60 500 € et 23 500 €. La Cour administrative d'appel était interrogée sur le point de savoir si l'opération nécessitait la consultation du service des domaines. Conformément aux dispositions de l'article R. 213-21 du Code de l'urbanisme, la commune doit, préalablement à l'exercice de son droit de préemption, recueillir l'avis du service des domaines dès lors que le prix de vente est supérieur au seuil fixé par décret et prévu à l'article R. 1211-2 du Code de la propriété des personnes publiques (75 000 € à l'époque). Par ailleurs, il résulte des dispositions de l'article L. 1311-10 du Code général de la propriété des personnes publiques, que la consultation du service des domaines s'impose lorsqu'une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur au seuil est réalisée par tranches d'acquisition pour des montants inférieurs. En l'espèce, après avoir constaté que les deux biens formaient un tout homogène et qu'ils étaient destinés à intégrer un même ensemble foncier, la cour d'appel indique que les acquisitions doivent être regardées comme faisant partie d'une opération d'ensemble. La consultation du service des domaines, qui constitue une garantie pour la commune, était donc nécessaire. En conséquence, les décisions de préemption qui ont méconnu cette formalité substantielle sont entachées d'illégalité. Précision étant ici faite que le seuil a été porté à 180 000 € en application d'un arrêté en date du 5 décembre 2016.

CAA Nantes 5ème ch. 16 décembre 2016 n°15NT02379 – AJDA 27 mars 2017 p. 643

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

AMÉNAGEMENT URBAIN

Expropriation – dossier de DUP – appréciation sommaire des dépenses de la ZAC

Par deux arrêtés successifs, le préfet déclare d'utilité publique (DUP) une zone d'aménagement concerté (ZAC) et cessibles les parcelles nécessaires à l'aménagement de celle-ci. Suite au recours introduit par deux propriétaires à l'encontre de ce dernier arrêté, les juges sont amenés à s'interroger sur l'étendue des dépenses à inclure dans l'appréciation sommaire des dépenses comprise dans le dossier de DUP conformément à l'article R. 112-4 du Code de l'expropriation. Le Conseil d'État rappelle la distinction à opérer dans le cas de la création d'une ZAC entre « *les dépenses nécessaires à l'aménagement et à l'équipement des terrains et, le cas échéant, le coût de leur acquisition* », et celles concernant les « *ouvrages qui seront ultérieurement construits dans le périmètre de la zone* », ces dernières n'ayant pas à être incluses dans l'appréciation sommaire. Se trouve ainsi censurée la décision de la Cour administrative d'appel de Versailles se fondant sur l'illégalité de l'arrêté de DUP en raison de l'omission dans l'appréciation des dépenses des coûts de réalisation de logements sociaux.

CE 23 février 2017, Commune de la Garenne-Colombes, n°393282 –AJDA 15/2017 du 1er mai 2017

FISCALITÉ DE L'URBANISME

Achèvement d'un PAE – démolition – reconstruction au sein d'un lotissement – exonération de la TLE (non)

Une société obtient un permis de construire ayant pour objet la démolition-reconstruction d'un bâtiment au sein d'un lotissement inclus dans un programme d'aménagement d'ensemble (PAE). La taxe locale d'équipement (TLE) ayant été rétablie suite à l'achèvement du PAE, la commune décide d'y assujettir la société, laquelle forme un recours devant le tribunal administratif sur le fondement du principe de non-cumul des participations d'urbanisme. Se prononçant sur la durée d'exclusion d'un secteur inclus dans un PAE du champ d'application de la TLE, le Conseil d'État précise que si les constructions existantes ayant donné lieu à la perception d'une participation au titre du PAE n'entrent pas dans le champ d'application de la TLE, « *aucune disposition législative ou réglementaire n'exclut que la taxe locale d'équipement soit mise à la charge du constructeur qui obtient, postérieurement à l'achèvement du programme d'aménagement d'ensemble (…) et au rétablissement de cette taxe, un permis de construire pour une nouvelle construction* ». Le pourvoi de la société est donc rejeté.

CE, chambres réunies, 27 octobre 2016, Société Magnum Immobilière, n°3773316 – BJDU 2/2017

PROPRIÉTÉS PUBLIQUES ET CONTRATS PUBLICS

DOMANIALITÉ PUBLIQUE

Bien appartenant à une personne privée, devant être considéré comme une dépendance d'un ouvrage public

Un mur séparant la propriété d'une personne privée d'un chemin rural, avait fait l'objet de travaux à l'initiative de la personne privée qui avait constaté des désordres. Cette dernière demandait le remboursement des travaux, ce que refusait la commune, considérant que le mur ne lui appartenait pas. Le Conseil d'État considère qu'un ouvrage n'appartenant pas à une personne publique peut toutefois être considéré comme constituant une dépendance d'un ouvrage public s'il présente avec ledit ouvrage un lien physique ou fonctionnel tel qu'il en constitue un accessoire indispensable. En l'espèce, le chemin rural affecté à la circulation publique revêtait le caractère d'un ouvrage public et le mur en constituait un accessoire indispensable dans la mesure où il le soutient.

CE 17 mars 2017 Mme A., n° 397035

Précisions sur le débiteur de l'indemnisation due en cas d'occupation sans titre du domaine public

Le Conseil d'État rappelle, d'une part, que « *le gestionnaire d'une dépendance du domaine public est fondé à réclamer à un occupant sans titre, à raison de la période d'occupation irrégulière, une indemnité compensant les revenus qu'il aurait pu percevoir d'un occupant régulier pendant cette période.* » (cf. CE, 16 mai 2011, Commune de Moulins, n°317675). D'autre part, il précise les personnes ayant la qualité des débiteurs de cette indemnité en affirmant que : « *lorsque l'occupation du domaine public procède de la construction sans autorisation d'un bâtiment sur le domaine public et que ce bâtiment est lui-même occupé par une personne autre que celle qui l'a édifié ou qui a acquis les droits du constructeur, le gestionnaire du domaine public est fondé à poursuivre l'indemnisation du préjudice résultant de l'occupation irrégulière auprès des occupants sans titre, mettant ainsi l'indemnisation soit à la charge exclusive de la personne ayant construit le bâtiment ou ayant acquis les droits du constructeur, soit à la charge exclusive de la personne qui l'occupe, soit à la charge de l'une et de l'autre en fonction des avantages respectifs qu'elles en ont retiré.* »

CE, 15 mars 2017, Société Casinotière du Littoral Cannois, n° 388127, C. Biget, AJDA 2017 p. 600

Cession de biens relevant du domaine privé d'une personne publique – absence d'obligation de mise en concurrence – respect de l'égalité de traitement des candidats.

Un centre hospitalier a vendu à une socié-

té un terrain de son domaine privé, après avoir mis en concurrence plusieurs acquéreurs potentiels. Deux sociétés n'ayant pas vu leur offre retenue ont demandé l'annulation de la décision de vente du terrain.
Le Conseil d'État rappelle ici un des principes fondamentaux de la commande publique, à savoir le principe d'égalité de traitement des candidats. Ainsi, malgré l'absence d'obligation de procédure de publicité et de mise en concurrence en cas de cession par une personne morale de droit public autre que l'État d'une dépendance de son domaine privé, elle doit respecter le principe d'égalité de traitement entre les candidats lorsqu'elle décide de procéder à la vente après mise en concurrence dans le cadre d'un appel à projets.

CE, 27 mars 2017, Stés Procedim et Sinfimmo, n° 390347

DROIT IMMOBILIER

VENTE ET AVANT CONTRAT

VENTE

Action en garantie dans les ventes après achèvement – prescription de l'action en garantie des vices cachés (oui) prescription de l'action en garantie décennale (oui)

Les acquéreurs d'une maison se plaignant de désordres affectant leur piscine assignent les vendeurs en référé et obtiennent la désignation d'un expert judiciaire. Après le dépôt du rapport d'expertise, les acquéreurs assignent au fond les vendeurs en réparation sur le double fondement de la garantie des vices cachés et de la garantie décennale. Concernant l'action en garantie des vices cachés, la Cour de cassation précise que l'assignation en référé expertise a interrompu le délai de deux ans et qu'un nouveau délai de deux ans a commencé à courir à compter de la date du prononcé de l'ordonnance désignant l'expert. En l'espèce, l'assignation au fond avait été délivrée aux vendeurs plus de deux ans après le prononcé de cette ordonnance de sorte que l'action était prescrite. Concernant l'action en garantie décennale, le délai de dix ans court à compter de l'achèvement des travaux lorsque le maître de l'ouvrage est lui-même constructeur. En l'espèce, l'action était déjà prescrite lors de l'action en référé expertise. Le dol avait également été soutenu par les acquéreurs mais la Cour de cassation rejette cet argument au motif que celui-ci n'a pas été invoqué devant la cour d'appel.

