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° 85 – OCTOBRE 2016 – 21e ANNÉE

ÉDITO p 3

ACTUALITÉ p 4

LOI RELATIVE À LA CRÉATION ET À L'ARCHITECTURE : CAP SUR LA PROTECTION DU PATRIMOINE !

PUBLICATION DU DÉCRET SUR LE BRILO : BIENTÔT LES PREMIERS PROGRAMMES ! p 8

LE CONGRÈS DES NOTAIRES ET LES DROITS RÉELS p 12

FICHE PRATIQUE p 18

LES PRESCRIPTIONS EN COPROPRIÉTÉ

DOSSIER p 20

PANORAMA DE LA NOTION D'ACHÈVEMENT EN DROIT DE LA CONSTRUCTION ET VENTE D'IMMEUBLES NEUFS

THÉMA : LE LOGEMENT p 25

LOCATION ET LOGEMENT DÉCENT : PRUDENCE

FLASH FISCAL p 28

DU CÔTÉ DE L'ENTREPRENEUR p 28

DU CÔTÉ DU DROIT INTERNATIONAL PRIVÉ p 29

DU CÔTÉ DE LA VILLE DE PARIS p 30

DU CÔTÉ DU PARLEMENT p 31

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX p 35

IMMOBILIER PARISIEN p 50

INDICES & CONJONCTURE p 51

DU CÔTÉ DE L'ÉTUDE p 52

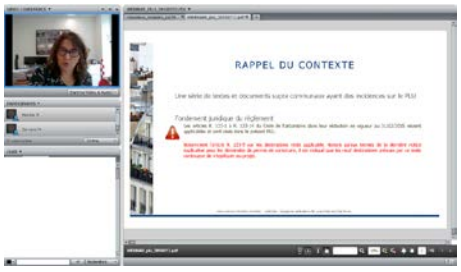
CARTE BLANCHE à
STÉPHANE COUTURIER

« Villa Noailles, Hyères, 1996 »

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

LE BULLETIN
CHEUVREUX
NOTAIRES

CHEUVREUX NOTAIRES LANCE SES WEB-CONFÉRENCES !



Être notaire, c'est avant tout accompagner nos clients dans les projets qu'ils nous confient, en toute sécurité juridique. Pour aller plus loin dans cette mission de conseil, l'Étude vous propose depuis le mois de juillet de partager ses compétences et ses expertises lors de web-conférences. Vous êtes déjà nombreux à y assister ! Dans un format court, des juristes spécialistes de leur domaine abordent ainsi de manière synthétique les thématiques qui vous sont chères. Ces web-conférences n'enlèvent rien à la proximité entre l'intervenant et la salle grâce à la présence d'un tchat en direct. Pour en savoir plus, n'hésitez pas à contacter l'équipe dédiée sur **webconference@cheuvreux.fr.**

SÉMINAIRE FRANCO-CHINOIS : LE PROJET DU GRAND PARIS ET LES OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT POUR LES DÉCISIONNAIRES CHINOIS

Les investisseurs chinois et les dirigeants français publics et privés ont été conviés le 19 octobre 2016 à un séminaire destiné à présenter les projets du Grand Paris, et notamment les opportunités d'investissement, leur environnement financier et juridique et, à engager des partenariats.

COMITÉ FRANCE CHINE
法中委员会

En présence de Jean-Louis Chaussade, Co Président du Comité France Chine, Michèle Raunet, Notaire référent Grand Paris, Société du Grand Paris, est intervenue lors de ce séminaire, qui a traité dans un premier temps des projets immobiliers et centre d'affaires du Grand Paris et dans un second temps des outils juridiques financiers des investissements dans les projets de ce dernier.

ÉDITO

L'évolution de notre société peut paraître parfois négative et angoissante.
Pourtant, en cette rentrée, j'ai envie de vous faire partager deux exemples d'évolutions positives et réjouissantes.
Une jeune femme qui travaillait à l'Étude depuis cinq ans a dû partir avec son mari et ses enfants vivre en Thaïlande. Elle souhaitait continuer à faire partie de l'Étude et travailler avec nous. Grâce aux nouvelles technologies, à la modification du regard que l'on porte sur les rapports de travail, ce projet s'est concrétisé. Désormais l'Étude compte une de ses salariés en Thaïlande.
Autre évolution passionnante qui n'a rien à voir : l' « urbanisme transitoire » dans l'attente de la réalisation des nouvelles opérations d'aménagement. Allez visiter « Grand Train » (rue Ordener) ou St-Vincent-de-Paul (boulevard Denfert-Rochereau) ou encore la Friche (boulevard Richard-Lenoir). Outre le fait que vous passerez un fort agréable moment, vous porterez un nouveau regard sur Paris.

Bonne rentrée !

MICHÈLE RAUNET

CARTE BLANCHE

Pour ce troisième bulletin autour du thème du logement, nous avons choisi de présenter deux photographies de Stéphane Couturier. Artiste majeur de la photographie contemporaine, il s'est fait connaître par ses images graphiques de bâtiments saisies à travers le monde. Depuis plusieurs années, son travail fait partie de la collection CHEUVREUX.

Les deux photographies reproduites ici sont issues d'une série réalisée à la Villa Noailles à Hyères. Ce bâtiment construit dans les années 20 par Robert Mallet-Stevens est une des premières constructions modernes connues. Après avoir été un haut lieu de l'avant-garde artistique en France, accueillant des artistes comme Giacometti, Picasso, Dali, Bunuel ou encore Man Ray, elle abrite aujourd'hui le festival international de mode et de photographie, ainsi que d'autres manifestations culturelles.
En s'appropriant l'architecture de la Villa, Stéphane Couturier nous amène à partager ses propres questionnements sur la symétrie, l'équilibre des formes et le jeu des couleurs.

Les deux images de ce bulletin jouent précisément sur les aplats et font apparaître l'espace comme une toile. Le cadre n'offre que peu de perspective et les pièces se devinent grâce à la lumière. Comme dans « Alice aux pays des merveilles », ces deux photographies remettent en jeu notre perception de l'espace et ainsi c'est toute la vraisemblance des lieux qui est interrogée.

La photographie de Stéphane Couturier « Chandigarh Secrétariat n°9 » réalisée en Inde, sera prochainement installée dans le hall d'accueil de notre l'Étude au 55 boulevard Haussmann.

www.stephanecouturier.fr

PAR
MALICIA DONNIOU
AVOCATE ASSOCIÉE
AU SEIN DE GINKGO AVOCATS
VIKTORIE FISEROVA
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

ACTUALITÉ

LOI RELATIVE À LA CRÉATION ET À L'ARCHITECTURE : CAP SUR LA PROTECTION DU PATRIMOINE !

Consacrée à la création dans son ensemble et à l'architecture, la loi du 7 juillet 2016 dite loi « CAP » fait la part belle à la protection du patrimoine. Le législateur a également souhaité affirmer la place de l'architecte dans la conception et la réalisation des bâtiments, dans un contexte de forte demande de construction de logements.

La présente étude se concentrera sur les principales nouveautés apportées par la loi CAP dans les domaines du patrimoine et de l'architecture, lesquels sont réunis au sein du titre II de la loi « dispositions relatives au patrimoine et à la promotion de l'architecture » susceptibles d'avoir une incidence sur le marché de l'immobilier.

1 – UN DROIT DU PATRIMOINE CLARIFIÉ ET RENFORCÉ

La loi comporte de nombreuses dispositions consacrées au droit du patrimoine, dans une double logique de rendre la protection du patrimoine plus efficace et plus proche des véritables besoins de protection.

1–1. AJUSTEMENT DU RÉGIME DE L'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

En matière d'archéologie préventive, la loi[1] procède à un ajustement du régime juridique des biens archéologiques et des instruments de sa police, l'objectif général étant « *une meilleure prise en compte de la dimension scientifique de la protection du patrimoine archéologique* »[2]. Concrètement, la loi renforce les exigences et la procédure générale de l'agrément des opérateurs publics et privés réalisant les fouilles archéologiques. D'une part, les conditions de l'obtention de l'agrément ont été renforcées et inscrites au rang des dispositions législatives[3]. D'autre part, le calendrier de la procédure applicable en matière de fouilles archéologiques a été inversé, obligeant désormais l'aménageur de transmettre les offres des opérateurs pour validation à l'État préalablement à la conclusion du contrat de fouilles archéologiques[4]. En outre, la loi modifie le régime de propriété du patrimoine archéologique, en écartant l'application de l'article 552 du code civil relatif aux droits du propriétaire du sol aux biens archéologiques mobiliers et immobiliers mis à jour sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi[5].

1–2. CONSÉCRATION EN DROIT INTERNE DES BIENS CLASSÉS AU TITRE DU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

Partant du constat que la France compte 39 biens inscrits au titre du patrimoine mondial de l'UNESCO, lesquels concernent 683 communes sur 4 100 kilomètres et que la réglementation actuelle n'est pas adaptée aux biens situés sur plusieurs communes, voire pour certain dans des régions différentes[6], le législateur a souhaité mieux transposer en droit français les obligations découlant de la convention de 1972[7] et notamment la préservation de la valeur universelle exceptionnelle des biens inscrits[8]. Pour cela, il est désormais mis à la charge

1- Article 70 et 71 de la loi.
2- Exposé des motifs de la loi n°2016-925.
3- Articles L. 523-8 à L. 523-10 du code du patrimoine.
4- Article L. 523-9 du code du patrimoine.
5- Articles L. 541-1 à L. 541-5 du code du patrimoine.
6- Exemple des fortifications Vauban, répartis sur le territoire national.
7- Convention concernant la protection du patrimoine mondial culturel et naturel, adoptée par la Conférence générale de l'UNESCO le 16 novembre 1972.
8- Article L. 612-1 du code du patrimoine.

de l'État et des collectivités territoriales l'obligation d'assurer la protection et la mise en valeur des biens inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO[9].

L'État, en concertation avec les collectivités concernées, délimite une zone dite « zone tampon » incluant l'environnement immédiat du bien protégé, les perspectives visuelles importantes et d'autres aires ou attributs ayant un rôle fonctionnel important en tant que soutien apporté au bien ou à sa protection[10].

Un plan de gestion devra en outre être mis en place par les collectivités publiques comprenant des mesures de protection, de conservation et de mise en valeur du site mais également, le cas échéant, courant la zone tampon.

Enfin, l'État a l'obligation de porter à connaissance les éléments de protection du site classé (et notamment le plan de gestion), dans le cadre du porter à connaissance préalable à l'élaboration de tout document d'urbanisme. Ainsi, les mesures de protection dues au titre des sites inscrit au patrimoine mondial seront mieux intégrées dans les documents d'urbanisme.

1-3. CRÉATION DES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES

La multitude des régimes spéciaux de protection patrimoniale et naturelle conduisant à rendre l'ensemble des dispositifs difficilement lisible, le législateur a choisi de mettre en place une protection unique sous le terme de « sites patrimoniaux remarquables »[11], lesquels se substitueront désormais aux secteurs sauvegardés, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZAPPAUP), aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Les sites patrimoniaux remarquables peuvent couvrir des espaces de nature différente : villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente un intérêt public d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager mais également les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes un ensemble cohérent ou sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou leur mise en valeur.

La procédure de classement relèvera de la compétence du ministre chargé de la Culture, qui pourra classer sur proposition ou après accord de l'autorité compétente en matière de PLU, et après avis de la commission nationale du patrimoine et de l'architecture et organisation d'une enquête publique.

Les sites patrimoniaux remarquables pourront être couverts, intégralement ou partiellement par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). À défaut, un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine devra être élaboré en concertation avec l'architecte des bâtiments de France. Ce plan de valorisation s'imposera comme une servitude d'utilité publique aux documents d'urbanisme.

> « Les sites patrimoniaux remarquables pourront être couverts, intégralement ou partiellement par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). »

Le champ d'application des autorisations de construire se trouve renforcé dans les sites patrimoniaux remarquables, sur le même esprit que les anciens secteurs sauvegardés[12]. De la même manière, des dispositions fiscales favorables sont prévues en cas de réalisation de travaux de restauration.

On notera que les dispositions législatives relatives au PSMV sont totalement réécrites par la loi dans une recherche d'harmoniser son contenu avec le plan local d'urbanisme tout en conservant la spécificité liée à ce document, à savoir la protection patrimoniale[13].

1-4. LES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES REDÉFINIS

La loi CAP modifie en profondeur le champ de protection des monuments historiques[14] pour mieux mettre en adéquation la protection du monument avec les éléments ayant un véritable lien avec sa conservation ou sa mise en valeur.

Il est ainsi désormais prévu que les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

Par ailleurs, le périmètre aux abords des monuments historiques est modifié. On rappellera en effet que font l'objet d'une procédure particulière (obligation de consulter préalablement à toute autorisation de construire l'architecte des bâtiments de France), les immeubles, bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de 500 m autour d'un monument historique et visible du monument ou en même temps que lui. Ce périmètre est aujourd'hui considéré comme inadapté et source d'insécurité juridique. Il est ainsi proposé de lui substituer un périmètre propre à chaque monument historique (ou commun à un ensemble de monuments historiques) qui sera défini sur proposition de l'architecte des bâtiments de France par l'autorité administrative, après enquête publique et accord de la collectivité compétente pour l'élaboration du plan local d'urbanisme[15]. Tant qu'un tel périmètre n'est pas institué, l'ancien périmètre s'applique par défaut.

1-5. LES MODALITÉS DE CONSULTATION DE L'ABF CLARIFIÉES

Afin de simplifier le régime des autorisations de travaux dans les périmètres protégés, que ce soit au titre des sites patrimoniaux remarquables ou des monuments historiques, la loi prévoit un régime unifié récapitulé dans le tableau page suivante.

2 – L'AFFIRMATION DE LA RECHERCHE DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET LA PROTECTION DU RÔLE DE L'ARCHITECTE

Très attendue par les architectes, la loi pré-

9- L. 612-1 du code du patrimoine.
10- La ville de Dresde a été déclassée en 2009 du fait de la construction d'un pont autoroutier à proximité immédiate d'un site inscrit.
11- Article L. 631-1 et suivants du code du patrimoine.
12- Article L. 632-1 et suivant du code du patrimoine.
13- Article 105 de la loi. Article L. 313-1 et suivants du code de l'urbanisme.
14- Article 75 de la loi.
15- Article L. 621-31.

	AVANT LA LOI CAP			APRÈS LA LOI CAP
	AUTORISATION SPÉCIALE	AUTORISATIONS D'URBANISME		AUTORISATIONS D'URBANISME
CHAMP DE VISIBILITÉ D'UN MONUMENT HISTORIQUE	Autorisation préfet après avis simple ABF	Accord ABF	**SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES ET ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES**	Accord ABF
SECTEUR SAUVEGARDÉ	Néant			
ZPPAUP OU AVAP	Avis conforme	Avis conforme		
SITE INSCRIT	Autorisation préfet après avis simple ABF	Accord exprès ABF pour les démolitions Avis simple ABF pour les constructions		
SITE CLASSÉ OU EN INSTANCE DE CLASSEMENT	Autorisation ministre après consultation ABF	Déclaration préalable : Autorisation préfet après avis Autres autorisations : Autorisation ministre environnement après consultation ABF	**SITE CLASSÉ OU EN INSTANCE DE CLASSEMENT**	Déclaration préalable : Autorisation préfet après avis ABF Autres autorisations : Autorisation ministre environnement après consultation ABF

voit un certain nombre de dispositions[16] visant à promouvoir la qualité architecturale et à mettre en avant les architectes, en tant qu'auteur. Pour autant, ces mesures restent assez timides.

2-1. MISE EN AVANT DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES BÂTIMENTS ET DE LEURS AUTEURS

La loi prévoit de créer un label spécifique[17] applicable aux immeubles, ensembles architecturaux, ouvrages d'art et aménagement de moins de cent ans, dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant.

Ce label sera attribué après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture.

Afin d'éviter les doubles protections, ce label disparaît de plein droit si l'immeuble est classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

Une protection spécifique est prévue pour les immeubles bénéficiant du label et s'applique uniquement si l'immeuble ne fait pas déjà l'objet d'une protection particulière (abords des sites patrimoniaux remarquables ou immeuble protégé au titre du document d'urbanisme[18]). Le propriétaire d'un immeuble porteur du label doit préalablement à tout dépôt d'une demande d'autorisation de construire informer l'autorité compétente pour délivrer le label. Les modalités précises de cette procédure seront définies dans un décret en Conseil d'État.

Par ailleurs, afin de mettre en avant le maître d'œuvre d'un immeuble, la loi fait désormais obligation d'afficher le nom de l'architecte auteur d'un projet et la date d'achèvement de l'immeuble sur une des façades extérieures[19]. Enfin, mention du nom de l'architecte doit également figurer sur le panneau d'affichage réglementaire du permis de construire[20]. La loi ne semble cependant pas assortir de sanction le non-respect de ces obligations.

> « La loi fait désormais obligation d'afficher le nom de l'architecte sur une des façades extérieures. »

Dans le même esprit, les contrats globaux passés en application de l'ordonnance du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, devront respecter une obligation d'identification de l'équipe de maîtrise d'œuvre chargée de la conception de l'ouvrage et du suivi de son exécution. Si le contrat porte sur un ouvrage de bâtiment, le titulaire du contrat a désormais l'obligation de respecter les éléments de mission fixés à l'article 7 de la loi MOP du 12 juillet 1985 mais la loi admet un tempérament en considérant que ces éléments puissent être adaptés à la spécificité des contrats globaux.

2-2. EXTENSION DES CAS DE RECOURS OBLIGATOIRES À UN ARCHITECTE

Dans un souci d'amélioration de la qualité architecturale et paysagère des aménagements, la loi prévoit que le projet architectural, paysager et environnemental d'un

16- Article 78 de la loi.
17- Article L. 650-1 du code du patrimoine.
18- Article L. 151-19 du code de l'urbanisme.
19- Article L. 650-2 du code du patrimoine
20- Article L. 650-3 du code du patrimoine.

lotissement soumis à permis d'aménagement doit être établi en ayant recours aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage[21]. Au-delà d'un seuil qui sera défini par décret en Conseil d'État, le dossier de demande de permis d'aménager doit être confié à un architecte.

La loi prévoit également que le seuil fixé par décret permettant de déroger à l'obligation d'avoir recours à un architecte pour l'établissement du projet architectural d'un permis de construire ne peut pas être supérieur à 150 m² de surface de plancher de construction[22].

On notera également un mécanisme incitatif de recours à un architecte puisque la loi prévoit que l'autorité compétente peut décider de réduire les délais d'instruction d'un permis de construire pour les constructions de faible importance présentées par des personnes physiques (superficie de plancher de moins de 150 m²) ou des exploitants agricoles[23].

2–3. MESURES VISANT À PRIVILÉGIER L'INNOVATION ARCHITECTURALE

Modifiant la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecte[24], le législateur a souhaité consacrer le concours comme mode privilégié de choix d'un architecte. Il est en effet désormais prévu que les maîtres d'ouvrage qu'ils soient publics ou privés doivent favoriser pour la passation des contrats de maîtrise d'œuvre le concours, qualifié de procédure de mise en concurrence participant à la création, la qualité et l'innovation architecturales et l'insertion harmonieuse des constructions dans leur milieu environnant.

Pour les maîtres d'ouvrage soumis à la loi du 12 juillet 1985 (loi MOP), un décret doit venir préciser les conditions dans lesquelles ces personnes recourent au concours de maîtrise d'œuvre.

Par ailleurs, il est prévu que, à titre expérimental et pour une durée de sept ans à compter de la promulgation de la loi[25], l'État, les collectivités territoriales, leurs groupements et les organismes HLM, pour la réalisation d'équipement et de logements sociaux, puissent déroger à certaines règles de construction. Cette dérogation est cependant conditionnée à la mise en place en substitution de résultats à atteindre similaires aux objectifs sous-jacents à ces règles. Il faudra attendre un décret d'application pour connaître les règles auxquelles il est possible de déroger ainsi que les résultats à atteindre.

De la même manière, dans le périmètre des opérations d'intérêt national[26], il est admis toujours à titre expérimental et pour une durée de sept ans, que l'État et les collectivités territoriales puissent autoriser les maîtres d'ouvrage, publics ou privés, à déroger aux règles applicables à leurs projets. Le texte ne précise pas s'il s'agit uniquement des règles d'urbanisme ou si cela concerne également les règles de construction. Là aussi, sera substituée à l'application de la règle la mise en place de résultats à atteindre pour répondre aux objectifs de la règle à laquelle il est dérogé. Le permis de construire vaudra accord sur la dérogation, la demande de permis de construire devant comporter une étude d'impact des dérogations proposées, laquelle devra avoir été préalablement visée par l'établissement public d'aménagement compétent sur le périmètre OIN.

Dans le cadre du dispositif de dérogation aux règles d'urbanisme instauré pour les logements sociaux et les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, la loi prévoit d'accorder une possibilité supplémentaire de dépassement des règles de 5% pour certains projets, à condition que le projet présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturale[27].

Comme souvent la mise en place de la plupart des mesures présentées nécessite des décrets d'application, dont on espère qu'ils interviendront rapidement pour pouvoir mesurer rapidement tous les effets de la loi.

21- Article L. 441-1 du code de l'urbanisme.
22- Article L. 431-1 du code de l'urbanisme. Pour mémoire l'article R. 431-2 du code de l'urbanisme prévoit aujourd'hui un seuil de 170 m².
23- Article 89 de la loi modifiant l'article L. 423-1 du code de l'urbanisme.
24- Article 5-1 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977.
25- Article 88-I de la loi.
26- Article 88-II de la loi.
27- Article 105 de la création créant l'article L. 151-29-1 du code de l'urbanisme.

PLAFOND DE PRIX
SANCTIONS
BAIL RÉEL IMMOBILIER
CONTRÔLE
AFFECTATION

PAR
BRUNO CHEUVREUX
RAPHAËL LEONETTI
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

ACTUALITÉ

PUBLICATION DU DÉCRET SUR LE BRILO : BIENTÔT LES PREMIERS PROGRAMMES !

Le BRILO introduit en France une application du concept de propriété temporaire spécifiquement dédiée au logement. Son succès reposera essentiellement sur les prix des logements proposés. Mais le dispositif apporte également de nombreuses garanties aux futurs acquéreurs des logements qui auront une véritable propriété des logements construits, qu'ils pourront céder, hypothéquer, louer ou conserver sur de nombreuses générations et de façon stable. Avec la publication du décret d'application de ce dispositif, il est fondamental d'en rappeler les contours pour que la pratique et le notariat puissent rapidement s'en saisir.

Dans les grandes villes, le coût du logement représente une part substantielle du budget des ménages et le prix du foncier peut représenter jusqu'à 40 % du prix d'un logement. Une dissociation du foncier et du bâti devrait donc permettre de diminuer le taux d'effort des ménages.

Dans cette perspective, l'ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire a introduit dans le code de la construction et de l'habitation (art. L. 254-1 à L. 254-9) un nouveau bail de longue durée appelé "bail réel immobilier", réservé à la production de logements à des prix abordables (ci-après le « BRILO »).

Contrairement aux autres baux constitutifs de droits réels, qui privilégient soit les objectifs d'intérêt général du bailleur (cf. le régime du bail emphytéotique administratif) soit empêchent toute limitation des droits du preneur même lorsque l'exercice de ces droits peut détourner les efforts et objectifs initiaux du bailleur, le législateur a construit avec le BRILO un outil hybride et innovant permettant de concilier ces objectifs en apparence contradictoires.

Avec la publication du décret d'application n°2016-855 du 27 juin 2016 (JO 29 juin), la mise en œuvre de ce dispositif qui correspond parfaitement aux évolutions de notre société est enfin possible.

1 – RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE ISSU DE L'ORDONNANCE DU 20 FÉVRIER 2014

■ Champ d'application

Le champ d'application de ce nouvel outil couvre tout le territoire et non seulement les zones tendues puisque cette restriction a disparu du régime du logement intermédiaire (cf. art. L. 302-16 du CCH modifié par l'article 73 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « loi Macron »).

Le BRILO pourra être consenti par des propriétaires de terrains ou de bâtiments à réhabiliter, tant privés (association, fondation, organisme foncier solidaire) que publics, à l'exception cependant de l'État et de ses établissements publics (excepté les établissements publics fonciers). Cette exclusion s'explique par « *l'objectif du législateur de hiérarchiser les politiques menées en faveur du logement* » (Rapport au Président de la République sur l'ordonnance du 20 février 2014), les facilités offertes par le régime du logement intermédiaire

ne devant pas nuire au développement de l'offre de logement social, en faveur duquel les terrains de l'État et de ses établissements publics doivent être mobilisés.

■ **Maintien dans le parc intermédiaire**

L'article L. 254-1 prévoit en effet des mesures impératives, sanctionnées par la nullité des actes les méconnaissant, visant à s'assurer que les logements demeureront accessibles à la classe intermédiaire pendant toute la durée du BRILO. Les logements devront ainsi être « *destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés, à titre de résidence principale, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds qui seront fixés par décret (…)* », et leur prix de cession est plafonné (cf. plafonds du logement intermédiaire ; v. la formule de valorisation des droits réels ci-dessous). On relèvera, et cela a une grande importance, que ces conditions d'occupation ne s'imposent qu'à l'occupant et non au propriétaire.

À cet égard deux observations :

- d'une part, le BRILO ouvre donc aussi la voie à des acquisitions de logements en propriété temporaire par des investisseurs qui pourront ensuite les louer – selon les plafonds de loyer du logement intermédiaire – à des personnes remplissant lesdites conditions d'occupation. C'est l'aspect « location intermédiaire » du dispositif, étant précisé que l'investisseur pourra bénéficier d'un taux réduit de TVA à 10 % et d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pour une durée de vingt ans dans les conditions fixées à l'article 279-O bis A du CGI, et que le régime des baux conclus dans ce cadre étant défini à l'article L. 254-4 du CCH.

- d'autre part, l'occupant – de même que son conjoint ou partenaire survivant (CCH, art. L. 254-7) – pourra continuer à jouir de son logement quelle que soit l'évolution ultérieure de ses ressources, celles-ci n'étant appréciées qu'ab initio. Ce qui permet donc d'associer le BRILO à l'idée de « parcours résidentiel » puisqu'il favorisera ainsi l'épargne de l'occupant en vue d'un investissement immobilier ultérieur.

■ **Propriété temporaire**

L'accession à la propriété temporaire à prix abordable est le principal objectif du texte et, à cet égard, les acquéreurs bénéficieront de la quasi-totalité des attributs de la propriété : le droit d'user du bien, de le louer, de le vendre, de le donner en garantie. Seule la perpétuité ne se retrouvera pas, leurs droits étant nécessairement limités à la durée stipulée dans le BRILO, lequel ne pourra pas faire l'objet d'une tacite reconduction. Cette limitation, qui leur sera impérativement rappelée préalablement à la vente (art. L. 254-5), ne devrait pas pour autant faire perdre au BRILO son intérêt : consenti pour une très longue durée pouvant aller jusqu'à 99 ans, il assurera à ses titulaires la possibilité de transmettre leurs droits sur plusieurs générations.

> « Les acquéreurs bénéficieront de la quasi-totalité des attributs de la propriété : le droit d'user du bien, de le louer, de le vendre, de le donner en garantie. »

2 – LES PRÉCISIONS APPORTÉES PAR LE DÉCRET DU 27 JUIN 2016

Les modalités de contrôle de l'affectation des logements (CCH, art. R. 254-1 à art. R. 254-4). Le décret prévoit que :

- est annexée au contrat de location ou de cession des droits réels une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du ou des occupants établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature dudit contrat (CCH, art. R. 254-2) ;
- le bénéficiaire du contrat de location ou de cession des droits réels notifie au bailleur une copie du bail ou de l'acte de cession et de ses annexes (CCH, art. R. 254-3) ;
- le bailleur peut, à tout moment, requérir la communication des pièces mentionnées aux articles R. 254-2 et R. 254-3 du Code de la construction et de l'habitation.

L'immeuble objet du BRILO doit donc rester à destination principale de logement mais le décret admet, conformément au dernier alinéa de l'article L. 254-1 du Code de la construction et de l'habitation, que des activités accessoires puissent y être exercées. À ce titre, le nouvel article R. 254-4 du CCH dispose que :

- la proportion de locaux destinés aux activités accessoires ne peut excéder 25 % de surface de plancher de l'immeuble objet du bail ;
- le contrat de bail réel immobilier précise si l'immeuble peut accueillir des locaux destinés aux activités accessoires ainsi que leur proportion. Toute extension des locaux réservés aux activités accessoires est interdite ;
- lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, ces dispositions sont rapportées dans la section relative à la destination de l'immeuble du règlement de copropriété.

Une certaine marge de manœuvre est donc laissée aux parties, et cette disposition devrait permettre la réalisation notamment de commerces en pied d'immeubles. Étant précisé dès maintenant que la valorisation financière de ces surfaces n'est pas concernée par les plafonds liés au prix de vente des logements intermédiaires ni par la formule de calcul de ce prix introduite par le décret telle qu'exposé ci-dessous.

La méthode de calcul de la valeur des droits réels afférents aux logements, objets du bail, appliquée à chaque cession de ces droits (CCH, art. R. 254-5). La valeur de la propriété temporaire liée au bail réel immobilier est déterminée selon une formule de calcul fixée à l'article R. 254-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette méthode de calcul sert à tenir compte du caractère temporaire de la propriété tout en permettant de maintenir les logements en cause dans le parc intermédiaire. Elle porte sur les droits réels afférents aux seuls logements objets du bail, et non sur les surfaces accessoires. Son objectif est de définir un prix non pas administré mais régulé, qui suivra, de façon pondérée, les évolutions du marché (v. le texte exacte

> « Son objectif est de définir un prix non pas administré mais régulé. »

de la formule dans l'encadré).

Très schématiquement, la solution consiste à appliquer la formule de calcul de la valeur d'un droit réel, que l'on appelle méthode de capitalisation à durée limitée de l'économie de loyers, en procédant comme suit :
- d'abord, déterminer un taux de capitalisation induit fondé sur des données observées sur le marché libre ;
- ensuite, appliquer ce taux de capitalisation tel que déterminé dans un premier temps au loyer plafonné du logement intermédiaire.

Il s'agit d'un plafond de prix ; partant, en jouant sur le coût du foncier – la redevance –, le bailleur pourra permettre de différencier les prix de logement en fonction des étages, quartiers, etc.