Cass. 3ème civ. 5 janvier 2017 n°15-12.605 – RDI n°3 de mars 2017

Contrat de vente – obligation d'entretien de l'acquéreur – sommation de payer une somme d'argent – mise en jeu de la clause résolutoire (non)

Un contrat de vente portant sur la nue-propriété de biens immobiliers faisait peser sur l'acquéreur une obligation d'entretien à l'égard du vendeur, avec clause résolutoire après mise en demeure. Pour obtenir l'exécution de l'obligation d'entretien, le vendeur avait fait sommation à l'acquéreur de payer une somme d'argent en visant la clause résolutoire. La cour d'appel de Bordeaux avait accueilli cette demande et constaté l'acquisition de la clause résolutoire. La Cour de cassation casse et annule cet arrêt en retenant qu'une sommation de payer une certaine somme n'équivaut pas à une mise en demeure d'exécuter une obligation d'entretien stipulée en nature.

Cass. 3ème civ. 23 mars 2017 n° 16-13060 – Juris hebdo Immobilier n°6782 du 4 avril 2017

PROMESSE DE VENTE

Défaut de réalisation de la condition suspensive à la date prévue de réitération de l'acte – caducité de la promesse (oui) – mise en demeure préalable obligatoire à la constatation de la caducité (non)

Une promesse synallagmatique de vente est conclue sous conditions suspensives, consenties au bénéfice des seuls acquéreurs, d'obtention d'un prêt et d'un permis de construire à une date déterminée, antérieure à la date fixée pour la réitération de la vente par acte authentique. Les acquéreurs n'ayant obtenu leur permis de construire qu'après la date prévue pour la réitération de la vente, assignent le vendeur en exécution forcée. Le vendeur s'y oppose, arguant de la caducité de la promesse de vente à défaut de réalisation des conditions suspensives dans les délais prévus. La Cour de cassation rappelle qu'au regard de l'article 1176 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à la réforme du droit des contrats, lorsque dans une promesse de vente il est prévu un délai pour la réalisation des conditions suspensives et qu'à la date prévue pour la réitération, cette condition n'est pas accomplie, la promesse est caduque. La Cour précise également que le vendeur n'avait pas à effectuer de mise en demeure préalable à la constatation de la caducité.

Cass. 3ème Civ. 9 mars 2017 n°15-26-182 – JCP N n°12 du 24 mars 2017

AGENT IMMOBILIER

Nullité relative ou absolue – mandat de l'agent immobilier – non-respect des prescriptions de la loi Hoguet – nullité absolue (non)

Une locataire qui s'était vue délivrer un

congé pour vente par un agent immobilier se prévalait du non-respect des prescriptions formelles de la loi Hoguet du 2 janvier 1970 et de son décret d'application, aux fins de le faire annuler. Cet acte qui présentait une nature mixte de congé et d'offre de vente était conforme aux pouvoirs donnés à l'agent immobilier par le propriétaire mais il ne respectait pas les formalités légales car il avait été conféré par une lettre qui ne mentionnait ni la durée du mandat, ni le numéro d'inscription sur le registre des mandats.

La Cour de cassation censure l'arrêt d'appel, retenant que le locataire, tiers au contrat de mandat, ne pouvait pas se prévaloir de la violation des dispositions relatives aux prescriptions formelles que doit respecter le mandat, celles-ci étant sanctionnées par une nullité relative. La Cour de cassation opère ainsi un revirement de jurisprudence, puisqu'elle considérait jusqu'à présent que les dispositions de la loi Hoguet étaient d'ordre public et prescrites à peine de nullité absolue, pouvant ainsi être invoquées par toute partie qui y a intérêt.

Cass. ch. mixte. 24 février 2017 n°15-20.411 – Flash Defrénois n°9 du 6 mars 2017

Changement de destination de l'immeuble – responsabilité du notaire et de l'agent immobilier pour ne pas avoir vérifié un possible changement de destination dont il n'a pas été avisé (non)

Un contrat de vente a été conclu aux termes duquel une association a acquis une maison d'habitation située en zone naturelle du plan d'occupation des sols. L'acquéreur agit en responsabilité contre l'agent immobilier et le notaire pour défaut d'information et de conseil pour ne pas l'avoir averti sur l'incompatibilité du classement de l'immeuble avec l'activité professionnelle envisagée. La cour d'appel d'Aix-en-Provence ayant rejeté la demande, la Cour de cassation approuve la cour d'appel aux motifs que l'agent immobilier avait été maintenu dans l'ignorance de la destination particulière que le mandant projetait de donner à l'immeuble et que le notaire chargé de dresser un acte de vente immobilière n'est pas tenu de vérifier la possibilité de procéder à un changement de destination de l'immeuble vendu qui n'est pas mentionné à l'acte et dont il n'a pas été avisé, à moins qu'il n'ait pu raisonnablement l'ignorer. Le notaire ne pouvait que constater la décision de l'acquéreur d'acheter l'immeuble pour l'affecter à l'usage d'habitation et n'avait pas à interférer dans ses motivations.

Cass, 1ère civ. 29 mars 2017 n° 15-50102 – Flash Defrénois n°15 du 17 avril 2017

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

DROIT D'ENREGISTREMENT

Droit de reprise à l'égard des droits de mutation – connaissance de l'exigibilité des droits – recherche nécessaire du délai de prescription de trois ans (non)

En l'espèce, deux cédants ont cédé l'ensemble des parts qu'ils détenaient dans le capital d'une société à un cessionnaire. Ladite cession a été enregistrée auprès de l'Administration fiscale quelques jours plus tard, et prévoyait que tous les dividendes relatifs à l'exercice clos et aux exercices antérieurs reviendraient aux cédants. L'administration fiscale considéra que l'opération consistait en réalité à accorder aux cédants un complément de prix et soumit le montant de ces dividendes aux droits d'enregistrement. L'affaire est portée en appel qui infirme le jugement attaqué considérant notamment que le cessionnaire pouvait se prévaloir de la prescription abrégée de l'article L. 180 du LPF. La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel, au motif qu'en application des dispositions des articles L. 180 et L. 186 du LPF, **le droit de reprise de l'Administration ne se prescrit par trois ans que si la connaissance de l'exigibilité des droits résulte de manière certaine et directe du seul examen d'un acte enregistré ou présenté à la formalité, sans que des recherches ultérieures soient nécessaires. Ce qui n'était pas le cas en l'espèce puisque l'Administration n'était pas à même de constater au seul vu de l'acte de cession, l'existence du fait juridique imposable mais devait opérer un rapprochement avec la délibération postérieure de la société attribuant les dividendes pour en avoir une pleine connaissance.**

Cass. Com. 08 novembre 2016, n° 15-16051 – Flash Defrénois n°47, 2016

PROMOTION CONSTRUCTION

CCMI – réserve à la réception concernant le ravalement – délai de la garantie de parfait achèvement dépassé – recours contre le sous-traitant responsable de droit commun (oui)

Des particuliers avaient conclu un contrat de construction de maison individuelle avec une société. Lors de la réception, ils avaient émis des réserves quant au ravalement réalisé par un sous-traitant, puis ils l'avaient assigné à la suite de l'apparition de nouvelles fissures. La cour d'appel avait rejeté cette demande en retenant que, après la réception de l'ouvrage, la responsabilité de droit commun d'un constructeur en raison de malfaçons ne peut être engagée que sur le fondement d'une faute prouvée, faute qui n'était pas démontrée en l'espèce. La Cour de cassation casse cet arrêt en rappelant que la réception ayant été prononcée avec des réserves relatives au ravalement et que le délai de la garantie de parfait achèvement étant expiré, l'obligation de résultat de l'entrepreneur principal persistait, pour les désordres réservés, jusqu'à la levée des réserves et que la demande présentée contre le sous-traitant, sur le fondement de l'article 1147 du Code civil, devait être accueillie.