Les sanctions liées à la méconnaissance de cette affectation (CCH, art. R. 254-6 et art. R. 254-7). Nonobstant le caractère temporaire de la propriété, le bail réel immobilier (BRILO) impose au propriétaire du logement, de respecter les dispositions de l'article L. 254-1 du CCH relatives au prix et à l'occupation du logement.

L'article L. 254-8 du CCH prévoyait, dans sa version issue de l'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 (JO 21 févr.), que « *Les contrats conclus en méconnaissance de l'article L 254-1 sont frappés de nullité. Les titulaires et conditions d'exercice de l'action en nullité sont précisés par décret en Conseil d'État* ».

L'article 77 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 précitée a modifié cette disposition qui prévoit désormais que « *Les contrats de bail réel immobilier conclus en méconnaissance de l'article L. 254-1 sont frappés de nullité. Les titulaires et conditions d'exercice de l'action en nullité sont précisés par décret en Conseil d'État* ».

Nous comprenons que cette précision a pour conséquence que seul le contrat de bail réel immobilier initial devrait pouvoir faire l'objet d'une telle action en nullité s'il n'est pas conforme dans ses stipulations aux dispositions de l'article L. 254-1.

FOCUS SUR LA FORMULE DE CALCUL DE LA VALEUR DES DROITS RÉELS : ARTICLE R. 254-5 DU CCH

« Pour tenir compte du caractère temporaire de la propriété liée au bail réel immobilier, le plafond de la valeur des droits réels afférents aux seuls logements objets du bail appliquée à chaque cession de ces droits est déterminé en fonction de la durée du bail restant à courir et de la valeur locative du bien dans la limite du plafond maximum de loyer fixé par l'article 2 terdecies D de l'annexe III au code général des impôts [plafond des loyers intermédiaires].

« Lors de la cession l'année N, la valeur du droit réel est calculée selon la formule suivante :

$$V_N = \frac{VL_N * \left(1 - (1 + t_N)^{-n}\right)}{t_N}$$

« Pour l'application de cette formule :
« - VN est le plafond de la valeur des droits réels afférents aux logements l'année N en cours ;

« - VLN est la valeur locative annuelle pour l'année N en cours. Elle est prise en compte dans la limite du plafond de loyer mensuel fixé pour l'année considérée par l'article 2 terdecies D de l'annexe III au code général des impôts ;

« - n est la durée résiduelle du bail restant à courir exprimée en année. Cette durée est évaluée par le nombre d'années restant à courir jusqu'à la fin du bail, à compter de la prochaine date d'anniversaire du bail suivant la date de la cession ;

« - tN est le taux de capitalisation annuel défini pour l'année N en cours par la formule suivante :

$$t_N = \frac{\left(Valeur\ du\ loyer\ annuel\ moyen\ au\ m^2\right)_N}{\left(Valeur\ de\ la\ vente\ moyenne\ au\ m^2\right)_N}$$

« Pour l'application de cette formule, on entend par :
« - la valeur du loyer annuel moyen au mètre carré pour l'année N en cours, la dernière valeur disponible auprès des observatoires locaux des loyers définis à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 pour la zone considérée ;

« - la valeur de la vente moyenne au mètre carré pour l'année N en cours, la dernière valeur disponible portant sur les mutations d'immeubles d'habitation à titre onéreux, mises à disposition du public par le Conseil supérieur du notariat, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

« À défaut de disposer des valeurs du loyer annuel moyen au mètre carré auprès des observatoires locaux des loyers pour la zone considérée, la fixation de la valeur du loyer annuel moyen au mètre carré pour l'année N en cours est déterminée par les parties contractantes dans les conditions des cinquième et sixième alinéas du I de l'article 17-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (« Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'État définit les éléments constitutifs de ces références. Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants »). La justification de la valeur retenue incombe toutefois au cédant.

« La présente formule ne s'applique pas aux locaux abritant les activités accessoires, dont le prix de cession est librement fixé par les parties. »

Il s'agira donc de bien reproduire dans les contrats l'objet du bail, les obligations d'affectation et les dispositifs anti-spéculatifs prévus à l'article L. 254-1.

Aux termes de l'article R. 254-6 du Code de la construction et de l'habitation introduit par le décret du n° 2016-885 du 27 juin 2016 (JO 29 juin), « *L'action en nullité à l'encontre du contrat de bail réel immobilier conclu en méconnaissance de l'article L. 254-1 peut être exercée par les parties, dans un délai de cinq ans à compter de la date de signature du contrat de bail réel immobilier* ». Alors même que ce dispositif est destiné à protéger des objectifs d'intérêt général, la nullité ne pourra être demandée que par les parties et le texte n'instaure qu'une prescription quinquennale, ce qui est favorable à la sécurité juridique et à la stabilité des relations contractuelles.

Quant à la sanction relative à la bonne exécution des clauses du contrat de bail réel immobilier initial, dans le cadre notamment des locations ou cessions de logements conclues postérieurement (qui devront naturellement reprendre les stipulations du bail réel immobilier initial), elle prendra la forme d'une résiliation. Sachant que l'article L. 254-1 du Code de la construction et de l'habitation précise que le BRILO ne peut prévoir aucune faculté de résiliation unilatérale.

Et l'on comprend de l'article L. 254-3 du même code qui dispose qu'« *À défaut pour le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, notamment en cas de défaut de paiement de la redevance non régularisé six mois après une mise en demeure signifiée par acte extrajudiciaire, le bailleur peut demander la résiliation par le juge du bail réel immobilier », qu'en dehors d'une résiliation amiable, la résiliation pour inexécution ne saurait être prononcée que par le juge et ne pourra donc pas être prévue « de plein droit* » dans le bail.

> “
> À défaut pour le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, même en cours le bailleur peut demander la résiliation par le juge du bail réel immobilier.
> ”

L'article R. 254-7 du Code de la construction et de l'habitation précise donc que l'inexécution par le preneur de ses obligations contractuelles mentionnées aux articles L. 254-1 à L. 254-3 peut conduire à la résiliation du bail réel immobilier dans les conditions énoncées à l'article L. 254-3. **Il s'agira vraisemblablement des cas suivants qui pourront être précisés par le contrat :**

- non réalisation des constructions et travaux ;
- non maintien en bon état ;
- non-paiement de la redevance ;
- non-respect des conditions d'occupation du logement à titre de résidence principale ;
- non-respect des conditions de ressources ;
- non-respect du plafond du prix de loyer pour les logements donnés en location.

3 – UN OUTIL JURIDIQUE DANS L'AIR DU TEMPS

Le BRILO et le concept « simple » de propriété temporaire constituent l'expression juridique d'un mouvement à la fois social et sociétal qui participe de l'économie du partage/collaborative (sharing economy) :

- plus que sur les aspects patrimoniaux, le BRILO met l'accent sur la valeur d'usage : se loger et protéger l'occupation de la résidence principale ;
- il permet une économie raisonnée et durable, répondant aux aspirations des générations actuelles sans sacrifier les générations futures : grâce aux garanties contre la spéculation et à la conservation de la propriété du foncier, qui représente pour les acteurs publics une condition essentielle de l'aménagement des quartiers dans le temps.

Cette innovation juridique s'inscrit parfaitement dans l'évolution des mentalités :

- aujourd'hui, les résidences principales sont généralement revendues tous les 9 ans et, dans plus de 80 % des cas, les héritiers ne conservent pas le logement familial au décès du dernier parent survivant.
- aujourd'hui les besoins se recentrent sur la valeur d'usage, notamment au vu de la mobilité professionnelle.

En définitive, ce qui compte le plus pour les Français c'est de loger durablement leur famille et de protéger leur conjoint. La valeur d'usage du logement a donc au moins autant d'importance que le capital qu'il représente.

Avec les éléments de stabilité que le décret du 27 juin 2016 apporte aux contrats qui seront conclus, mais surtout du fait des niveaux de prix et de leur parfaite inscription dans l'évolution du marché du logement, le BRILO devrait être rapidement accueilli par la pratique et les futurs accédants.

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).

CONGRÈS
PROPRIÉTÉ
DROITS RÉELS
SERVITUDE
USUFRUIT

PAR
CORALIE LEVENEUR
GROUPE IMMOBILIER

ACTUALITÉ

LE CONGRÈS DES NOTAIRES ET LES DROITS RÉELS

Le 112e Congrès des Notaires de France s'est tenu du 5 au 8 juin dernier à Nantes sur un thème évocateur : « La propriété immobilière, entre liberté et contraintes ».

Comme chaque année à l'occasion de leur congrès, les notaires présents ont été appelés à se prononcer sur des vœux de changements législatifs proposés par l'équipe du congrès, fruits de deux années de préparation et de réflexions.

Nous proposons ici de revenir spécifiquement sur les thèmes relatifs aux droits réels abordés lors de ce congrès[1]. Ils concernent d'une part le sort d'anciennes servitudes et plans d'alignement (I) et d'autre part la possibilité de créer des droits réels spéciaux (II).

1 – FACILITER L'EXTINCTION DE SERVITUDES ANCIENNES PARALYSANTES

Plusieurs vœux adoptés par le Congrès des notaires ont pour objectif de simplifier l'extinction de servitudes anciennes, en vue de fluidifier tant les transactions que les opérations immobilières parfois paralysées par l'existence de telles charges pourtant devenues dépassées ou inutiles.

■ Plans d'alignement

Le premier vœu adopté en ce sens concerne les plans d'alignement anciens non mis en œuvre, avec la proposition de créer un nouvel article L. 112-8 dans le Code de la voirie routière, qui prévoirait la caducité de tels plans trente ans après la délibération approuvant le plan qui n'a pas été suivi de travaux d'exécution :

« *L'alignement découlant d'un plan d'alignement visé à l'article L. 112-1 devient caduc au terme de trente années à compter de la délibération de la collectivité approuvant ce plan, s'il n'a été suivi, durant ce délai, d'aucun travaux d'exécution* ».

■ Servitudes conventionnelles

Vient ensuite un deuxième vœu, qui appelle à la création d'une nouvelle cause d'extinction de servitude dans le Code civil, en cas de disparition de son objet. Cette situation se rencontre en effet assez fréquemment, eu égard à l'urbanisation qu'a connue la France depuis le XIXe siècle.

L'exemple proposé par les auteurs du vœu était parlant : voici une servitude de vue qui interdit de construire au-dessus de 4 m, établie au XIXe siècle, à une époque où l'environnement immobilier était, à cet endroit, constitué de villas. On comprend bien l'objet et l'utilité d'une telle servitude. Mais aujourd'hui, le paysage a nettement changé, c'est peu dire : il n'y a désormais ici plus que des hôtels de onze étages...

1- Un compte-rendu des travaux est par ailleurs consultable en ligne : http://www.congresdesnotaires.fr

dépassant tous largement cette limite de 4 m pourtant toujours imposée au fonds servant qui se voit, seul, contraint et dans l'impossibilité d'évoluer. La servitude n'a plus d'objet ni de justification ; pour autant elle n'entre pas dans les cas d'extinction prévus par le Code civil.
Aussi, le Congrès des notaires a-t-il proposé de compléter les articles 703 et 704 du Code civil pour élargir les causes d'extinction, en précisant que le juge aura un rôle à jouer puisqu'il viendra contrôler cette nouvelle caducité et interviendra soit pour sauver la servitude soit pour la déclarer éteinte.

Article 703 : « *Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user* ***ou en cas de disparition totale et irréversible des éléments essentiels qui avaient été à l'origine de leur création*** ».

Article 704 : « *Elles revivent si les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user ; à moins qu'il ne soit déjà écoulé un espace de temps suffisant pour faire présumer l'extinction de la servitude, ainsi qu'il est dit à l'article 707,* ***ou qu'il soit constaté judiciairement la disparition totale et irréversible des éléments essentiels qui avaient été à l'origine de leur création, ainsi qu'il est dit à l'article 703 ».***

■ **Servitudes créées dans l'intérêt général**
Le troisième vœu que nous souhaitons souligner a pour objectif la simplification de l'extinction des servitudes créées dans l'intérêt général et depuis lors devenues obsolètes. Tous les praticiens immobiliers se heurtent régulièrement à la découverte de l'existence de telles charges, qui constituent un frein redoutable aux projets de construction ou d'évolution d'anciens immeubles (on pense notamment aux servitudes de cour commune, qui entraînent une interdiction de construire pure et simple – *non aedificandi – ou au-delà d'une certaine limite – non altius tollendi).*
Or de telles servitudes, datant généralement du XIX[e] siècle ou du début du XX[e] siècle, soit constituées par voie d'une convention tripartite (propriétaires des fonds servant et dominant et autorité administrative) soit imposées par l'autorité administrative à l'occasion de la délivrance d'une autorisation administrative, sont souvent en contradiction, aujourd'hui, avec la politique urbaine des villes – en particulier quant à la densification des constructions.
Afin de libérer ces situations, parfois inextricables ou sources de tensions et négociations sans fin, il est proposé la création d'un nouvel article 106-1 dans le Code de l'urbanisme prévoyant l'extinction de ces servitudes lorsque les documents d'urbanisme ou des autorisations administratives contraires ont été ensuite adoptés/délivrés :
« Toute servitude de droit privé créée en raison d'une exigence de l'autorité administrative dans l'intérêt général s'éteint lorsque, postérieurement, un document d'urbanisme ou une autorisation administrative contient des dispositions contraires à la servitude ».

2 – CONSACRER LA POSSIBILITÉ DE CRÉER DE NOUVEAUX DROITS RÉELS ET ADAPTER LA DURÉE DE L'USUFRUIT DES PERSONNES MORALES

■ **Création de droits réels**
Le Congrès est revenu sur l'apport du fameux arrêt « Maison de la Poésie » rendu par la Cour de cassation le 31 octobre 2012, dans lequel la Haute Juridiction a érigé en principe la liberté de créer contractuellement des droits réels. Un intéressant témoignage de l'avocat aux Conseils de la Maison de la Poésie a été diffusé, dont il résulte notamment que celui-ci ne pensait pas que cette affaire aurait une telle résonance, pour deux raisons :
- Aucun écrit ni commentaire n'a été publié immédiatement après l'arrêt, ce n'est que plus tard que la doctrine s'est saisie de la question ;
- La position retenue par les Hauts Magistrats reprend en réalité une solution ancienne, celle de l'arrêt « Caquelard » du 13 février 1834, de telle sorte que l'arrêt n'est en soi pas porteur d'une grande nouveauté.
Toutefois, l'effervescence est demeurée essentiellement théorique : la pratique ne s'est pas saisie de l'opportunité et très peu de nouveaux droits réels ont été créés.
Mais, comme l'a parfaitement rappelé le rapporteur, ce silence des praticiens s'explique par l'existence de questions non encore résolues, au rang desquelles on peut citer :
• Les difficultés de qualification pour ces nouveaux droits réels car la frontière avec d'autres droits n'est pas toujours facile (ainsi avec l'usufruit, avec des baux, etc.).
• La question de la durée : de quelle liberté dispose-t-on ? La Cour de cassation a clairement précisé dans un deuxième arrêt qu'un droit réel spécial ne peut être perpétuel, il est nécessaire de prévoir une durée. En revanche, la fixation de celle-ci, sous cette réserve, est totalement libre. Dès lors, afin de poser un cadre lisible, le Congrès propose un alignement sur le régime des baux réels (bail emphytéotique, bail à construction) c'est-à-dire une durée maximum de 99 ans.
Puisqu'aucun argument de droit ne vient condamner la création de nouveaux droits réels, qui ont l'avantage d'être, selon la volonté des parties, plus souples que ceux du Code civil, le Congrès des notaires a proposé de légiférer sur ce sujet afin de stabiliser la jurisprudence et inciter le notariat à se lancer dans la création de ces nouveaux droits réels de jouissance spéciale, en insérant un nouvel article ainsi rédigé :

> “ Les auteurs de la proposition ont délibérément choisi de ne pas donner de définition précise de ce droit réel de jouissance spéciale. ”

« Sous réserve du respect des règles d'ordre public, on peut constituer sur un bien un droit conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale.
Sauf convention contraire, ce droit peut être cédé et est susceptible d'hypothèque.
Le droit réel de jouissance spéciale s'établit de la même manière que l'usufruit.
Sous réserve des dispositions des alinéas 5 du présent article, il s'éteint de la même manière que l'usufruit.
Sa durée ne peut excéder quatre-vingt-dix-neuf ans. À défaut de stipulation d'un terme, ce droit ne dure que trente ans lorsqu'une personne morale en est titulaire, et s'éteint par la mort de son titulaire personne physique ».

On relèvera ici que les auteurs de la proposition ont délibérément choisi de ne pas donner de définition précise de ce droit réel de jouissance spéciale, leur idée étant

de laisser libre cours à l'imagination de la pratique.

Adaptation de la durée de l'usufruit des personnes morales. – L'article 619 du Code civil, dont le caractère d'ordre public est régulièrement rappelé, limite à trente ans la durée de l'usufruit des personnes morales. La tentation est donc grande d'utiliser des droits réels, existants ou à créer, permettant de contourner cette durée devenue aujourd'hui trop faible compte tenu de l'évolution des mentalités quant au droit de propriété – et des besoins de trouver des solutions innovantes pour réduire le coût de l'accès à la propriété.

Or l'usufruit doit rester le modèle du démembrement et non devenir résiduel… Dès lors, il devient nécessaire de permettre un allongement de la durée de l'usufruit. C'est ainsi que le vœu présenté par le Congrès des notaires propose d'autoriser les parties à stipuler un terme pouvant aller jusqu'à quatre-vingt-dix-neuf ans en réécrivant l'article 619 de la façon suivante :

« L'usufruit dont une personne morale est titulaire ne peut excéder quatre-vingt-dix-neuf ans. À défaut de stipulation d'un terme, ce droit ne dure que trente ans ».

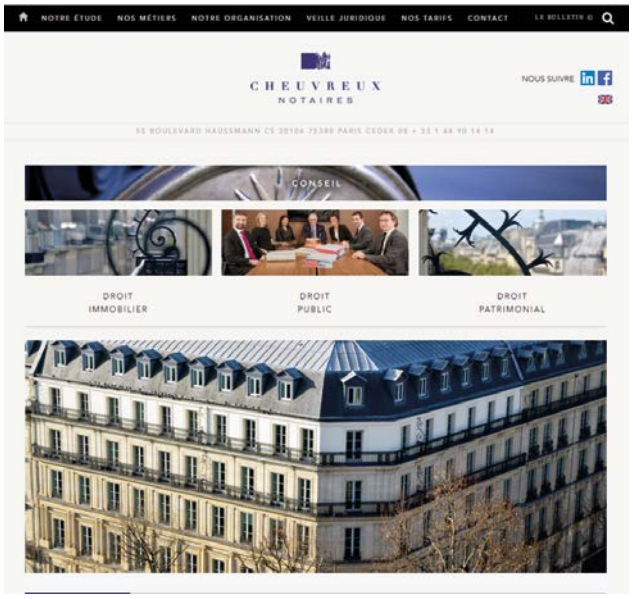
Conclusion

En guise de conclusion, l'on relaiera non pas un vœu, car ce sujet n'a pas fait l'objet d'un vote, mais une forte incitation à une réflexion en profondeur sur la notion jouissance temporaire. Il est en effet aujourd'hui indispensable de prendre conscience de la réalité économique : l'accès à la propriété immobilière est devenu une question épineuse, trop difficile, trop coûteux, alors même que l'acquéreur n'a pas nécessairement besoin d'une propriété perpétuelle telle qu'elle est classiquement perçue.

> “
> L'usufruit doit rester
> le modèle du démembrement
> et non devenir résiduel.
> ”

Dès lors, les acteurs de ce marché sont invités à débattre, à réfléchir aux notions de propriété et de jouissance, à la possibilité de leur conférer un caractère temporaire qui réponde aux aspirations et aux besoins réels des candidats à l'accession à la propriété immobilière.

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.

ACTIONS DÉLAI
PRESCRIPTIONS
ARTICLE 42
TRENTE ANS

PAR
MARIANIK DOREL
GROUPE IMMOBILIER

FICHES PRATIQUES

LES PRESCRIPTIONS EN COPROPRIÉTÉ
(ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

L'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, édicte des délais spéciaux de prescription en copropriété, le délai de deux mois pour les actions en contestation des décisions prises en assemblée générale et le délai de dix ans pour les « actions personnelles » :

« Sans préjudice des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale ».

Par ailleurs, aux « actions personnelles » visées par l'article 42, alinéa 1er, la jurisprudence oppose les actions « réelles » auxquelles le délai de prescription de dix ans n'est pas applicable.

1 – LE DÉLAI DE DEUX MOIS

1.1 – QUELLES SONT LES ACTIONS CONCERNÉES ?

Sont concernées par ce délai les actions ayant pour objet de contester les décisions prises en assemblée générale. Ces décisions peuvent en effet être contestées dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal faite par le syndic.
La loi de 1965 réglemente strictement le droit de contestation des décisions prises en assemblée générale, avec deux règles de base :
- seules les décisions prises en assemblée générale peuvent faire l'objet d'une contestation, ce qui exclut les mesures discutées mais qui n'ont pas fait l'objet d'un vote,
- seuls les copropriétaires opposants ou défaillants (c'est-à-dire absents et non représentés lors du vote) peuvent contester les décisions de l'assemblée générale. Étant précisé que les copropriétaires qui se sont abstenus ne sont pas considérés comme opposants.

1. 2– POINT DE DÉPART DU DÉLAI

Le délai de contestation de deux mois court à compter du lendemain de la première présentation au domicile de son destinataire de la lettre recommandée lui notifiant

le procès-verbal de l'assemblée générale.
À noter que le délai n'a pas d'effet suspensif, mis à part le cas où les décisions concernent des travaux visés aux articles 25 et 26 de la loi. La règle de principe est donc que les décisions s'imposent aux copropriétaires tant qu'elles n'ont pas été annulées.
À défaut de contestation pendant ce délai de deux mois, les décisions de l'assemblée générale deviennent définitives. Et ce, quelle que soit l'irrégularité commise (utilisation d'une mauvaise majorité, AG convoquée par un syndic dont le mandat était expiré…).

> « La règle de principe est donc que les décisions s'imposent aux copropriétaires tant qu'elles n'ont pas été annulées. »

2 – LE DÉLAI DE DIX ANS

C'est le délai de droit commun en matière de copropriété. Il s'applique à toutes les « actions personnelles » **nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965** entre le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires, ou entre les copropriétaires entre eux.

2.1– QUELLES SONT LES ACTIONS CONCERNÉES ?

Sont soumises à la prescription de dix ans :
- Les actions nées de l'application des textes mêmes de la loi de 1965 : les actions en recouvrement de charges communes, les actions en responsabilité contre le syndicat fondées sur l'article 14 de la loi, les actions en indemnités fondées sur l'article 36 de la loi, l'action exercée par le syndicat à l'encontre d'un copropriétaire tendant à obtenir l'exécution d'une décision de l'assemblée, …
- Les actions nées de l'application du règlement de copropriété : telles que celles concernant l'usage irrégulier des lots privatifs.
- Les actions ayant pour objet la cessation d'abus de jouissance commis sur les parties communes : le rétablissement de la libre circulation dans les parties communes à la suite de l'obstruction d'un passage par un copropriétaire.
- Les actions tendant à obtenir la suppression de travaux non autorisés, affectant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes. Etc…

> « En cas de violation du règlement de copropriété, le délai court du jour où l'infraction a été commise. »

2.2 – POINT DE DÉPART DU DÉLAI

Le délai court à compter du jour où l'action est née. C'est ainsi que :
- En cas de violation du règlement de copropriété, le délai court du jour où l'infraction a été commise ;
- En cas d'action en réparation de dommages ou d'un préjudice en particulier, le délai court en principe de la survenance du dommage.

Mais dans certains cas, le point de départ du délai est différé. Il court par exemple à compter seulement du jour où le copropriétaire connaît la cause des désordres qu'il subit et qu'il dispose des éléments lui permettant de savoir que la responsabilité du syndicat est engagée.

3 – LE DÉLAI DE TRENTE ANS

Il s'agit du délai de droit commun qui s'applique par défaut lorsque le délai normal de dix ans ne s'applique pas. Ainsi, lorsque l'action n'est pas « personnelle », au sens de l'article 42 précité, mais « réelle », la prescription applicable est de trente ans.

3.1 – QUELLES SONT LES ACTIONS CONCERNÉES ?

Sont des actions réelles celles tendant notamment à faire reconnaître ou protéger le droit de propriété. Ainsi, lorsqu'un copropriétaire édifie sans droit une construction sur une partie commune dont il a la jouissance privative et tente ainsi de s'approprier une partie commune de la copropriété, l'action tendant à obtenir la suppression de la construction élevée irrégulièrement est une action réelle qui se prescrit par trente ans (Cass. 3ème civ., 14 avril 2016 n°13-24.969).

3.2 – POINT DE DÉPART DU DÉLAI

Le délai court à compter du jour où l'action est née.

À noter : lorsqu'il s'agit pour le syndicat de mettre fin à des atteintes aux parties communes, les critères de distinction entre action « personnelle » et « réelle » ne sont pas parfaitement nets en jurisprudence.
Le critère qui semble aujourd'hui être retenu par la Cour de cassation est celui de l'appropriation d'une partie commune : il y a appropriation d'une partie commune (et l'action tendant à la faire cesser a un caractère réel) dans tous les cas où la prolongation de la situation serait de nature, si elle durait pendant plus de trente ans, à permettre au copropriétaire qui en est l'auteur de devenir propriétaire de la partie commune concernée par la prescription acquisitive. Ainsi en va-t-il, selon la jurisprudence, lorsqu'un copropriétaire édifie une cloison empiétant sur une partie commune, lorsqu'un copropriétaire perce une dalle pour mettre en communication deux lots lui appartenant situés à deux niveaux différents, intégrant ainsi cette dalle dans les parties privatives de ses lots…

Il faut ainsi faire particulièrement attention aux prescriptions en copropriété, le délai correspondant à l'action qu'un copropriétaire ou que le syndic souhaite entreprendre pouvant être très bref.

Toutefois, lorsqu'une clause est réputée non écrite, c'est-à-dire lorsqu'une clause doit être considérée comme inexistante et ne doit pas recevoir application, la Cour de cassation considère que l'action tendant à sa suppression n'est pas enfermée dans un quelconque délai.
Ainsi en va-t-il lorsque la transformation d'un appartement situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, a des répercussions sur la consistance, la superficie et la situation des lots en augmentant la valeur relative de ceux-ci par rapport à celles de l'ensemble des parties privatives de l'immeuble. Dans un tel cas, l'action d'un copropriétaire tendant à faire constater l'absence de conformité des clauses de répartition des charges générales, d'ascenseur et d'escalier du règlement de copropriété aux dispositions de la loi de 1965, et à faire établir une nouvelle répartition des charges conforme à ces dispositions, peut être faite à tout moment (Cass. 3ème civ. 28 janvier 2016 n° 14-26.921).

PANORAMA DE LA NOTION D'ACHÈVEMENT EN DROIT DE LA CONSTRUCTION ET VENTE D'IMMEUBLES NEUFS

DROIT IMMOBILIER

PAR
ARNAUD CATHALA
GROUPE IMMOBILIER

Afin de faire face aux besoins en matière de logements durant la seconde moitié du XX[ème] siècle, le législateur a établi un corpus juridique régissant le domaine de la vente d'immeuble à construire.

Issue de nombreuses réflexions autour de l'établissement d'un cadre légal, la loi du 3 janvier 1967 a donné à la vente d'immeuble à construire un statut particulier qui s'est développé à travers les décennies, portée par de nombreux dispositifs législatifs favorisant l'accession à la propriété immobilière.

La loi du 3 janvier 1967 codifiée aux termes des articles L. 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été depuis lors revisitée, notamment par la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ou encore, plus récemment, par le décret n° 2016-359 du 25 mars 2016 relatif à la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement. Elle continue néanmoins de s'appliquer dans les rapports entre le professionnel de la construction et l'acquéreur de l'immeuble.

La vente d'immeuble à construire implique pour le vendeur l'obligation de délivrance issue du droit commun de la vente (article 1604 du Code civil : « *La délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur* »), à la nuance près que cette obligation de délivrance contraint le professionnel de la construction à édifier l'immeuble, constitutif d'un objet futur, dans un délai déterminé, conformément aux prévisions du contrat.

La jurisprudence a eu l'occasion de rappeler, par un arrêt de la Cour de cassation du 28 janvier 2009, que l'obligation du vendeur d'édifier la construction constitue le critère déterminant pour qualifier l'opération de vente d'immeuble à construire. Par suite, avait été sanctionnée la Cour d'appel qui avait retenu la vente d'immeuble à construire alors que les travaux envisagés avaient été mis à la charge de l'acquéreur (Cass. Civ. 3[ème], 28 janvier 2009).

L'obligation qui pèse contractuellement sur le vendeur est celle d'édifier et d'achever les travaux dont il a la maîtrise d'ouvrage.

I – LA DÉTERMINATION DE LA NOTION D'ACHÈVEMENT DANS LES VENTES D'IMMEUBLES À CONSTRUIRE

L'obligation d'édifier s'accomplit par l'achèvement de l'immeuble. L'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation définit ce qu'est l'achèvement dans le cadre de la vente d'immeuble à construire.

Cet article donne une définition de l'achèvement en deux critères, l'un positif, l'autre négatif, et ne semble pas s'attacher à ce que l'opinion commune pourrait considérer comme « achevé ».

La définition de l'achèvement n'est impérative qu'en matière de secteur protégé (habitation ou habitation et professionnel). Dans ce secteur, les parties ne pourront donc restreindre conventionnellement les droits conférés à l'acquéreur par les dispositions légales

> La définition de l'achèvement n'est impérative qu'en matière de secteur protégé.

A contrario, dans le secteur libre, cette définition sera supplétive de la volonté des parties, lesquelles pourront librement convenir d'accroître ou de restreindre les critères de détermination de l'achèvement. Le premier critère (critère positif) de la notion d'achèvement précise que « *l'immeuble […] est réputé achevé […] lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat.* »

À la lecture de cette définition légale, l'immeuble serait donc réputé achevé dès lors qu'il serait habitable par l'acquéreur conformément à la destination prévue par le contrat de vente, ce qui implique notamment le fonctionnement normal de l'alimentation en réseaux humides et secs (eau, électricité, gaz mais également antenne collective pour la télévision), une accessibilité par l'acquéreur à son logement dans le respect de la réglementation et des normes en vigueur (ascenseur en fonctionnement, escalier praticable), ou encore l'éclairage des parties communes.

Cette définition est tempérée par un second critère (critère négatif) venant préciser que « *pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation* ».