Cass. 3ème civ. 2 février 2017 n° 15-29420 – Flash Defrénois n°7 du 20 février 2017 – Dalloz Actualité du 27 février 2017 – Jurishebdo n° 671 du 14 février 2017 – Opérations Immobilières d'avril-mai 2017 – JCP N n°6-7 du 10 février 2017

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

Construction d'un immeuble – réception en matière d'immeuble à construire – principe d'unicité de la réception – réception partielle d'un lot impossible

Par deux arrêts du 2 février 2017, la Cour de cassation apporte des précisions en matière de réception. La Cour de cassation précise le principe d'unicité de la réception : il peut y avoir réception partielle par lot, mais pas de réception partielle à l'intérieur d'un même lot. Cette décision a une incidence pratique importante car faute de réception complète, la responsabilité décennale des constructeurs ne peut pas être mise en œuvre.

Cass. 3ème civ. 2 février 2017 n° 14-19279 – Flash Defrénois n°7 du 20 février 2017 – Dalloz Actualité du 27 février 2017

BAUX

BAIL D'HABITATION

Bail d'habitation – cotitularité du bail entre époux – notification de la proposition de relogement à adresser aux deux époux (oui)

Un arrêté préfectoral a déclaré un immeuble donné à bail insalubre. Il interdit définitivement son habitation et ordonne sa libération immédiate.

Le preneur assigne le bailleur en réparation du trouble de jouissance subi par suite du manquement à son obligation de relogement et de délivrance d'un logement décent. Par la production d'une attestation d'une agence immobilière, le bailleur justifie d'une proposition de relogement adressée à l'épouse du preneur.

La demande du preneur est rejetée en appel considérant que le relogement était satisfaisant compte tenu de l'unicité du bail dont les deux époux étaient titulaires.

La Haute juridiction casse l'arrêt rendu en appel, au visa des articles L 521-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et de l'article 1751 du Code civil, énonçant que la proposition de relogement consécutive à un arrêté d'insalubrité portant interdiction d'habiter les lieux donnés à bail, doit être adressée par le bailleur à chacun des époux co-titulaires du bail.

Cass. 3ème civ. 9 février 2017 n°16-13.260

Bail d'habitation – dffet du bail conclu au nom d'une indivision et exécuté par les locataires – nullité du bail (non)

Des propriétaires indivis d'un appartement donné à bail par l'indivision délivrent un congé pour vendre aux locataires puis les assignent en validité du congé.

Les locataires soulèvent la nullité du bail et par conséquent celle du congé. Ils sont déboutés en appel.

La Cour de cassation approuve la cour d'appel et retient que « *d'une part, le bail conclu au nom d'une indivision dépourvue de personnalité juridique est nul de nullité absolue, d'autre part que l'exception de nullité ne peut prospérer que pour faire échec à la demande d'exécution d'un acte juridique qui n'a pas encore été exécuté (…) que le bail conclu au nom d'une l'indivision, avait été exécuté par les locataires ayant réglé les loyers entre les mains du mandataire des propriétaires indivis, la cour d'appel a retenu à bon droit que les locataires ne pouvaient se prévaloir par voie d'exception de la nullité du bail* ».

Cass. 3ème civ. 16 mars 2017 n°16-13.063

BAIL COMMERCIAL

Bail à paliers – et effectivité de la clause d'indexation (oui)

Dans le cadre d'un bail commercial, les parties avaient conventionnellement convenu que le loyer annuel serait binaire et comporterait un loyer de base annuel fixé à 1 054 315 €. Ledit bail comportait également une clause d'indexation faisant varier le loyer en fonction d'un indice. Le bail prévoyait néanmoins que le loyer de base augmenterait par paliers pour les trois premières années, savoir 900 000 €, 950 000 €, puis 1 000 000 €. L'article L. 112-1 alinéa 2 du Code monétaire et financier dispose qu' « *est réputée non écrite toute clause d'un contrat à exécution successive, et notamment des baux et locations de toute nature, prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision.*»

Eu égard à l'existence de paliers, le preneur estimait qu'il existait une distorsion entre la période de variation de l'indice et la durée s'écoulant entre chaque révision. La Cour de cassation a jugé que : « *pendant la période au cours de laquelle le loyer progressait annuellement par paliers, l'indexation des loyers s'opérait tant à la hausse qu'à la baisse par rapport au montant fixé au contrat pour chacun de ces paliers, sans que la période de variation de l'indice ne soit supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision, et retenu que l'augmentation des loyers, indépendamment du sens de l'évolution de l'indice au cours de cette période, résultait des paliers, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, que les stipulations relatives à l'évolution des loyers au cours de cette période n'étaient pas contraires aux dispositions de l'article L. 112-1, alinéa 2, du code monétaire et financier* ». Au cas particulier, la clause d'indexation était conforme aux dispositions de l'article L 112-1 alinéa 2, évoluant annuellement dès la première année. Toutefois, par convention, les parties avaient convenu de fixer le loyer « par paliers », le loyer « par paliers » s'appliquait donc pendant les trois premières années sans priver d'effet la clause d'indexation. La Cour de cassation a donc jugé que la clause d'indexation n'était pas contraire aux dispositions de l'article L. 112-1 alinéa 2 du Code monétaire et financier.

Cass. 3ème civ. 9 février 2017 n° 15-26.200 D

Loi du 22 juillet 2009 imposant des baux ferme de 9 ans – application des baux en cours (oui)

La loi du 22 juillet 2009 a introduit l'article L. 145-7-1 du Code de commerce relatif aux

résidences de tourisme et repris ci-après : « *Les baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du Code du tourisme sont d'une durée de neuf ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale.* » Antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi susvisée, par actes séparés des 20 et 22 février 2007, la société X a donné à bail à la société Y, aux droits de laquelle se trouve la société Z, deux appartements pour l'exploitation d'une résidence de tourisme. La société Z a donné congé au bailleur le 1er juillet 2013 à l'expiration de la deuxième échéance triennale. Le bailleur a agi en nullité de ces congés sur le fondement des dispositions de l'article L. 145-7-1 du Code de commerce. Les juges de la cour d'appel de Poitiers ont estimé que les baux ayant été conclus avant l'entrée en vigueur des dispositions de l'article L. 145-7-1, celles-ci n'avaient pas vocation à s'appliquer au cas particulier.

La Cour de cassation s'est prononcée dans le sens opposé jugeant que ces dispositions s'appliquaient à tous les baux en cours au 25 juillet 2009, date d'entrée en vigueur de la loi.

Cass. 3ème civ. 9 février 2017 n° 16-10.350, FS-P+B+I

Bail – édification sur le terrain d'autrui et résiliation du bail par le preneur

Une première SCI aux droits de laquelle est venue une seconde SCI, a donné à bail des locaux commerciaux à Monsieur et Madame X pour l'exploitation d'un restaurant. Les locataires ayant fait édifier une partie des locaux sur un terrain adjacent appartenant à la société EDF, le bailleur a conclu une convention d'occupation du domaine public avec EDF.

Monsieur et Madame X ont cédé leur fonds de commerce à la société M. Cette dernière a assigné le bailleur en résiliation du bail et en paiement de dommages-intérêts et la première SCI en garantie. La Cour de cassation approuve l'arrêt rendu par la cour d'appel caractérisant le risque d'éviction et jugeant : « *que les locaux donnés à bail, en ce compris ceux construits sur le terrain d'autrui, avaient été délivrés aux locataires successifs sans aucune modification conventionnelle et que, si la seconde SCI avait été, par une convention d'occupation du domaine public, autorisée personnellement à occuper ce terrain, EDF se réservait le droit d'y mettre fin, à tout moment, sans préavis ni indemnité, ce dont il résultait que l'exploitation d'une partie des locaux était soumise au bon vouloir d'un tiers disposant de droits incontestables de nature à contredire ceux conférés par le bailleur au preneur* ». La première SCI est quant à elle condamnée à garantir la seconde SCI au motif que le « *vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu et non déclarée lors de la vente.* »

Cass. 3ème civ. 2 mars 2017 n°15-11.419 et 15-25.136, FS-P+B

Bail commercial – non-paiement du loyer – clause résolutoire au profit du seul bailleur – validité de la demande de résolution par le preneur (non)

La société X, locataire d'un bail commercial entendait se prévaloir de la clause résolutoire du bail stipulée au seul profit de son bailleur. Le bailleur avait adressé à son locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire puis l'avait assigné en paiement d'une provision à valoir sur les loyers impayés. Reconventionnellement, le preneur demandait la constatation de la résiliation du bail par l'effet de la clause résolutoire, celui-ci y trouvant son intérêt. Débouté de sa demande par les juges d'Aix-en-Provence, le preneur s'est pourvu en cassation. La Cour de cassation rappelle que la clause résolutoire avait été stipulée au seul profit du bailleur et que celui-ci demandait la poursuite du bail. Dès lors, la Cour de cassation a jugé que le preneur ne pouvait se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire.