Les défauts de conformités avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel. Une erreur dans la nature du matériau employé ou dans la couleur d'un élément ne saurait être de nature à avoir un caractère substantiel. L'immeuble sera donc considéré comme achevé.

Ne concourent pas non plus à la définition de l'achèvement, les divers défauts de finition caractérisant des malfaçons (retouches de peinture, joints endommagés, moquette décollée), l'aménagement des divers espaces verts et de ses arrosages ainsi que la défaillance de certains équipements (caméra de surveillance, portillon électrique, …).

La définition de l'achèvement donnée par le législateur a pour objectif de permettre au vendeur de procéder à la livraison de l'ouvrage en laissant à l'acquéreur la possibilité, soit de consigner dans le procès-verbal de livraison la liste des réserves constatées, soit d'agit ultérieurement sur le terrain des assurances relatives à la construction. L'achèvement de l'immeuble n'éteint pas les obligations du vendeur qui devra, eu égard à son obligation de délivrance, livrer un immeuble exempt de tout défaut de finition.

> La constatation de l'achèvement en matière de vente à terme implique le paiement de la totalité du prix de vente .

2 – LA CONSTATATION DE L'ACHÈVEMENT DE L'IMMEUBLE DANS LES VENTES D'IMMEUBLE À CONSTRUIRE

En matière de vente d'immeuble à construire, tous les textes ne régissent pas la constatation de l'achèvement de la même manière.

Dans la vente en état futur d'achèvement, régie par les dispositions de l'article 1601-3 du Code civil, les textes n'ont pas organisé le formalisme de l'achèvement de sorte que la constatation de l'achèvement pourra résulter :
- soit d'une notification de l'achèvement adressée par le vendeur, en sa qualité de maître de l'ouvrage ou de son architecte agissant en sa qualité de maître d'œuvre (à la manière des appels de fonds concernant les échéances de travaux, sur production d'une attestation d'avancement de chantier du maître d'œuvre),
- soit de la constatation contradictoire entre les parties lorsque cette dernière a été prévue par le contrat.

À l'inverse, dans la vente à terme, régie par les dispositions de l'article 1601-2 du Code civil, l'article R. 261-2 du Code de la construction et de l'habitation organise la constatation de l'achèvement en accordant aux parties la possibilité de choisir entre deux procédures :
- soit la constatation par les parties aux termes d'un acte notarié ; cet acte valant constatation de la livraison,
- soit par la désignation d'une personne qualifiée dans l'acte de vente lorsque ce dernier l'a prévu, ou en cas de désaccord entre les parties. Il s'agira en définitive d'un expert désigné par ordonnance sur requête non susceptible de recours du président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

La constatation de l'achèvement en matière de vente à terme implique le paiement de la totalité du prix de vente et vaut livraison, bien que l'immeuble ne soit pas parfaitement achevé, les travaux de

parachèvement devant encore être réalisés.

Qu'il s'agisse de la vente à terme ou de la vente en état futur d'achèvement, cette constatation de l'achèvement ne vaut toutefois pas, de la part de l'acquéreur, reconnaissance de la conformité de l'immeuble par rapport au contrat. Le vendeur restera tenu de son obligation de délivrance conforme au contrat de vente.

En cas de contestation sur la constatation de l'achèvement, et bien que la Cour de cassation n'ait pas eu à se prononcer à ce sujet, il semblerait que la date correspondant à l'achèvement effectif de l'immeuble soit laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond.

3 – L'OBLIGATION DE GARANTIR L'ACHÈVEMENT DE L'IMMEUBLE DANS LE SECTEUR PROTÉGÉ

Il est à rappeler que pour les permis de construire du secteur protégé dont la demande a été déposée avant le 1er janvier 2015, le vendeur d'immeuble à construire n'est plus autorisé à justifier d'une garantie d'achèvement intrinsèque (garantie résultant des conditions propres de l'opération). Décret 2016-359 du 25 mars 2016.

L'obligation de délivrance du vendeur est garantie, dans le cadre de la vente d'immeuble à construire du secteur protégé (habitation ou habitation et professionnel) par l'instauration de protections qui tiennent, d'une part, à la mise en place d'un échéancier de paiement, et d'autre part, à la fourniture d'une garantie extrinsèque de paiement accordée par un organisme financier.

Dans le cadre de la vente en état futur d'achèvement, les ventes font l'objet d'un paiement échelonné qui correspond à un stade d'avancement effectif des travaux (achèvement des fondations, achèvement du 1er étage, achèvement du cloisonnement, mise hors d'eau, mise hors d'air, …). Pour permettre le versement de l'échéance « achèvement de l'immeuble », le prix pourra être payé, jusqu'à la limite d'un plafond de paiement fixé à hauteur de :
- 85 % pour une maison individuelle (article R. 261-19 du Code de la construction de l'habitation),
- 95 % pour un immeuble collectif (article R. 261-14 du Code de la construction de l'habitation).

Dans le cadre de la vente à terme, l'achèvement permettra la libération de 95 % du prix.

Pour permettre le paiement de cette échéance, les travaux accomplis devront répondre à la définition contractuelle de l'achèvement qui devra se conformer aux dispositions de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Outre le respect d'un échéancier de paiement, l'achèvement ou le remboursement des versements effectués par l'acquéreur dans l'hypothèse de la résolution du contrat pour défaut d'achèvement doit être garanti par le vendeur dans le cadre de la vente en état futur d'achèvement.

Nul besoin de rappeler que, dans le secteur protégé, la conclusion d'une vente en état futur d'achèvement dépourvue de la garantie d'achèvement imposée par la loi, est sanctionnée par la nullité relative de la vente pouvant être invoquée par l'acquéreur jusqu'à l'achèvement des travaux (article L. 261-11 du Code de la construction et de l'habitation).

Ces garanties sont organisées par les articles R. 261-17 et suivants du Code de la construction et de l'habitation qui en détaillent le régime.

Il s'agit de véritables garanties dans la mesure où le tiers va assurer l'achèvement de l'immeuble dans l'hypothèse de la défaillance du vendeur. Sont autorisées à intervenir en qualité de garant, les banques, les établissements financiers habilités à entreprendre des opérations de crédit immobilier, les entreprises d'assurance agréées à cet effet ou encore les sociétés de caution mutuelle constituées conformément aux dispositions de la loi du 13 mars 1917.

La garantie financière d'achèvement souscrite par le vendeur auprès du garant conformément aux dispositions précitées prend la forme :
- Soit d'une ouverture de crédit par laquelle la banque s'engage à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. L'acquéreur pourra, par l'effet de la stipulation, solliciter directement le garant pour assurer le financement de la construction et parvenir à l'achèvement de l'immeuble. Le vendeur d'immeuble pourra également mettre la garantie en œuvre.
- Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la banque s'oblige envers l'acquéreur, en solidarité avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Cette convention va bénéficier à chaque acquéreur qui, en cas de défaillance, pourra demander à la caution le paiement du coût des travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.
Aux termes de ces deux garanties, l'engagement de la banque ou de l'organisme assimilé va porter sur un montant illimité, dès lors qu'il permettra de parvenir à l'achèvement de l'immeuble.

Ces garanties bancaires s'éteignent à l'achèvement de l'immeuble, tel que défini à l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation. La garantie n'excédant pas l'achèvement de l'immeuble au sens de l'article R. 261-1 précité, la banque ou l'organisme assimilé serait donc en droit de suspendre ses paiements une fois ce stade atteint.

Par suite, la garantie ne couvre pas la réalisation des ouvrages et équipements qui ne sont pas indispensables, la réparation des malfaçons les affectant et qui ne sont pas rédhibitoires ainsi que les défauts de conformités non substantiels. Elle ne couvre pas non plus les vices qui se révéleraient après le constat de l'achèvement.
Si le vendeur doit faire réaliser l'ensemble des ouvrages et équipements conformément aux stipulations contractuelles, l'engagement financier de la banque sera limité au seul financement de l'achèvement conformément aux dispositions de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Pourront-être également exclus de la garantie tous les engagements contractuels complémentaires pris par le vendeur au titre du contrat. Néanmoins, dans un

souci de protection des intérêts à l'égard de l'acquéreur, il serait prudent de tendre à une concordance parfaite entre le descriptif contractuel liant le vendeur et l'acquéreur, le permis de construire et la garantie délivrée.

La garantie financière d'achèvement doit garantir l'achèvement de l'immeuble conformément à une autorisation administrative obtenue et définitive. Le caractère définitif de l'autorisation administrative et des éventuels arrêtés modificatifs, de transfert ou de prorogation est une condition même de la validité de la garantie financière d'achèvement et de son opposabilité.

Cette obligation imposera également au vendeur d'immeuble à construire de prendre en considération :
- selon que l'acte de vente permettra au vendeur, au moyen d'un mandat express, de modifier certaines stipulations contractuelles (non substantielles et limitativement énumérées), auquel cas le vendeur pourra, sans revenir vers son acquéreur, solliciter un avenant à la garantie financière d'achèvement.
- selon que l'acte de vente ne contiendra aucun mandat permettant de modifier les termes du contrat, auquel cas la production d'une garantie financière d'achèvement sera subordonnée à l'accord préalable de l'acquéreur.

L'article R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation précise que, au titre de la garantie, l'achèvement résulte de la constatation faite :
- soit par une personne désignée dans les conditions prévues pour la vente à terme (personne qualifiée désignée par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance),
- soit par un homme de l'art ou par un organisme de contrôle indépendant.
Le décret 2016-359 du 25 mars 2016 est venu apporter une précision quant à la remise, lors de l'achèvement de l'immeuble par la personne qui le constate dans les conditions de l'article R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation, d'une attestation en trois exemplaires originaux, établie conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé du logement. Le vendeur remet l'un des trois exemplaires de cette attestation à l'organisme garant et un autre au notaire chargé de la vente.
Cette disposition est entrée en vigueur le 1er juillet 2016.

4 –LE SORT DES CONTRATS DE VENTE DE LOGEMENTS POSTÉRIEUREMENT À L'ACHÈVEMENT DE L'IMMEUBLE

Une fois le stade de l'achèvement constaté dans les conditions prévues ci-dessus, le vendeur d'immeuble à construire dispose d'un stock de logements dont il poursuit la commercialisation.
L'atteinte du stade d'achèvement de la construction, dûment justifié au moyen de l'attestation prévue par l'article R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation, fait basculer la vente d'immeuble à construire dans le droit commun de la vente d'immeuble achevé.

> « La garantie financière d'achèvement doit garantir l'achèvement de l'immeuble conformément à une autorisation administrative obtenue et définitive. »

Une nécessaire et préalable organisation entre le vendeur d'immeuble et le notaire en charge de la passation des actes de vente doit permettre d'anticiper au mieux la rupture dans la cadence des ventes à régulariser.

À compter de l'achèvement de l'immeuble, le vendeur proposera à l'acquéreur la vente d'un immeuble neuf achevé. Il devra par suite être en mesure de justifier, avant toute cession d'un logement, d'une liste de documents permettant de garantir, pour l'acquéreur, l'habitabilité du logement, le fonctionnement de la copropriété ainsi que la réunion de l'ensemble des éléments relatifs à la sécurité de l'immeuble.

Cette documentation répond aux exigences légales de la vente de droit commun, complétée des documents spécifiques tenant au caractère neuf de la construction.

Au nombre des documents à remettre par le vendeur d'immeuble à construire au notaire figurent notamment :
- la justification de la constatation de l'achèvement de la construction conformément aux prévisions du contrat de vente en état futur d'achèvement ou de vente à terme,
- l'attestation garantissant, au titre de la garantie financière d'achèvement, l'achèvement de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation,
- le dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage (DIUO) établi par le coordonnateur sécurité et protection pour la santé (SPS),
- les diagnostics obligatoires au titre du dossier de diagnostics techniques ainsi que les attestations d'assurance et de compétence du diagnostiqueur, le tout établi conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,
- l'attestation de mesurage dite « Carrez », établie conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965,
- le carnet d'entretien établi par le syndic tel que prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

L'ensemble de ces documents est rendu obligatoire en vue de la passation des actes de vente par le vendeur d'immeuble à construire, une fois l'achèvement intervenu. Ces documents seront regroupés dans un acte de dépôt de pièces propre à l'opération en sus des documents sollicités par le notaire en vue de réunir la documentation de l'immeuble consultable par l'acquéreur (il s'agira par exemple des assurances souscrites par le vendeur en sa qualité de vendeur d'immeuble à construire, des pièces relatives aux autorisations administratives obtenues, …).

La prudence commandera au vendeur d'immeuble à construire de pré-constituer, en prévision de l'achèvement, un dossier regroupant l'ensemble de ces éléments pour que la période qui s'écoulera entre l'achèvement de la construction et la passation des actes de vente de logements achevés ne retarde pas les objectifs de commercialisation du vendeur d'immeuble à construire.

5 – LA VENTE DE L'IMMEUBLE INACHEVÉ

Pour justifier la qualification de vente

d'immeuble à construire, l'acte de vente doit d'une part porter sur un bien non achevé au jour de la vente et, d'autre part, il doit comprendre, du côté du vendeur, une obligation d'achever.

Cela va donc exclure les biens vendus en l'état pour lesquels le vendeur ne s'engage pas à remettre un immeuble achevé après réalisation de travaux. La vente de ces immeubles sera soumise aux dispositions du droit commun de la vente.

À l'inverse, il est des circonstances dans lesquelles, en raison de difficultés de financement du vendeur ou pour des raisons d'opportunité, celui-ci se dessaisira, au profit de l'acquéreur, d'un immeuble qui lui serait remis :
- soit dans un état convenu entre les parties à un niveau de finition « prêt à finir », laissant à l'acquéreur le soin de réaliser les derniers travaux.

Cette vente se distingue de la vente dite « brute de décoffrage » pour laquelle l'immeuble est généralement livré hors d'eau, à la charge de l'acquéreur de procéder à l'installation de l'ensemble des équipements. Ces ventes qui ne répondent pas à la définition de l'achèvement au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation sont réservées au secteur libre. La vente « prêt à finir » met à la charge de l'acquéreur les seuls travaux nécessaires au parachèvement de l'immeuble (peinture, moquette, carrelage, …). Ces vente se retrouvent dans le secteur protégé au regard de la nature des travaux envisagés.

Aux termes de ces ventes, le vendeur s'engage à procéder à l'achèvement de l'immeuble dans un état conforme avec les exigences légales en limitant jusqu'à un certain stade de finalisation. Cela va concerner :
- les logements consentis aux personnes à revenus modestes souhaitant apporter eux-mêmes les finitions,
- les logements consentis au profit des personnes à haut revenu qui privilégieront l'intervention de leur architecte afin de satisfaire un degré de finition élevé.

Si ces ventes peuvent être considérées comme licites lorsqu'elles réunissent les critères légaux de l'achèvement, leur régularité peut être contestable si les travaux laissés à la charge de l'acquéreur sont d'un coût exorbitant et d'une ampleur démesurée.
- soit, après réalisation des travaux, dans un état inachevé. La vente d'un immeuble en état inachevé permet au vendeur de se dessaisir d'une construction qu'il n'arrive plus à financer.

Cette situation correspond notamment à ce que le professeur Olivier Tournafond qualifie de « vente en catastrophe ».