Cass. 3ème civ. 27 avril 2017 n°16-13.625, FS-P+B+I

Clause plancher et révision du loyer indexé – validité (non)

Par acte sous seing privé du 18 octobre 2001, la société X a donné à bail commercial à la société Y des locaux commerciaux sis à Paris pour un loyer de 27 440 € HT. Ledit bail comportait une clause d'indexation ainsi que la clause suivante capant la révision judiciaire au montant du loyer initial. Cette dernière clause était rédigée ainsi : « *Il est expressément convenu, comme constituant une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti, que le preneur renonce pendant toute la durée du présent bail à faire fixer judiciairement le loyer à une somme inférieure au loyer contractuel défini ci-dessus, même dans le cas où la valeur locative se révélerait inférieure au loyer contractuel et ce nonobstant les dispositions de l'article L. 145-38 du Code de commerce* ». Par acte extrajudiciaire du 30 juin 2010, le Preneur a demandé la révision judiciaire du loyer à la valeur locative sur le fondement de l'article L. 145-39 du Code de commerce, savoir 11 400 € HT. La société X a refusé cette révision et invoqué la clause susvisée. La cour d'appel retint la prétention du bailleur et fixa le loyer au loyer contractuel initial, savoir 27 440 € HT. La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel et retient :

- D'une part, que la clause avait vocation à faire échec aux dispositions de l'article L. 145-39 qui sont des dispositions d'ordre public en vertu de l'article L. 145-15 du Code de commerce.
- D'autre part, que le preneur ne pouvait renoncer à son droit d'obtenir la révision judiciaire du loyer qu'une fois ce droit acquis, c'est-à-dire à partir du moment où il pouvait être constaté que le loyer avait varié de plus du quart par le jeu de la clause d'échelle mobile.

La clause capant le loyer révisé est donc écartée.

Cass. 3ème civ. 30 mars 2017 n°16-13.914, FS-PB

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

ORGANISATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

COPROPRIÉTÉ

Copropriété – division en volumes et application subsidiaire du statut de la copropriété

Dans un arrêt rendu le 7 décembre 2016, la cour d'appel de Paris rappelle la nécessité de créer une véritable organisation différente pour la gestion des éléments communs de l'ensemble immobilier dont la propriété immobilière est divisée en volumes.

Pour rappel, l'article 1er, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété prévoit qu' « *à défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs* ». Ainsi, pour qu'un ensemble immobilier échappant au statut de la copropriété puisse être mis en place, il faut que cet ensemble ait une structure hétérogène d'une part, telle que la division en volume ayant pour effet de diviser l'immeuble en toute propriété, et d'autre part qu'une « *organisation différente* » de celles prévues par la loi du 10 juillet 1965 soit conventionnellement prévue.

L'arrêt de la cour d'appel de Paris s'inscrit dans la lignée du principe posé par la Cour de cassation en 2012 (Cass. 3ème civ., 19 septembre 2012, n° 11-13679) suivant lequel l'organisation différente susceptible d'écarter l'application du statut de la copropriété doit se substituer entièrement à lui en matière d'organisation et de fonctionnement des installations concernées et que, pour ce faire, il est nécessaire de constituer une structure de « *gestion des éléments communs de l'ensemble immobilier* ».

En d'autres termes, si en dépit de la division en volumes, il reste des éléments ou des aménagements communs, lesquels peuvent être constitués par les halls d'entrée, les dalles de centres commerciaux, les accès aux parkings, les parkings eux-mêmes, les différents réseaux et canalisations, ou, comme en l'espèce par la structure de l'immeuble, la toiture, etc, il est nécessaire de prévoir la création d'une structure de gestion pour les gérer, **à défaut de quoi les règles impératives de la copropriété s'appliqueront de plein droit**.

Si la loi n'impose pas de formules, l'immeuble divisé en volumes sera le plus souvent géré par une personne morale qui se verra confier la gestion et/ou transférer la propriété des volumes à usage collectif et qui constituera au plan juridique l'élément fédérateur nécessaire à la bonne administration de la collectivité, telle que l'association syndicale de propriétaire (AFU ou ASL) ou l'union de syndicat.

À retenir : Pour éviter l'application subsidiaire du statut de la copropriété, il est indispensable qu'une organisation différente de celle prévue par la loi de 1965 soit mise en place pour la gestion des éléments communs de l'ensemble immobilier.

CA Paris, pôle 4, ch. 2, 7 décembre 2016, n° 14/08274

LOGEMENT SOCIAL

SUPPLÉMENT DE LOYER

Non déclaration des revenus annuels – calcul du supplément de loyer solidarité – coefficient de dépassement de plafond de ressources à sa valeur maximale

Les époux X n'ayant pas procédé à la déclaration annuelle de leurs revenus auprès de l'organisme HLM bailleur, ce dernier a, conformément à l'article L. 441-9 du Code de la construction et de l'habitation, liquidé provisoirement le supplément de loyer solidarité en se fondant sur la valeur maximale du coefficient de dépassement du plafond de ressources sans appliquer le plafonnement prévu à l'article L. 441-4 alinéa 2 (le montant cumulé du loyer principal et du SLS ne peut excéder 25 % - avant la loi égalité et citoyenneté -, des ressources de toutes les personnes du foyer).

Confirmant la position de la cour d'appel, la troisième chambre civile de la Cour de cassation considère que la seule sanction du défaut de communication par le locataire du montant de ses ressources annuelles consiste en l'application du supplément de loyer solidarité calculé sur la base du coefficient de dépassement de plafond de ressources à sa valeur maximale, et que, même dans cette hypothèse, l'organisme HLM doit appliquer le plafonnement du SLS prévu par l'article L. 441-4 alinéa 2. Quid de l'application du plafonnement lorsqu'on ignore les ressources du ménage…

Cass. 3ème civ. 16 mars 2017 n°16-12773

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
IMANE BEN OTHMANE
equipedocumentation@cheuvreux.fr

CONSEIL

FINANCEMENT ET GARANTIE

CAUTIONNEMENT

Cautionnement – nantissement d'un fonds de commerce – préjudice dû à la perte du nantissement (non)

En l'espèce, une banque consent à une société un prêt garanti par un cautionnement. Ladite société étant défaillante et mise en liquidation judiciaire, la banque poursuit la caution en paiement.

La caution reproche à la banque de n'avoir pas vendu le fonds de commerce de la société qui était nanti à son profit dès la défaillance de la société, quand le fonds de commerce avait encore une valeur importante et demande donc à être déchargée de son engagement.

La Cour de cassation confirmant sa jurisprudence constante rejette le pourvoi aux motifs que le seul fait pour le créancier bénéficiaire du nantissement d'un fonds de commerce de ne pas faire ordonner la vente de ce dernier, dès la défaillance du débiteur principal après l'ouverture de la liquidation judiciaire du débiteur, ne constitue pas une faute au sens de l'article 2314 du Code civil. Et qu'il incombe à la caution, qui se prévaut de l'article 2314, de démontrer la perte, par le fait exclusif du créancier, du droit dans lequel elle pouvait être subrogée, cette perte pouvant résulter du dépérissement de l'assiette du gage. En l'espèce, la perte du nantissement n'était ni imputable au seul créancier, ni fautive, et n'avait causé aucun préjudice à la caution.

La caution n'est pas déchargée du seul fait que le créancier bénéficiaire d'un nantissement de fonds de commerce n'a pas demandé sa vente, mais elle peut l'être si elle prouve la perte de valeur du fonds du fait exclusif du créancier.