Si cette cession avant achèvement complet de l'immeuble peut s'envisager, elle ne doit pas pour autant être un contournement aux règles impératives de la vente d'immeuble à construire en dissociant le prix lié à la vente du coût des travaux réalisés postérieurement par le vendeur pour permettre l'achèvement de l'immeuble. Il pourra être rappelé que l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation prescrit, à peine de nullité, que tout contrat « *ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction* » devra revêtir la forme d'une vente d'immeuble à construire. Les pratiques ne devront pas non plus conduire à détourner les règles de la vente d'immeuble à rénover codifiée aux articles L. 262-1 du Code de la construction et de l'habitation. En raison de ces contraintes particulières, le vendeur souhaitant céder, après réalisation des travaux, un immeuble inachevé ne devra en aucun cas procéder à la réalisation postérieurement à la vente de travaux ayant pour effet de faire tomber le contrat de vente dans les régimes de la vente d'immeuble à construire. Cela exclut tout contrat direct ou indirect auprès du vendeur ou de sociétés pour lesquelles le lien avec le vendeur pourrait traduire une tentative de contournement de la législation.

Le législateur a été saisi d'une proposition de loi du 18 octobre 2011 (loi AN n°3821) tentant de créer une nouvelle catégorie de vente d'immeuble à construire : la vente en état futur d'inachèvement contractuel.

La proposition de texte ne présentant que quatre articles ne portait, en définitive, que sur les ventes en état futur d'inachèvement et ne réglait pas le sort des ventes dites « prêt à finir ». La pleine et entière liberté quand à la détermination de l'état d'achèvement n'était pas laissée aux parties, la proposition de loi prévoyant que les ouvrages soient « *livrés au minimum bruts de décoffrage ainsi que le clos et couverts* » et que soient réalisée « *l'arrivée de tous les fluides et réseaux nécessaires à la desserte d'un logement* ».

La rédaction de cette proposition de loi semblait ouvrir la voie à un nouveau contrat de vente d'immeuble à construire pour lequel la frontière avec la vente en état futur d'achèvement apparaissait relativement ténue. En définitive la vente en état futur d'inachèvement n'aurait laissé à l'acquéreur que la charge de la réalisation d'éléments du second œuvre (isolation, menuiserie de porte et de fenêtres, chauffage, électricité, plomberie, …).

Cette proposition de loi n'a pour l'instant pas été adoptée par le législateur, laissant le vendeur d'immeuble à construire face au sentiment d'un certain vide juridique.

À la veille de son cinquantenaire, la notion d'achèvement en droit de la construction n'a pris que peu de rides, souvent provoquées par les précisions de la jurisprudence. Devant les évolutions économiques et sociales conduisant les acquéreurs à faire baisser par tout moyen le coût du logement ou à réaliser certains travaux par eux-même, le législateur sera très vraisemblablement amené, dans les années à venir, à faire évoluer la notion d'achèvement au travers d'un nouveau corps de règles juridiques.

PAR
MARGOT LECUIRO
GROUPE PATRIMOINE

THÉMA : LE LOGEMENT

LOCATION ET LOGEMENT DÉCENT : PRUDENCE

Nombreux sont les particuliers à se tourner vers l'investissement locatif, qui constitue un complément de revenus sûr et confortable. L'immobilier parisien est particulièrement concerné par cet engouement. Cependant aujourd'hui, avec le prix du mètre carré qui s'envole, la tendance est à l'achat de « petites surfaces ».
Il convient alors d'avoir certains réflexes et de se montrer prudent avant d'acquérir un bien qui sera proposé à la location.
En effet, la location de biens immobiliers est très encadrée et tout bailleur se doit de mettre à disposition de son locataire un logement qui remplit certains critères de décence. Cette notion de décence résulte de l'application de différentes réglementations, qui s'articulent et se superposent. Il convient donc d'en avoir connaissance, car les sanctions en cas de non-respect sont sévères et variées.

PROPOS LIMINAIRES – CHAMP D'APPLICATION DE L'OBLIGATION

■ Logement décent et loi du 6 juillet 1989

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 (modifié en ce sens par la loi SRU du 13 décembre 2000), tendant à améliorer les rapports locatifs, dispose que le bailleur est tenu de mettre à disposition du locataire un logement décent. Ce dernier est ainsi défini : « *un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation* ».
Les critères devant être remplis par un tel logement sont définis par le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Ce dernier ne fait cependant pas référence à la notion de performance énergétique minimale, qui n'a a été introduite que récemment, par la loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015. Le décret devant définir les contours de cette nouvelle obligation n'a donc pas encore été pris.

■ Logement décent et Code civil

Il convient toutefois de préciser que l'obligation de délivrance d'un logement décent ne concerne pas les seuls baux d'habitation soumis à la loi de 1989. Ainsi, l'article 1719 du Code civil dispose que le bailleur est obligé, par la nature même du contrat de location, et sans qu'il soit besoin de stipulation particulière, « *de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent* ».
Cette obligation concerne donc toute location de locaux d'habitation constituant la résidence principale du preneur, qu'ils soient ou non soumis à la loi de 1989. Étant d'ordre public, elle s'impose au bailleur comme au preneur, sans qu'il soit possible d'y déroger par le biais d'une clause contraire prévoyant que le preneur prendra les locaux en l'état.

Précisons enfin qu'il existe des règles particulières, plus souples, en matière de location saisonnière.

1 – LES CRITÈRES DU LOGEMENT DÉCENT

A. UNE NORME NATIONALE : LE DÉCRET DU 30 JANVIER 2002

Les conditions qu'un logement doit remplir afin de pouvoir être qualifié de décent sont listées par le décret du 30 janvier 2002.

■ Santé et sécurité du locataire

Sont tout d'abord formulées à l'article 2 des exigences de nature à garantir la sécurité et la santé des locataires :
- Le logement doit assurer le clos et le couvert et le gros œuvre du logement doit être en bon état de solidité et d'entretien.
- Les dispositifs de retenue des personnes doivent être dans un état conforme à leur usage.

- La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne doivent pas présenter de risques pour la santé et la sécurité physique des locataires.
- Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude doivent être conformes aux normes de sécurité et être en bon état.
- Les dispositifs d'ouverture et de ventilation doivent permettre un renouvellement de l'air adapté.
- Les pièces principales doivent bénéficier d'un éclairement naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

■ **Éléments d'équipements du logement**

Sont ensuite énumérées par l'article 3 les éléments d'équipement et de confort dont le logement doit être pourvu :

- Une installation permettant un chauffage normal. La Cour de cassation a ainsi pu juger qu'un logement dépourvu d'un appareil de chauffage n'est pas décent.
- Une installation d'alimentation en eau potable assurant la distribution avec une pression et un débit suffisants.
- Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes.
- **Une cuisine ou un coin cuisine aménagé** de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées.
- **Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c.**, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et **un équipement pour la toilette corporelle**, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. Toutefois, **l'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible**.
- Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

■ **Superficie minimale**

L'article 4 du décret apporte des précisions sur la consistance minimale du logement. Celui-ci doit en effet disposer d'**une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9 m²** et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, ou bien présenter un volume habitable au moins égal à 20 m³. Ces critères sont donc alternatifs et non pas cumulatifs.

> « Prudence alors dans l'hypothèse de l'achat d'un studio comprenant une pièce principale et une salle de bains, le tout d'une superficie égale à 9 mètres, les critères du logement décent ne sont pas respectés. »

Une erreur commune consiste à penser que le critère de surface est respecté lorsque la superficie totale du bien est égale à 9 m². Or, les dispositions du décret sont claires à ce propos, c'est bel et bien la pièce principale qui doit présenter cette surface minimale.

Prudence alors dans l'hypothèse de l'achat d'un studio comprenant une pièce principale et une salle de bains, le tout d'une superficie égale à 9 m², les critères du logement décent ne sont pas respectés.

Enfin, le bien ne doit évidemment pas avoir fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, en vertu de l'article 5 du décret de 2002.

B. UNE NORME DÉPARTEMENTALE : LE RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL

Précisons au préalable que le règlement sanitaire départemental n'est pas, comme le décret de 2002, un document ayant vocation à définir la notion de logement décent. Les dispositions de ce dernier concernent un ensemble de sujets plus vaste, mais il énonce, entre autres choses, les règles générales d'habitabilité d'un logement. Or la jurisprudence a pu juger que le non-respect de ces règles d'habitabilité entraîne non-respect de l'obligation du bailleur de délivrer un logement décent.

Aux termes d'un arrêt du 17 décembre 2015, la Troisième Chambre Civile de la Cour de cassation a en effet jugé qu'**un règlement sanitaire départemental**, en l'espèce celui des Hauts-de-Seine, **qui prévoit des critères de décence plus rigoureux que le décret de 2002 prévaut sur ce dernier**. Ainsi, non seulement les dispositions du règlement sanitaire départemental peuvent compléter le décret de 2002, mais également primer celui-ci.

Or, il n'est pas rare que le règlement sanitaire départemental contienne des normes plus rigoureuses que le décret de 2002. **À Paris, par exemple, le règlement se montre plus sévère que le décret sur la surface minimale du logement**. Il prévoit, de la même manière que le décret, l'obligation pour l'une des pièces principales de mesurer au minimum 9 m², mais n'offre pas en parallèle la possibilité de se prévaloir du critère alternatif des 20 m³. De plus, le règlement prévoit que les autres pièces du logement doivent présenter une superficie au moins égale à 7 m², exigence absente du décret de 2002.

2 – LOGEMENT DÉCENT ET DIVISIONS INTERDITES

La loi SRU du 13 décembre 2000 ne s'est pas cantonnée à réglementer la location des logements déjà existants. Elle a également intégré au Code de la construction et de l'habitation un nouvel article numéro L. 111-6-1, ayant pour vocation de réglementer la création de nouveaux logements, qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou de création de lots de copropriété au sein d'immeubles anciens.

Cet article prohibe notamment la division suivante :

« *qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble* ***en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³****, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant*

électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ».

Ainsi, ce texte prohibe toute division d'immeuble ayant pour effet la création d'un local d'habitation inférieur à 14 m² et à 33 m³, ces deux conditions étant cumulatives. Aux termes d'une réponse ministérielle en date du 14 avril 2003, il a été précisé que cette interdiction ne s'applique qu'aux nouveaux logements à diviser et non pas aux logements déjà existants, qui sont seulement concernés par la réglementation des 9 m². Le ministre de l'équipement, des transports et du logement répond ainsi qu'il est « *logique d'être plus exigeant pour les nouveaux logements que pour les logements existants* ». Ainsi tout logement divisé avant l'entrée en vigueur de cette loi peut avoir une surface inférieure à 14 m². Ce sont bien les divisions postérieures qui sont visées.

Prudence tout de même, car la majorité de la doctrine s'accorde à penser que cette interdiction s'applique aux lots de copropriété déjà existants qu'un copropriétaire projette de diviser. Prenons l'exemple d'un appartement d'une superficie de 36 m², il ne pourrait aujourd'hui faire l'objet d'une division ayant pour effet la création de trois lots de 12 m².

Précisons enfin que les logements issus de ces divisions seront elles-mêmes soumises au décret du 30 janvier 2002, l'application de ces deux réglementations pouvant ainsi être cumulative.

3 – SANCTIONS

A. SANCTIONS CIVILES : NON-RESPECT DES CRITÈRES DES DISPOSITIONS DU DÉCRET DE 2002

■ Mise en conformité

L'article 20-1 de la loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit que le locataire d'un logement indécent peut demander à son bailleur la mise en conformité de ce dernier avec les normes en vigueur, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du bail. À défaut d'accord amiable entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Cette saisine préalable a été prévue dans l'optique de limiter les recours contentieux. Elle n'est cependant pas obligatoire et il est possible pour l'une ou l'autre des parties de saisir le juge, qui dispose alors de pouvoirs larges. Ce dernier peut ainsi déterminer la nature des travaux à réaliser et leur délai d'exécution. Il lui est également possible de réduire le montant du loyer, voire de décider de sa suspension jusqu'à l'exécution des travaux.

Il est toutefois permis au locataire de ne pas agir sur le terrain de la mise en conformité mais simplement de demander le versement de dommages et intérêts, ou encore de demander la résiliation du bail, ainsi confirmé par des arrêts de cour d'appel.

Il est enfin évident qu'un logement indécent ne peut faire l'objet d'une location, bien que cette interdiction ne soit pas explicitement prévue par les textes en vigueur.

■ Allocation-logement

Il résulte des articles L. 835-2 et 831-3 du Code de la sécurité sociale que le versement de l'allocation logement est soumis à la mise à disposition par le bailleur d'un logement décent. À défaut, le bailleur doit restituer les allocations qu'il a directement perçues. Cela a été jugé aux termes d'un arrêt rendu par la deuxième chambre civile de la Cour de cassation en date du 29 novembre 2012 (pourvoi n°11-20.091).

Les organismes sociaux sont de plus habilités à faire vérifier le respect des critères de décence et à retenir le montant de l'allocation tant que les travaux de mise en conformité ne sont pas effectués.

B. SANCTIONS PÉNALES : NON-RESPECT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 111-6-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Dans l'hypothèse où il serait procédé à une division interdite, l'on pense notamment à la division d'un bien emportant création d'un local à usage d'habitation de moins de 14 m² et 33 m³, la sanction encourue est particulièrement sévère car elle relève de l'application du droit pénal.

Ainsi, le fait de vendre, louer, ou mettre à disposition d'autrui un local à usage d'habitation issu d'une telle division est passible de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 €.

De plus, une peine complémentaire est encourue, consistant en l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction.

Quant aux personnes morales, la sanction est la condamnation au paiement d'une amende égale au quintuple de celle pour les personnes physiques, soit 375 000 €.

Les personnes morales encourent également les peines complémentaires suivantes :

- L'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales.
- La fermeture définitive ou pour une durée de cinq ans au plus des établissements ou de l'un ou de plusieurs des établissements de l'entreprise ayant servi à commettre les faits incriminés.
- La peine de confiscation.
- L'affichage de la décision prononcée ou la diffusion de celle-ci soit par la presse écrite, soit par tout moyen de communication au public par voie électronique.

■ Conclusion

La notion de logement décent développée au long de cet article ne doit pas être confondue avec celle, bien plus sévèrement réprimée et bien plus grave, de mise à disposition d'un logement indigne. Cette expression fait référence à des biens dont les conditions d'hébergement sont contraires à la dignité humaine, ou qui ont fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité, ou qui présentent un danger pour l'occupant. La lutte contre l'habitat indigne, et les « *marchands de sommeil* », qui louent à prix d'or ce type de biens, est devenu l'une des priorités des politiques publiques. La crise du logement et l'augmentation du nombre de personnes fragilisées entraînant la multiplication de ce type de situations.

Ainsi, un logement indigne est nécessairement indécent mais un logement indécent n'est pas forcément indigne. Il convient pour un bailleur de se montrer prudent, et d'avoir conscience et connaissance des différentes réglementations qui régissent la matière.

FLASH FISCAL

APPORT EN SOCIÉTÉ D'UNE ENTREPRISE : MAINTIEN DU REPORT D'IMPOSITION DES PLUS-VALUES EN CAS DE DONATION-PARTAGE AVEC SOULTE

Au regard du droit fiscal, l'apport en société d'une entreprise individuelle est assimilé à une cession avec les conséquences qui en découlent notamment en matière d'imposition des plus-values réalisées par l'apporteur. Toutefois, les exploitants ont la possibilité de se placer sous un régime optionnel permettant de reporter l'imposition des plus-values constatées sur les immobilisations non amortissables.