Cass. com. 8 mars 2017 n° 15-14.632 F-D

Cession Dailly intervenue en période suspecte – transfert provisoire de la créance ne valant pas paiement

Une banque consent un crédit de trésorerie à une société, laquelle émet le 25 octobre, un billet à ordre à échéance du 28 décembre suivant, puis, le 7 novembre, cède en garantie à la banque deux créances professionnelles à échéance du 10 décembre. La société fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire à compter du 9 novembre, la date de cessation des paiements étant alors fixée par jugement au 15 octobre. Les cessions avaient été régulièrement notifiées au débiteur cédé qui s'était acquitté de la dette auprès de la société. La banque assigne le liquidateur judiciaire de la société désigné, en restitution des sommes indûment payées. Ce dernier se prévalant que les cessions sont intervenues en période suspecte et qu'elles sont nulles en application de l'article L 632-1, 3° du Code de commerce, « *est nul tout paiement intervenu depuis la date de cessation des paiements pour dettes non échues au jour du paiement* » demande reconventionnellement la nullité des cessions de créances intervenues pendant ladite période. La cour d'appel rejette sa demande et le condamne en paiement des sommes indûment acquittées. La Haute-juridiction rappelant à cette occasion que (i) la cession de créances professionnelles faite à titre de garantie implique la restitution du droit cédé au cas où la créance garantie viendrait à être payée et n'opère qu'un transfert provisoire de la titularité de ce droit, la restitution de la créance au cédant restant ainsi subordonnée à l'épuisement de l'objet de la garantie consentie , elle énonce que (ii) ladite restitution ne constituait ainsi pas le paiement de la créance garantie ; et condamne le liquidateur à restituer des sommes qu'il a indûment perçues postérieurement au jugement d'ouverture.

À retenir

1) Une cession de créance par bordereau Dailly à titre de garantie n'opère qu'un transfert provisoire de la créance. Elle implique restitution du droit cédé au cas où la créance garantie est acquittée et cette restitution demeure subordonnée à l'épuisement de l'objet de la garantie consentie.

2) Ne constituant pas un paiement de la créance garantie la restitution échappe de facto à la nullité de plein droit des paiements réalisés pendant la période suspecte. L'arrêt contribue ainsi à renforcer l'efficacité d'une cession Dailly effectuée en période suspecte alors même que le cédant est soumis à une procédure de liquidation judiciaire.

Cass. com. 22 mars 2017 n° 15-15.361 FS-PBI, Sté SMJ ès qual. c/ CIC

Cautionnement d'un compte courant – étendue de l'engagement de la caution

Une société a ouvert un compte courant, par suite une personne physique s'est portée caution solidaire pour une durée de cinq ans, de toute somme due par la société. Cette dernière étant mise en liquidation judiciaire, la caution a été assignée en exécution de son engagement.

L'affaire est portée en appel, la cour d'appel relève que le compte courant était débiteur de 37 004 € à la date d'expiration du cautionnement et qu'il présentait un solde nul lors de sa clôture, un an après ladite date d'expiration. La cour d'appel en déduit qu'aucune somme ne venant en crédit du compte courant ne pouvait être déduite du montant mis à la charge de la caution et condamne la caution à exécuter son engagement.

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt au motif que : la seule existence d'un solde nul un an après la date d'expiration du cautionnement n'exclut pas que des remises, effectuées après la fin du cautionnement,

puissent être déduites du montant de la dette cautionnée.

Cass. com. 22 février 2017 n° 14-28.302 F-D, S. c/ CIC Nord-Ouest

Cautionnement solidaire – mention manuscrite obligatoire – contradiction concernant la durée de l'engagement – validité de l'engagement (oui)

Par un acte sous seing-privé, une caution personne physique, se porte solidaire des engagements souscrits par la société dont elle assure la gérance auprès d'un créancier professionnel. La mention légale imposée par l'article L. 331-2 du Code de la consommation figure dans l'acte. Suite à la mise en liquidation judiciaire de ladite société, la caution a été assignée en paiement de la somme due. La cour d'appel condamne la caution qui demande que soit prononcée la nullité du cautionnement en invoquant une contradiction sur la durée de l'engagement entre la mention manuscrite obligatoire figurant dans l'acte et celle indiquée sous sa signature. La chambre commerciale de la Cour de cassation rejette le pourvoi et confirme la décision d'appel en jugeant qu'une mention rectificative relative à la durée de l'engagement ne remet pas en cause la validité du cautionnement.
La première mention étant conforme aux dispositions légales, l'engagement reste valable.

Cass. Com. 31 janvier 2017 n° 15-15.890 – Dict. perma. droit des affaires. Bull. n°828 p. 15 mars 2017

DROIT DES SOCIÉTÉS

SAS – représentant permanent – inscription au RCS – divergence entre le greffe et le juge

Une SAS souhaite déclarer au RCS le nom du représentant permanent désigné par son président. Le greffier en charge refuse la demande formulée par cette dernière. Le juge commis à la surveillance du RCS confirme ce refus par ordonnance en affirmant que le président, personne morale d'une SAS, ne peut désigner de représentant permanent sauf si la loi le prévoit expressément. Un appel est formé suite à ce jugement. La cour d'appel considère que le représentant légal d'une SAS peut librement déléguer ses pouvoirs et désigner un représentant permanent lorsque cela est prévu dans les statuts. Elle s'appuie pour cela sur les dispositions de l'article L. 227-5 du Code de commerce selon lequel les statuts fixent les conditions dans lesquelles la société est dirigée. La cour se fonde également sur les dispositions de l'article R. 123-54 du Code de commerce qui énumère la liste des dirigeants qui doivent être inscrits au RCS estimant par ailleurs qu'une telle mention est protectrice des intérêts des tiers. Par conséquent, la cour infirme l'ordonnance du juge et ordonne l'inscription au RCS du représentant permanent désigné par le président de la SAS. Cette décision s'inscrit dans la continuité des jurisprudences précédentes et marque une nouvelle fois la divergence de point de vue existante entre les juges et le greffe.

CA Caen, 23 février 2017 n°16/02556 – Bull. Joly Sociétés n°4 avril 2017

DROIT PATRIMONIAL

DROIT DES PERSONNES ET DE LA FAMILLE

SUCCESSION

Prescription de l'action en réduction – successions ouvertes avant 2007 – application du nouvel article 921 al 2 du Code civil (non)

Une personne décède le 8 mars 2004 et son partage est ordonné par jugement le 27 mars 2008. La réduction des libéralités consenties par le défunt est demandée le 27 janvier 2011. La cour d'appel déclare l'action irrecevable sur le fondement de l'article 921 alinéa 2 du Code civil entré en vigueur dans sa nouvelle rédaction le 1er janvier 2007. L'article 921 fixe une prescription de cinq ans à compter de l'ouverture de la succession de l'action en réduction.
La cour de cassation censure l'arrêt d'appel pour violation de l'article 921 du Code civil en précisant que la succession s'est ouverte avant l'entrée en vigueur du nouvel article 921 du Code civil. Le délai spécial de l'article 921 n'est donc pas applicable aux successions ouvertes avant le 1er janvier 2007.
Reste que la Cour de cassation ne définit pas la prescription applicable aux successions ouvertes avant le 1er janvier 2007. La controverse subsiste entre la nature personnelle ou réelle de l'action en réduction, même si la généralisation de la réduction en valeur de la loi de 2006 incite la doctrine à caractériser l'action personnelle. Cette solution présente une prévisibilité juridique puisque toutes les actions seraient prescrites par cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi qui raccourcit les anciens délais soit au 19 juin 2013.

Cass. 1ère civ. 22 février 2017 n° 16-11.961

RÉGIME MATRIMONIAUX

Acquisition d'action par l'époux comprenant un complément créance de prix antérieur au changement de régime matrimonial – inopposabilité au créancier

Un époux commun en biens a acquis des actions d'une société, l'acte de cession

contenant une clause de révision du prix. Le vendeur a assigné l'épouse de l'acquéreur pour se voir régler le montant du prix révisé après que le changement de régime matrimonial des époux, ayant opté pour la séparation de biens été homologué sans opposition du créancier.

La Cour d'appel n'a pas fait droit à la demande du créancier en se fondant sur les dispositions des articles 1397 et 1415 du Code civil, considérant que la dette ne grevait pas le patrimoine commun mais était personnelle à l'époux acquéreur par suite du changement de régime matrimonial devenu opposable.

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel. Elle fait application de l'article 1397 du Code civil dans sa rédaction en vigueur avant le 1er janvier 2007, aux termes duquel le changement de régime est inopposable aux créanciers dont la créance est née antérieurement. Par ailleurs, la révision du prix n'étant pas assimilable à un emprunt, les dispositions de l'article 1415 ne s'appliquent pas. En conséquence, le créancier peut poursuivre l'épouse en paiement du complément de prix au titre de la créance née du chef de la communauté et grevant les biens communs.

Cass. 1ère civ. 22 mars 2007 n°16-13365 – Droit et pat. n°1098 du 24 avril 2017

Cautionnement – époux commun en biens - consentement du conjoint – caractère disproportionné du cautionnement (non)

Un époux commun en biens cautionne le prêt accordé à la société dont il est le gérant, tandis que son épouse consent expressément à l'acte, conformément aux termes de l'article 1415 du Code civil. Par la suite, les époux invoquent une disproportion du cautionnement au regard de leur patrimoine et arguent que les revenus de l'épouse n'auraient pas dû être pris en compte dans l'appréciation du caractère disproportionné du contrat.

Rejetant le pourvoi, la Cour de cassation rappelle que le consentement exprès de l'épouse au cautionnement a eu pour effet d'étendre le gage des créanciers aux biens communs. Or, la disproportion doit être appréciée au regard de l'assiette du gage des créanciers. Par conséquent, le caractère disproportionné devait bien être apprécié au regard des biens propres de la caution et des biens communs des conjoints, en ce compris les gains et salaires de l'épouse.

Cass. Com. 22 février 2017 n°15-14.915 – Personnes & Famille n°4 Avril 2017 – Flash Defrénois n°10 du 13 mars 2017

DIVORCE

Opposabilité du divorce aux tiers – cotitularité du bail – obligation de donner congé au bailleur (non)

L'époux non attributaire du logement aux termes du jugement de divorce doit-il donner congé au bailleur pour ne plus être tenu au paiement solidaire des loyers ? La Cour de cassation répond par la négative, cassant ainsi l'arrêt d'appel au visa des articles 1751 et 262 du Code civil, au motif que la transcription du jugement de divorce attribuant le domicile conjugal à l'épouse avait mis fin à la cotitularité du bail et libéré l'époux non attributaire du logement, lequel n'était pas tenu de délivrer congé de son engagement de solidarité, tant légale que conventionnelle.

Cass. 3ème civ. 9 février 2017 n°15-26.305 – Flash Defrénois n°9 du 6 mars 2017

TUTELLE – CURATELLE

Majeurs protégés – capacité – seul à rédiger son testament (oui) – audition du juge des tutelles

La Cour de cassation vient rappeler que le majeur protégé peut être autorisé par le juge des tutelles à faire seul son testament, lequel procède préalablement à une audition pour s'assurer de sa capacité à exprimer clairement ses volontés.

En l'espèce, la fille du majeur protégé conteste l'autorisation de tester délivrée à son père par le juge des tutelles et demande la production du testament établi. La cour d'appel, rejette la demande et précise son incompétence à examiner le contenu de l'acte testamentaire établi par le majeur protégé.

La Cour de cassation confirme. Il ne s'agit pas d'examiner le contenu du testament mais de vérifier si les conditions requises pour délivrer à une personne sous tutelle l'autorisation de tester sont réunies. Or le juge avait bien procédé à l'audition du père et avait contrôlé sa capacité à exprimer clairement sa volonté.

1ère Civ., 8 mars 2017, n°16-10.340 – JCP N n°11 du 17 mars 2017 – Flash Defrénois n°12 du 27 mars 2017

Mariage du majeur protégé – défaut d'autorisation du curateur – nullité relative (oui)

Un Français sous curatelle s'était marié avec une personne de nationalité algérienne, en Algérie. Présumant que le mariage encourait la nullité sur le fondement de l'article 146 du Code civil (absence de consentement), le procureur de la République avait formé opposition à la célébration du mariage sur le fondement de l'article 171-4 du Code civil. Les mariés demandaient la mainlevée de cette opposition, faisant valoir que le défaut d'autorisation préalable du curateur au mariage n'équivaut pas à un défaut de consentement et que le consentement ultérieurement donné par la nouvelle curatrice interdisait de remettre en cause le mariage.

La question portait donc sur le fondement de l'action : nullité absolue du mariage faute de consentement (art. 146) rendant possible l'opposition de l'autorité consulaire au titre de l'article 171-4 ou nullité relative faute d'autorisation du curateur requise en application de l'article 460 (art. 182).

La Cour de cassation prend soin de répondre très précisément : « *l'absence d'autorisation préalable du curateur au mariage du majeur en curatelle ne correspond pas à un défaut de consentement, au sens de l'article 146 du Code civil, mais à un défaut d'autorisation, au sens de l'article 182 du même code, sanctionné par la nul-*

lité relative et de nature à être couvert par l'approbation du curateur ». En l'espèce, il n'y avait donc pas lieu à demander la mainlevée de l'opposition à mariage puisque la nullité encourue était relative.

Civ. 1ère civ. 20 avril 2017 FS-P+B+I n° 16-15.632

DONATION

Donation – insanité d'esprit du disposant – point de départ du délai de prescription de l'action en nullité d'un acte à titre gratuit – décès du disposant

Un immeuble est donné par des parents à leur fille. Ces derniers sont représentés à l'acte en vertu d'une procuration notariée. Les parents décèdent et laissent pour leur succéder leur fille et un fils. Cinq ans plus tard, la fille est assignée en justice par son frère pour obtenir l'annulation de la procuration et de la donation en alléguant l'insanité d'esprit de leur père. La cour d'appel de Bastia déclare prescrites les actions en nullité de la procuration et de la donation Le fils fait grief à l'arrêt d'appel en soutenant que la prescription de l'action en nullité d'un acte gratuit pour insanité d'esprit, engagée par un héritier, ne court que du jour où il a eu connaissance de l'insanité alléguée.

La Cour de cassation approuve la cour d'appel en rappelant que l'action du fils était introduite depuis plus de cinq ans après le décès du père et que la prescription de l'action en nullité d'un acte à titre gratuit pour insanité d'esprit court à l'égard de l'héritier, à compter du décès du disposant.

Cass. 1ère civ. 8 mars 2017 n° 16-12.607 – JCP N n°12 du 24 mars 2017

Donation-partage – clause de quasi-usufruit – absence de caution – donation fictive (non)

Un père donne à ses enfants la nue-propriété de plusieurs titres aux termes d'une donation-partage. L'administration fiscale écarte par la suite cette qualification sur le fondement de l'article L. 64 du livre des procédures fiscales qui prévoit que « *Ne peuvent être opposés à l'administration des impôts les actes qui dissimulent la portée véritable d'un contrat ou d'une convention à l'aide de clauses : (...) qui déguisent soit une réalisation, soit un transfert de bénéfices ou de revenus* ».

Par un jugement du 6 juin 2013, le tribunal administratif de Grenoble a rejeté leur demande de décharge. Par l'arrêt attaqué du 16 décembre 2004, la cour administrative d'appel de Lyon a annulé ce jugement. Le Conseil d'État juge que l'administration fiscale n'avait pas établi le caractère fictif de la donation et ne pouvait donc l'écarter sur le fondement de l'article L. 64 du Livres des procédures fiscales. Notamment le Conseil d'État rappelle qu'un acte de donation peut contenir une clause de quasi-usufruit non assortie d'une caution. Ainsi, le fait que la créance de restitution ne soit pas assortie d'une sûreté n'interdit pas de conclure que le donateur s'est dessaisi effectivement et irrévocablement des biens objets de la donation.

CE 9ème et 10ème chambres 10 février 2017 – La revue fiscale du patrimoine n°3 de mars 2017 – Personnes et familles avril 2017

Détermination du profit subsistant en cas de financement d'une dette du mari par une somme indivise entre son épouse et la mère de celle-ci

Aux termes d'une donation-partage entre frères et sœurs, l'un d'eux se voit attribué un terrain et paie une soulte aux autres. Cette somme provient de la vente d'un bien indivis entre son épouse et la mère de celle-ci. Plus tard, il décède en laissant pour lui succéder son épouse séparée de biens, leur fils commun et trois enfants issus d'une première union.

La question qui se pose est alors la suivante : lorsqu'un époux a bénéficié de fonds appartenant indivisément à son épouse et à la mère de celle-ci, la détermination du profit subsistant pour le calcul de la créance entre époux tient-elle compte de l'intégralité du profit retité ou seulement de la proportion des fonds apportés par son épouse ? La cour d'appel retient que l'emploi par le défunt de cette somme afin de payer une dette qui lui était personnelle l'avait rendu débiteur à l'égard de son épouse à hauteur du profit qu'il en avait retiré, indépendamment des rapports ayant pu exister entre celle-ci et sa mère quant à la répartition définitive du prix de vente de leur immeuble. L'arrêt est cassé par la Cour de cassation : le profit subsistant doit être déterminé selon la proportion dans laquelle les fonds apportés par l'épouse, à l'exclusion de ceux éventuellement apportés par la mère de celle-ci, ont contribué au paiement de la soulte ayant permis l'attribution du terrain.