L'option pour ce régime spécial peut être exercée par toutes les personnes physiques qui apportent une entreprise individuelle ou une branche complète d'activité à une société. Ce régime permet à l'apporteur :

- de bénéficier d'un report d'imposition des plus-values constatées sur les immobilisations non amortissables,
- de transférer l'imposition des plus-values sur les immobilisations amortissables et les profits sur stocks à la société bénéficiaire de l'apport.

L'imposition des plus-values sur les immobilisations non amortissables est reportée « *jusqu'à la date de la cession, du rachat ou de l'annulation des droits sociaux reçus en rémunération de l'apport de l'entreprise ou jusqu'à la cession de ces immobilisations par la société si elle est antérieure*[1]. »

En revanche, le report d'imposition est maintenu en cas de transmission à titre gratuit de la pleine propriété ou de la nue-propriété des droits sociaux rémunérant l'apport, si le bénéficiaire de la transmission prend l'engagement d'acquitter l'impôt sur les plus-values en cas de survenance d'un événement mettant fin au report.

Un débat subsistait en cas de donation-partage avec attribution des droits sociaux au profit d'un donataire, à charge pour ce dernier de verser une soulte aux autres copartageants.

Aux termes d'une mise à jour du Bofip en date du 4 mai 2016[2], l'Administration fiscale a tiré les conséquences d'un arrêt de la Cour administrative d'appel de Nancy[3] en précisant que le report d'imposition était également maintenu en cas de donation-partage avec soulte, sous réserve de l'engagement du bénéficiaire d'acquitter l'impôt à l'extinction du report. Le report est conservé à hauteur de la totalité des droits sociaux attribués au donataire et non à proportion de la valeur de son lot.

En revanche, l'administration indique que le report prend fin en cas de transmission à titre gratuit de la nue-propriété des droits sociaux rémunérant l'apport, suivie de la cession à titre onéreux de l'usufruit desdits droits par le donateur. Les plus-values placées en report d'imposition sont alors imposables entre les mains du donateur[4].

1- CGI, art. 151 octies.
2- BOI-BIC-PVMV-40-20-30-20-20160504 n° 110.
3- CAA Nancy, 30 décembre 2014, n° 13NC01899.
4- BOI-BIC-PVMV-40-20-30-20-20160504 n° 170.

PAR
XAVIER BOUTIRON
ADRIEN FOURNIER MONGIEUX
GROUPE PATRIMOINE

DU CÔTÉ DE L'ENTREPRENEUR

PACTE DUTREIL : ATTENTION À LA PROROGATION TACITE DES ENGAGEMENTS COLLECTIFS DE CONSERVATION DES TITRES

Lors de la conclusion d'un engagement collectif de conservation des titres d'une société, il est important de se poser la question de la durée de l'engagement.

Si l'engagement est pris en vue d'une donation programmée et devant intervenir rapidement (au plus tard dans les deux ans), il sera préférable de prévoir une durée fixe en précisant que l'engagement collectif prendra fin automatiquement après une durée de deux ans (durée minimale de l'engagement collectif de conservation).

Dans l'hypothèse où l'engagement de conservation des titres est signé en vue de prévenir le « risquedécès » des associés, il sera alors opportun de prévoir une prorogation tacite de l'engagement collectif. L'intérêt est d'être certain que l'engagement collectif soit toujours en cours le jour de la transmission (dans notre hypothèse : au décès du chef d'entreprise).

Il faudra toutefois être très vigilant et penser à dénoncer l'engagement collectif au plus tardif des deux événements suivants :

- Le décès du chef d'entreprise,
- Les deux ans de la signature de l'engagement collectif.

En effet, en l'absence de dénonciation, l'engagement collectif perdure et le délai de quatre ans de l'engagement individuel des héritiers ne commence jamais à courir (ce qui prolonge d'autant l'indisponibilité des titres pour les héritiers si ces derniers ne souhaitent pas perdre l'avantage fiscal obtenu en vertu de l'article 787 B du CGI : réduction de 75 % de l'assiette taxable).

Le bénéfice du régime Dutreil suppose le respect d'un volet déclaratif important prévu par les articles 294 bis à 294 quater de l'annexe II du CGI. Bien que purement formelle, la dénonciation de l'engagement collectif est essentielle. Il est regrettable que l'administration fiscale se fonde sur un formalisme complexe à respecter plutôt que sur l'effectivité du respect des conditions.

PAR
BAPTISTE DURAND
GROUPE PATRIMOINE

DU CÔTÉ DU DROIT INTERNATIONAL PRIVÉ

LE NOTAIRE FACE À L'EXCEPTION D'ORDRE PUBLIC INTERNATIONAL DANS LE CADRE DES SUCCESSIONS INTERNATIONALES – LE CAS MAROCAIN

En droit international privé, les règles de conflit de loi déterminent la loi applicable à une situation juridique qui présente des éléments d'extranéité.

En application de ces règles de conflits, il arrive que la loi étrangère désignée puisse être applicable à une situation juridique donnée en France mais que l'application matérielle de cette loi étrangère vienne contrarier soit « les principes de justice universelle considérés dans l'opinion française comme doués de valeur internationale absolue » soit « aux principes qui, sans prétendre à l'universalité, constituent des fondements politiques, sociaux de la civilisation française » défendus par l'ordre public international.

Le règlement d'une succession internationale comprenant des biens situés en France peut, par conséquent, aboutir à l'application en France d'une loi étrangère dont la mise en œuvre se heurte aux principes défendus par l'ordre public international.

Illustrons le cas d'un défunt de nationalité marocaine dont le dernier domicile était au Maroc, n'ayant laissé aucune disposition testamentaire, laissant à sa survivance uniquement des frères et sœurs et en sus de ses biens au Maroc, des biens immeubles et meubles en France.

Par l'effet combiné des règles de conflits de loi française et marocaine, la règle du renvoi successoral ne trouvant pas à s'appliquer, la succession du défunt se trouve soumise à la loi matérielle du Royaume du Maroc, en tant que loi du dernier domicile du défunt et loi de sa nationalité.

> « Le règlement d'une succession internationale comprenant des biens situés en France peut, par conséquent, aboutir à l'application en France d'une loi étrangère dont la mise en œuvre se heurte aux principes défendus par l'ordre public international. »

Or, la succession mobilière et immobilière soumise à la loi marocaine aboutit à une répartition inégalitaire de la succession entre les frères et sœurs du défunt.

En effet, au regard de la loi matérielle marocaine applicable à la succession mobilière et immobilière, les héritiers « âsaba » (les sœurs héritières) recueillent en présence d'héritiers à « fardh » (les frères héritiers) le reliquat de la succession : dans ce cas, il résulte de l'article 351-3° du code de la famille marocain, que « la succession est partagée de manière à ce que la part de l'héritier soit le double de celle de l'héritière ».
Cette répartition résultant de l'application de la loi marocaine se heurte en France au principe de non-discrimination au regard de l'héritage en considération du sexe et contrarie à ce titre l'ordre public international.

En conséquence, en sa qualité d'homme de loi, le notaire français ne pourra pas appliquer telle quelle la loi marocaine aux biens situés en France et donc répartir la succession conformément à cette loi.

L'exception d'ordre public international qui a pour finalité d'écarter l'application de la loi étrangère, ne relève, en principe, que de l'appréciation d'un juge, non du notaire.

Afin d'éviter d'attendre qu'un juge statue, il sera toutefois possible pour le notaire français, avec l'accord unanime de tous les héritiers, d'écarter la répartition de la succession résultant de l'application de la loi marocaine sur le fondement de l'exception d'ordre public international à la condition que cette répartition établie en application de la loi marocaine ne soit pas une disposition d'ordre impératif en droit marocain, c'est-à-dire à laquelle il n'est pas possible de déroger.

> « Il sera toutefois possible pour le notaire français, avec l'accord unanime de tous les héritiers, d'écarter la répartition de la succession résultant de l'application de la loi marocaine sur le fondement de l'exception d'ordre public international. »

Il se trouve que l'article 351-3° du code de la famille marocain constitue une disposition impérative au regard du droit marocain.

Par conséquent, les héritiers pourront écarter, par exception, l'application de la loi marocaine, uniquement en ce qui concerne les biens situés en France, afin de rétablir la parité entre les hommes et les femmes.
La disparité entre les frères et sœurs sera ainsi gommée au profit d'une répartition strictement égalitaire entre eux respectant le principe général de droit français de non-discrimination au regard de l'héritage en considération du sexe, et de l'ordre public international.

PAR
KARINE MARQUEZ
EMILIE GIANIEL-FINOT
GROUPE PATRIMOINE

DU CÔTÉ DE LA VILLE DE PARIS

POINT SUR L'APPROBATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION GÉNÉRALE DU PLU DE PARIS ET DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PSMV DU 7ème ARRONDISSEMENT

Par délibération du 4 juillet 2016, le Conseil de Paris a approuvé la modification générale du PLU de Paris. La procédure avait été engagée en 2015 et le projet de modification mis à l'enquête publique du 4 juin au 10 juillet 2015. La Commission d'enquête, à l'unanimité, a donné un avis favorable au projet, assorti de neuf recommandations et d'une réserve portant sur la formulation de la définition donnée aux équipements de logistique urbaine susceptibles de bénéficier de la destination des Constructions et installations nécessaires au services publics ou d'intétêt collectifs (CINASPIC).

La modification concerne essentiellement la zone urbaine générale (UG), la zone urbaine verte (UV), dont les surfaces ont été respectivement augmentées de 19 ha et 11 ha mais également des dispositions relatives à la zone urbaine grands services (UGSU) dont les surfaces ont corrélativement été diminuées. Trois nouveaux secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation ont ainsi été créés (le Secteur Gare de Lyon Daumesnil dans le 11ème, Ordener-Poissonniers dans le 18ème, Saint-Vincent-de-Paul dans le 14ème).

> « Le PLU deviendra exécutoire prévisionnellement fin août, début septembre. »

Les modifications apportées concernent :
- les dispositions en faveur du logement par l'introduction de deux types de dispositions : celles visant au rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi destiné à palier la suppression du COS qui était intervenue suite à la loi ALUR et celles en faveur du logement. Les dispositions prises renforcent la compatibilité du PLU avec le PLH récemment modifié, s'agissant des obligations relatives à la production du logement et de logements sociaux et des dispositions en faveur du logement intermédiaire.

- les règles en matière de stationnement dont on relèvera qu'il n'est désormais plus fixé aucune norme pour l'habitation. Des normes maximales sont fixées pour les bureaux alors que celles relatives aux deux roues motorisées et aux vélos ont été modifiées pour être rendues compatibles avec les orientations du PDUI (plan de déplacement urbain de l'Ile de France) ;
- les espaces de logistique urbaine dont le développement et le maintien est favorisé.

> « Les normes en matière d'espaces libres, à la pleine terre et aux surfaces végétalisées comportent des dispositions nouvelles en faveur de la végétalisation et de l'agriculture urbaine. »

- les normes en matière d'espaces libres, à la pleine terre et aux surfaces végétalisées comportent des dispositions nouvelles en faveur de la végétalisation et de l'agriculture urbaine afin de prendre en compte les orientations du Schéma régional de cohérence écologique et du Plan Climat énergie de Paris et répondant aux objectifs du plan biodiversité adopté en 2011 par le Conseil de Paris,

- les normes en matière de performance énergétiques et environnementale avec la création d'un nouvel article 15.

Le PLU deviendra exécutoire un mois après sa transmisison au préfet et sa publication, soit prévisionnellement fin août, début septembre.

Engagée en 2002, la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du 7ème arrondissement de Paris touche enfin à son terme. Le Conseil de Paris a émis un avis favorable (délibération 2016 DU 35, Séance des 4, 5 et 6 juillet 2016) au projet de plan, qui devra être approuvé par le préfet pour devenir opposable. Il s'agissait d'intégrer dans ce document approuvé en 1991, qui tient lieu de PLU au sein du secteur sauvegardé, des considérations nouvelles et diverses. Cette révision permettra ainsi une mise en cohérence du PSMV et du PLU de Paris approuvé en 2006 (notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durable avec lequel le plan doit être compatible), d'intégrer les évolutions de la politique patrimoniale, et la prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux :
- Suppression de dispositions ayant pour objet la restitution de l'état d'origine de certains immeubles, protection étendue à toutes les époques, révision des niveaux de protection ;

- Protection des espaces libres, à dominante végétale ou minérale, préservation et renforcement des continuités écologiques et de la biodiversité ;

- Protection de la fonction résidentielle et promotion de la mixité sociale et fonctionnelle.

Le PLU est consultable sur le site Internet de la ville de Paris.

PAR
ISABELLE ARNOLD
VINCENT HOCQUET
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

À NOTER AU JOURNAL OFFICIEL

ENTRÉE EN VIGUEUR DU BAIL RÉEL IMMOBILIER

L'ordonnance du 20 février 2014 visant à favoriser la construction de logements intermédiaires accessibles aux ménages à revenu moyen, a, notamment, créé un contrat de longue durée dit « bail réel immobilier ». Ce nouveau bail est applicable dans les zones où le marché immobilier est très condensé. Il permet aux personnes ne disposant pas de revenus suffisants pour accéder au logement dans le secteur privé, de bénéficier d'un logement dans des conditions plus favorables via un mécanisme spécifique. Ce bail accorde des droits réels -de manière temporaire- pour une longue durée en vue de la location ou de l'accession à la propriété. Le décret n°2016-855 du 27 juin 2016 fixe les modalités d'application de ce bail. Lire à ce sujet notre article en p. 8.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES : BIENTÔT TOUS IMMATRICULÉS

Le décret n° 2016-1167 du 26 août 2016 détaille le registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires instauré par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Cette obligation d'immatriculation est assortie d'une obligation de fournir des informations relatives notamment à l'identification de chaque syndicat de copropriétaires. Le décret fixe les grandes rubriques de données à porter au registre par les télédéclarants (syndic, administrateurs provisoires et les notaires) qui devront mettre à jour annuellement les données. Les formalités seront intégralement dématérialisées. Un arrêté doit encore compléter le dispositif, étant précisé que la date limite prévue par la loi ALUR pour l'immatriculation des syndicats de plus de deux cents lots est le 31 décembre 2016. Il précise les objectifs encadrant la définition des grandes rubriques de données à porter au registre par les télédéclarants.

LOI SUR LA BIODIVERSITÉ

Adoptée le 20 juillet dernier par le Parlement, la loi sur la biodiversité a été publiée ce mardi 9 août au Journal officiel (loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages). La publication de ce texte, qui compte 174 articles, intervient après un parcours législatif de plus de deux ans.

La loi confirme la création de l'Agence française pour la biodiversité (AFB), l'une des mesures phares.

Cette loi inscrit de nouveaux principes dans le code de l'environnement : non-régression du droit de l'environnement, solidarité écologique et objectif de « zéro perte nette de biodiversité ». Auxquels s'ajoutent la protection des sols d'intérêt général, en les intégrant au patrimoine commun de la nation et un nouveau chapitre dédié à la compensation des atteintes à la biodiversité dans le code de l'environnement. La loi inscrit également dans le code civil un régime de réparation du préjudice écologique pour renforcer et consolider les acquis de la jurisprudence en instaurant le principe du pollueur payeur dans la loi. Une édition spéciale du Bulletin abordera prochainement en détail les conséquences à venir de cette importante loi.

ORDONNANCES « ENVIRONNEMENT »

Deux ordonnances importantes sont parues cet été modifiant le Code de l'environnement.