À retenir : Lorsqu'une épouse finance l'achat d'un bien personnel de son mari avec une somme qu'elle détient en indivision avec sa mère, sa créance, égale au profit subsistant, est fonction des seuls fonds apportés par elle.

Cass. 1ère civ. 18 janvier 2017 n°16-12391 - Droit et Pat. Hebdo n°1087 du 6 février 2017 – Solution Notaires n°3 Mars 2017 – Flash Defrénois n°5 du 6 février 2017 – JCP N n°5 du 3 février 2017

CARTE BLANCHE à
BRODBECK ET DEBARBUAT

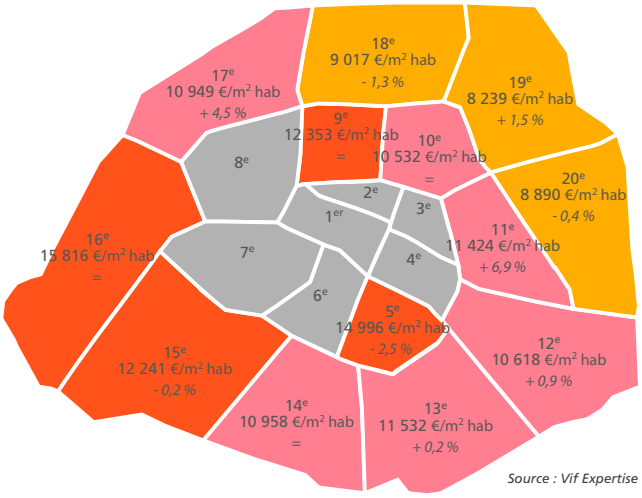
« Memories of a Silent world - Place de la Concorde, 2009 »

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

L'IMMOBILIER PARISIEN

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

JUIN 2017



Source : Vif Expertise

CONJONCTURE

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

1er TRIMESTRE 2017	VARIATION ANNUELLE	VARIATION SUR 3 MOIS
131,4	↗ + 5,5 %	↗ + 1,4 %

CONSOMMATION

INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION (INSEE)

	MAI 2017	VARIATION MENSUEL	VARIATION ANNUEL
Ens. des ménages	101,31	0 %	0,8 %
Ens. des ménages Hors tabac	100,52	0,3 %	1,1 %
Ménages urbains	101,28	0,3 %	0,8 %
Ménages urbains Hors tabac	101,01	- 0,1 %	0,7 %

CONSTRUCTION

INDICE NATIONAL BÂTIMENT TOUS CORPS D'ÉTAT (BT01)

MARS 2017	VARIATION MENSUEL	VARIATION ANNUEL
106,1	0,19 %	↗ + 2,81 %

INDICE COÛT DE LA CONSTRUCTION (SOURCE INSEE)

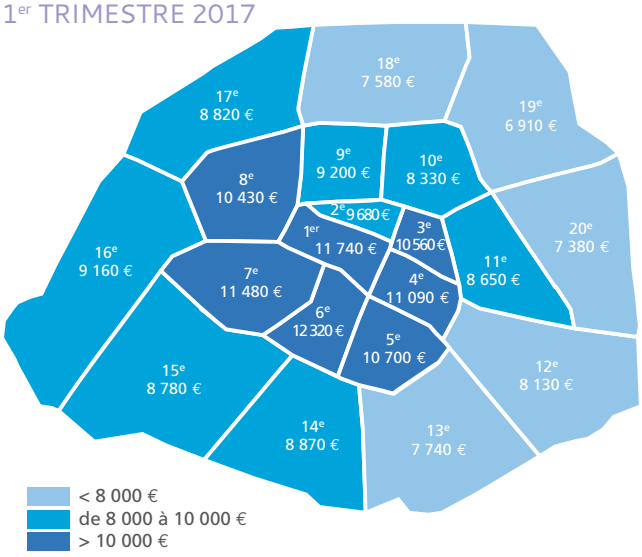
1er TRIM. 2016	VARIATION SUR 1 AN	VARIATION SUR 3 ANS	VARIATION SUR 9 ANS
1 640	↗ + 0,54 %	↗ + 1,45 %	↗ + 11,29 %

INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

4ème TRIM. 2016	VARIATION ANNUELLE
125,90	↗ + 0,51 %

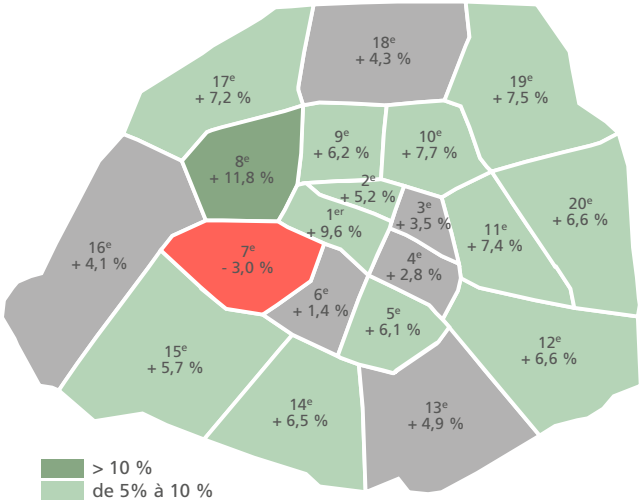
PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT

1er TRIMESTRE 2017



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

1er TRIMESTRE 2017



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

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

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES	VOLUME	CHIFFRE D'AFFAIRES
TOTAL	↗ +38 %	↗ + 4,5 %
DONT		
Appt. anciens libres	↗ + 42 %	↗ + 4,5 %
Appt. neufs	↗ + 10 %	↗ + 1,8 %
Maisons anciennes	↗ + 31 %	↗ + 2,4 %
Maisons neuves	↗ + 9 %	↗ + 1 %

source : Évolution sur un an au 1er trimestre 2017 – www.paris.notaires.fr

INDICES & CONJONCTURES

LE MOT DE L'EXPERT

EN ROUTE POUR L'EUROPE ?

Les prévisions européennes indiquent un niveau inhabituel de convergence économique malgré le Brexit, associées à des pressions inflationnistes toujours faibles et soutenues par une politique monétaire accommodante maintenant des taux d'intérêt bas, ouvrent le champ géographique de l'investissement vers le Vieux Continent.

Les fonds d'investissement et les "club deal" opérant à cette échelle vont donc attirer les investisseurs personnes physique ou institutionnels ne pouvant investir directement compte tenu des contraintes que cela engendre.

Les prévisions de croissance des loyers suivront le rythme de l'inflation du fait de la convergence économique. L'écart entre les taux immobiliers et les taux obligataires à dix ans devrait un peu se compresser tout en restant acceptable. Aussi, l'appétit des investisseurs pour investir à l'échelle européenne devrait rester fort dans les deux ou trois années à venir.
Il est donc temps de diversifier ses investissements et de diluer son risque avec une exposition européenne.

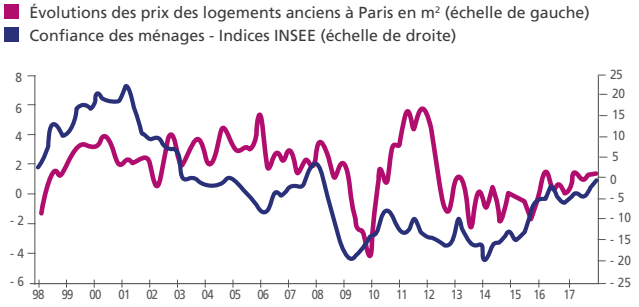
PAR
CLAUDE GALPIN
MRICS REV
VIF EXPERTISE

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'an an et repartant légèrement à la hausse ces derniers mois (voir tableau n°1). Les trois indicateurs principaux sont repartis à la hausse, ce qui confirme cette légère reprise, mais sont en voie de stabilisation (voir tableau n°2).

PRIX DES LOGEMENTS PARISIENS ET OPINION DES MÉNAGES (1998 - 4e TRIMESTRE 2016)

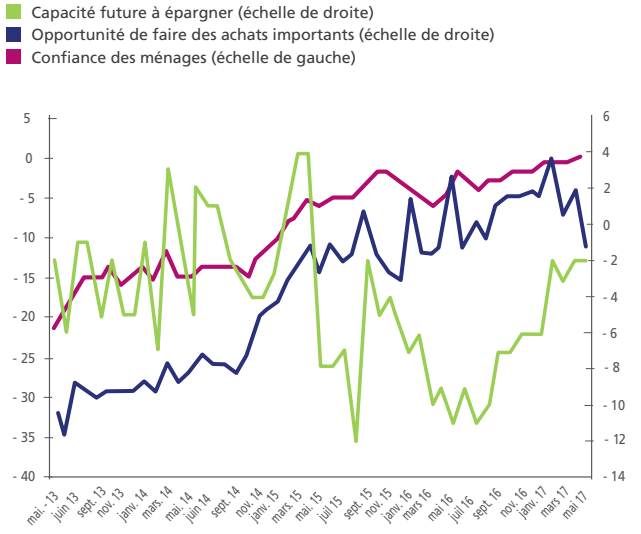


CROISSANCE

PIB / VALEUR EN %

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

CONFIANCE DES MÉNAGES (MAI 2013 - MAI 2017)



TAUX MONÉTAIRES

Taux de base bancaire inchangé au 31/12/09 : 6,60 %
Taux d'intérêt légal pour 2017 (2ème semestre) :
créancier particulier : 3,94 %
créancier professionnel : 0,90 %
Argent au jour le jour (T4M) au 30/05/2017 : - 0,3585 %

INDICES BOURSIERS

AU 21/06/2017	VARIATION DEPUIS LE 1/01/17	VARIATION DEPUIS 1 AN
CAC 40 : 5282,16	↗ + 8,59 %	↗ + 21 %

source : Les Echos

DU CÔTÉ DE L'ÉTUDE

CHEUVREUX EN VIDÉO

Les web-conférences de Cheuvreux ont atteint leur rythme de croisière puisqu'en avril vous avez pu bénéficier d'au moins trois web-conférences. Dès le 7 avril, Coralie Leveneur a, lors d'une web-conférence, détaillé l'approche notariale et pratique des servitudes que l'on peut rencontrer dans les projets immobiliers. Le 21 avril, surlendemain de la publication de l'ordonnance relative à la propriété des personnes publiques, Michèle Raunet et Raphaël Léonetti ont à chaud analysé l'impact de cette réforme en matière de domanialité. Puis, les web-conférences sont passées outre-atlantique le 26 avril avec une web-conférence intitulée « *Estate Planning in France* » durant laquelle Angélique Devaux a donné les clefs de compréhension de notre système successoral.

Les replays de ces web-conférences sont disponibles sur notre chaîne webikeo.

CONFÉRENCES/ FORMATIONS

Rémy Nerrière est intervenu à BusinessImmo le 18 mai sur le thème de la loi Hoguet.
Michèle Raunet a participé le 19 avril à une table ronde sur le thème « *Le droit de préemption : un instrument efficace des politiques publiques ?* » lors d'un colloque organisé par le CUREJ et le CRIDON de Paris.
Marie-Anne Le Floch et Sophie Droller-Bolela ont eu le plaisir de partager les 23 et 24 mai leur expérience en Vefa avec les étudiants du M1 Droit immobilier notarial de l'Université Panthéon Assas.

PRESSE

Murielle Gamet a été interviewée le 1er avril 2017 par Intérêts Privés dans le cadre d'un article sur l'acceptation des successions à concurrence de l'actif net.
Michèle Raunet explique dans une interview pour Le Moniteur (n°5916 du 7 avril 2017) les conséquences de la réforme de la commande publique sur la Vefa (Vente en état futur d'achèvement).
Michèle Raunet, revient en détail pour La Gazette sur le conséquences de la loi « *Sapin 2* » sur les opérations immobilières.
Bruno Cheuvreux signe la rubrique « *Avis d'expert* » dans La Vie Immo du 19 avril 2017. Il y analyse, la question de la compatibilité de la location meublée avec le pacte Dutreil.

Michèle Raunet analyse pour Canal Architecture (édition avril 2017) la question de la réversibilité des bâtiments et explique toute la recherche menée par Cheuvreux sur ce sujet.

La Semaine Juridique notariale et immobilière du 5 mai 2017 (n°18) a publié une étude de Michèle Raunet et Raphaël Léonetti sur l'ordonnance du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques.
Alix d'Ocagne et Coralie Leveneur ont co-signé une chronique parue chez Immoweek sur « *Le développement du financement alternatif de l'immobilier* » le 12 mai dernier.
« *Comment concevoir une gouvernance utile et efficace entre les immeubles à l'échelle d'un quartier pour un urbanisme durable et intelligent ?* », voici la question abordée par Bruno Cheuvreux dans la Vie Immo du 16 mai.

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, Baptiste DURAND, Simon JANOD, Marie-Anne LE FLOCH, Raphaël LEONETTI, Coralie LEVENEUR, Rémy NERRIERE, Michèle RAUNET, Servane WITTET

Comité de rédaction :
Mathilde ARMAIGNAC, Isabelle ARNOLD, Clémence BAILLY, Ophélie BAINVILLE, Samantha BANAS, Marine BARDOUX, Imane BEN OTHMANE, Chloé BERNARD, Albéric CHAMBERT, Marie DE CHAUDENAY, Sandra CHEUNG, Gary CONTIN, Romain DECOMPOIX, Solène DELBREL, Ségolène DE LA RIVIÈRE, Angélique DEVAUX, David DIAS, Malicia DONNIOU, Marianik DOREL, Baptiste DURANT, Viktorie FISEROVA, Adrien FOURNIER MONTGIEUX, Mathieu GILLI, Leila IBAZATÈNE, Marie Anne LE FLOCH, Carole LVOVSCHI-BLANC, Margot LECUIROT, Raphaël LEONETTI, Juliette MARION, Magalie RATEAU, Romane RIANT, Eléonore DE ROCQUEFEUILLE, Emilie SABATHE, Tania SITBON, Clémence VOCHER

Crédits photo : *©Lucie DEBARBUAT et Simon BRODBECK, ©Vanina de Turckheim – Studio Raymond Velin*
Carte blanche : *Marie PRUNIER*

LE BULLETIN CHEUVREUX Notaires *est une publication de la SCP CHEUVREUX et Associés - 55 bd Haussmann CS30106 75380 Paris Cedex 08 - Tél. + 33 1 44 90 14 14 - www.cheuvreux-notaires.fr*
Bulletin trimestriel, Imprimé sur papier 100 % recyclé certifié FSC et PEFC avec une encre végétale contenant plus de 74 % de matières premières renouvelables
ISSN n° 2554-5159 – Dépôt légal : à parution

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

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

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

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

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

Papier recyclé

TABLES DES ARTICLES RÉCEMMENT PARUS

DROIT IMMOBILIER

« Tout savoir sur le diagnostic technique global de la copropriété » - *Le Bulletin n°87 – Mai 2017*
« La notification à la SAFER dans le cadre d'une cession de terrain » - *Le Bulletin n°86 – Février 2017*
« Un copropriétaire peut-il librement changer l'affectation de son lot ? » - *Le Bulletin n°86 – Février 2017*
« Le congrès des notaires et les droits réels » - *Le Bulletin n°85 – Octobre 2016*

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

« Les principales mesures de la loi égalité et citoyenneté concernant le logement social » - *Le Bulletin – Mai 2017*
« L'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques » - *Le Bulletin n°87 – Mai 2017*
« La loi relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain » - *Le Bulletin n°87 – Mai 2017*
« La réforme du droit de la propriété publique issue de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique » - *Le Bulletin n°86 – Février 2017*
« Le nouveau régime de l'évaluation environnementale des projets en 10 questions » - *Le Bulletin n°86 – Février 2017*

DROIT PATRIMONIAL

« Le divorce sans juge en dix questions » – *Le Bulletin n°87 – Mai 2017*
« Mobilité internationale et successions : prévenir pour ne pas subir ! Le cas des États-Unis » – *Le Bulletin n°87 – Mai 2017*
« Le logement familial, la scène du ménage » - *Le Bulletin n°84 – Octobre 2016*
« 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*