L'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016, prise en application de l'article 106 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, apporte au Code de l'environnement des modifications en son livre 1er en vue de réformer les procédures destinées à assurer l'information et la participation du public.

Ce projet comporte trois principaux champs de modification du droit actuel :

- l'introduction d'un chapitre préalable définissant les objectifs de la participation du public aux décisions ayant un impact sur l'environnement et les droits que cette participation confère au public ;
- le renforcement de la concertation en amont du processus décisionnel, notamment par l'élargissement du champ du débat public aux plans et programmes, la création d'un droit d'initiative citoyenne, l'attribution de compétences nouvelles à la Commission nationale du débat public et le renforcement de la procédure facultative de concertation préalable pour les projets et les plans et programmes hors du champ du débat public ;
- la modernisation des procédures de concertation en aval, en généralisant la dématérialisation de l'enquête publique tout en tenant compte de la fracture numérique qui touche encore certains de nos territoires et en réaffirmant l'importance de la présence du commissaire-enquêteur.

L'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 modifie, quant à elle, les règles relatives à l'évaluation environnementale des travaux et projets d'aménagement, ainsi que des plans et documents ayant une incidence notable sur l'environnement fixées par le Code de l'environnement.

Cette ordonnance poursuit les trois objectifs suivants :

- la simplification et la clarification des règles juridiques relatives à l'évaluation environnementale ;
- l'amélioration de l'articulation entre les évaluations environnementales de projets différents, d'une part, et entre les évaluations environnementales des projets et des plans et programmes, d'autre part, avec la création de procédures communes ou coordonnées ;
- la conformité des règles nationales à celles de l'Union européenne, en transposant la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011.

Les plans et programmes pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique ou l'avis sur la mise à disposition du public est publié après

le 1er septembre 2016 doivent appliquer les nouvelles dispositions de l'ordonnance.

Par ailleurs, elle s'appliquera aux projets faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique pour lesquels la première demande d'autorisation sera déposée à compter du 16 mai 2017. Pour les projets pour lesquels l'autorité compétente est le maître d'ouvrage, l'ordonnance s'appliquera aux projets dont l'enquête publique est ouverte à compter du 1er février 2017.

Le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 est venu préciser au plan réglementaire les modifications des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes. Il a pour objet de simplifier et de clarifier le droit de l'évaluation environnementale, notamment en améliorant l'articulation entre les différentes évaluations environnementales. Sur le champ d'application, le texte est plus restreint qu'auparavant et fait basculer bon nombre de projets dans l'évaluation au cas par cas.

NOUVELLES CONDITIONS DE CERTIFICATION DES DIAGNOSTIQUEURS AMIANTE DANS LES BÂTIMENTS

Les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages amiante seront redéfinis à compter du 1er janvier 2017, dix ans après la première réglementation en la matière. Un arrêté du 25 juillet 2016 fixe de nouveaux critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification. Il abrogera l'arrêté du 21 novembre 2006 précité à compter du 1er janvier 2017.
Il est notamment introduit un double niveau de certification, avec ou sans mention, des personnes selon la nature de leurs missions et notamment la nature du bâtiment (il faudra notamment une certification avec mention pour les diagnostics avant démolition et les missions touchant les IGH et les ERP des catégories 1 à 4). Les candidats à la certification avec mention devront être titulaires d'un diplôme validant une formation du niveau de l'enseignement post-secondaire d'une durée minimale de deux ans. Les certifications déjà obtenues au titre de l'ancienne procédure seront réputées conformes à la certification sans mention.

ALIÉNATIONS DES TERRAINS DU DOMAINE PRIVÉ DE L'ÉTAT ET DE SES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS POUR RÉALISER DES LOGEMENTS

Le décret n° 2016-1160 du 25 août 2016 modifie les dispositions réglementaires du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) relatives aux conditions d'aliénation des terrains du domaine privé de l'État et de ses établissements publics en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux. Il adapte la partie réglementaire du code précité aux innovations de la loi Macron du 6 août 2015 :
- Généralisation du régime de la décote pour les équipements publics de proximité, qu'ils soient, ou non, inscrits sur une liste régionale arrêtée par le préfet de région, lors de l'aliénation des terrains du domaine privé de l'État ou de certains de ses établissements publics en vue de la réalisation de programmes de logements.
- Élargissement de la composition de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF) en l'ouvrant aux professionnels de l'aménagement.
- Application du régime de la décote à la réalisation de programmes de logements, quelle que soit la nature des travaux, n'entraînant pas nécessairement la construction de logements (programmes de rénovation ou réhabilitation par exemple).

ISOLATION THERMIQUE ET BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ

L'installation d'une isolation thermique en façade ou d'une protection contre le rayonnement solaire justifie une dérogation au plan local d'urbanisme. Le décret n°2016-802 du 15 juin 2016 d'application de la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte instaure la possibilité de surélever la construction de trente centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions prévues par le plan local d'urbanisme, mais aussi d'épaissir une façade de cette même taille. Cette exception s'appliquera aux bâtiments achevés depuis plus de deux années, à la condition de respecter les caractéristiques architecturales et techniques de la construction.

UNE LOI AMBITIEUSE AU SERVICE DE LA CRÉATION, DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

De nombreux enjeux relatifs à la création, au patrimoine et de façon générale à la culture, sont pris en compte par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 dont le champ d'application tentaculaire englobe des dispositions diverses relatives à la liberté de création, la rémunération dans le secteur de la création artistique, l'enseignement supérieur, l'architecture ou encore l'archéologie. Cette loi instaure notamment un nouveau régime des travaux aux abords des monuments historiques et crée la nouvelle classification des « domaines nationaux ». À lire au sujet de cette loi notre article en p. 4.

DE NOUVELLES EXIGENCES POUR BÉNÉFICIER DU BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ !

Pris dans le prolongement de la loi relative à la transition énergétique et afin d'encourager la construction de bâtiments à haute performance énergétique, le décret n°2016-856 du 28 juin 2016 modifie les conditions relatives à l'autorisation de dépassement des règles de constructibilité dans les zones urbaines ou à urbaniser

lorsque le règlement du PLU le prévoit. Ce dépassement des règles relatives au gabarit peut être modulé mais ne peut excéder 30 % pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou considérées comme à énergie positive.

Est considérée par le texte comme faisant preuve d'exemplarité énergétique, la construction dont la consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie au regard du chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, etc. Pour se faire, le maître d'ouvrage devra joindre à sa demande de permis de construire un document attestant de la prise en compte par le maître d'œuvre des critères requis.

Rentre dans le cadre de l'exemplarité environnementale celle qui respecte, d'une part, l'exigence de performance relative à la quantité des émissions de gaz à effet de serre et d'autre part, au moins un des trois critères suivants :
- la quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction du bâtiment est supérieure à un seuil fixé par arrêté ;
- le bâtiment comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ;
- le bâtiment comprend le taux minimal de matériaux biosourcés.

Enfin, est réputée à énergie positive la construction qui respecte l'équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable.

Pour justifier de l'exemplarité environnementale ou de la qualification de construction à énergie positive, la construction devra faire l'objet d'une certification par un organisme accrédité et le maître d'ouvrage devra également joindre à la demande de permis de construire une attestation de prise en compte des critères. Ces dispositions sont entrées en vigueur le 30 juin 2016.

TRAVAUX OBLIGATOIRES D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE LORS DE LA RÉNOVATION DE BÂTIMENTS

Dans le cadre de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissante verte, le décret d'application n°2016-711 du 30 mai 2016 vient de paraître, rendant obligatoires les travaux d'isolation thermique à l'occasion de la réalisation de certains travaux de rénovation des bâtiments : ravalement de façade, réfection de toiture ou aménagement de locaux en vue de les rendre habitables. Ces dispositions, applicables à compter du 1er janvier 2017, sont toutefois encadrées par des conditions de mise en œuvre et des dérogations en cas de difficulté(s) de nature technique, juridique, architecturale ou économique.

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE, NOUVEL OUTIL D'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

La loi Alur a créé les « organismes de foncier solidaire » (OFS) qui ont pour objet principal d'acquérir et de gérer des terrains en vue de réaliser des logements et de consentir à un preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et de prix de cession. Inspiré du modèle américain de Community Land Trust, l'objectif est de dissocier la propriété du foncier et celle du bâti afin d'alléger la charge financière du ménage, locataire ou accédant. Or, aucun bail à long terme n'était à ce jour adapté à ce dispositif. La loi Macron du 6 août 2015 a donc autorisé le gouvernement à légiférer par ordonnance. L'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016, parue au Journal officiel du 21 juillet, introduit un nouveau chapitre dans le Code de la construction et de l'habitation (articles L. 255-1 et suivants). Le bail réel solidaire, qui ne pourra être consenti que par un OFS, aura pour objet des logements qui devront être occupés à titre de résidence principale. Le bail peut être consenti directement à l'occupant ou à un opérateur qui construit ou réhabilite des logements et s'engage à les louer ou à céder les droits réels attachés à ces logements à des occupants répondant à certaines conditions de ressources et selon un prix fixé réglementairement. Le bail aura une durée compris entre dix-huit ans et quatre-vingt-dix-neuf ans. Néanmoins, le dispositif assure une certaine « pérennité » à cette durée. Lors de chaque cession ou donation des droits réels immobiliers, après avoir obtenu l'agrément de l'OFS qui vérifiera le prix de cession et les conditions d'éligibilité, la durée du bail est de plein droit prorogée d'une durée égale à celle prévue dans le contrat initial. Ce dispositif original de « rechargement » est ce qui distingue ce bail des autres baux réels. Un décret en Conseil d'État conditionne l'entrée en vigueur du dispositif. Il déterminera notamment les plafonds de ressources des preneurs ainsi que ceux des loyers et des prix de cession.

DIAGNOSTICS GAZ ET ÉLECTRICITÉ À ANNEXER AU CONTRAT DE BAIL

La loi Alur avait complété le contenu du diagnostic technique à annexer au contrat de location par un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz. Deux décrets d'application de cette mesure viennent de paraître (Décrets n°2016-1104 et n°2016-1105 du 11 août 2016).
Il ne reste plus qu'à attendre le décret relatif à l'amiante.
Les logements concernés sont ceux comportant :
- une installation d'électricité réalisée depuis plus de 15 ans ;
- une installation intérieure de gaz en fonctionnement et qui a été réalisée depuis plus de 15 ans ou dont le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans.

La date de l'entrée en vigueur varie selon la date de la construction de l'immeuble :
- pour les logements situés dans des immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975, l'obligation s'appliquera aux contrats aux contrats signés à compter du 1er juillet 2017 (ou lors du renouvellement d'un bail conclu antérieurement),
- pour les autres logements, l'entrée en

vigueur est reportée au 1er janvier 2018.
Les diagnostics dressés à l'occasion de la vente peuvent valablement être annexés au bail. Il faudra toutefois qu'ils aient moins de six ans à la date à laquelle ils doivent être produits pour les locations.

NOUVELLE PARTIE RÉGLEMENTAIRE DU CODE DE LA CONSOMMATION

À la suite de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 relative à la partie législative du Code de la consommation, le décret n°2016-884 du 29 juin 2016 recodifie la partie réglementaire du même Code (entrée en vigueur le 1er juillet 2016). Au complet, le nouveau corpus juridique du Code de la consommation intègre désormais les dispositions du décret n° 2016-607 du 13 mai 2016 portant sur les contrats de crédit immobilier aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation, mais aussi celles du décret n° 2016-622 du 19 mai 2016 portant transposition de la directive 2014/17/UE du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel.

RECONDUCTION DU GEL DES LOYERS DES BAUX D'HABITATION DANS LES ZONES TENDUES

Le dispositif d'encadrement annuel des loyers applicable dans vingt-huit agglomérations, dont Paris, est reconduit pour les logements nus ou meublés qui font l'objet d'une relocation ou d'un renouvellement de contrat à compter du 1er août 2016. Le décret n°2016-1040 du 29 juillet 2016 vise, comme chaque année depuis 2012, à contenir la hausse des loyers, en cas de relocation d'un logement vacant ou de renouvellement du bail. Les modalités d'encadrement de l'évolution des loyers restent identiques à celles de l'année 2015. Ce texte concerne les locations de logements nus mais aussi meublés, depuis la loi Alur du 24 mars 2014, à usage d'habitation principale. Ce décret s'articule avec le dispositif d'encadrement « légal » des loyers applicable à Paris (lire ci-après).

NOUVEL ARRÊTÉ PRÉFECTORAL POUR FIXER LES LOYERS DE RÉFÉRENCE À PARIS

Le préfet de la région Ile-de-France a signé le 17 juin 2016 le nouvel arrêté fixant les loyers de référence dans la commune de Paris, dont l'entrée en vigueur a pris effet le 1er août 2016 dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif d'encadrement des loyers instauré par l'article 6 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi Alur). L'arrêté préfectoral du 17 juin 2016 s'appuie sur les données statistiques fournies par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap). Celui-ci a validé dernièrement le calcul de la médiane des loyers parisiens restée quasi stable en 2015 avec une hausse limitée à 0,8 %, (de 23,1 € / m² à 23,3 € / m²).

INDIVIDUALISATION GÉNÉRALISÉE DES FRAIS DE CHAUFFAGE

Tout immeuble collectif, qu'il soit à usage principal d'habitation ou non, équipé d'un chauffage commun devra, en principe, être équipé d'un dispositif d'individualisation des consommations entre le 31 mars 2017 et le 31 décembre 2019 en vertu du décret n° 2016-710 du 30 mai 2016, décret d'application de la loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte. Un arrêté daté du même jour est également venu préciser le dispositif. Il reste des constructions exclues du dispositif (établissements d'hôtellerie et logements-foyers, immeubles dont l'individualisation des frais de chauffage entraînerait un coût excessif…
Rappelons que la réalisation des installations nécessite, lorsque l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, une décision d'assemblée générale prise à la majorité absolue des copropriétaires. Pour ce faire, le syndic de copropriété doit au préalable mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux d'individualisation des frais de chauffage. Le coût des travaux d'installation est à la charge des copropriétaires de l'immeuble qui n'ont pas le droit de les récupérer sur les charges des locataires.

RÉPONSES MINISTÉRIELLES

PERMIS DE CONSTRUIRE – AIRES DE STATIONNEMENT – CONDITIONS D'APPLICATION

L'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme fixe les conditions permettant au pétitionnaire de satisfaire aux exigences du PLU en matière d'aires de stationnement. Aux termes de cet article, ces exigences peuvent être remplies lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement ou de l'acquisition d'emplacements de stationnement. Interrogée sur les conditions d'application de ce texte, la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement rappelle que les aires de stationnement ainsi concédées doivent être à l'usage exclusif du pétitionnaire et ne pas présenter un caractère précaire. Selon la ministre, ces conditions ne sont pas remplies lorsque la concession à long terme a pour objet des emplacements situés sur le domaine public routier communal.
Rép. Min. n°36704, JOAQN 3 mai 2016, p. 3859.

CERTIFICAT D'URBANISME – INFORMATION DU PROPRIÉTAIRE – OBLIGATION – NON

La ministre du Logement était interrogée sur le point de savoir si les demandes de certificat d'urbanisme formulées par des tiers en application de l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme doivent être notifiées au propriétaire du terrain. L'identité du propriétaire du terrain ne fait pas partie des mentions obligatoire de la demande de certificat d'urbanisme prescrites par l'article R. 410-1 du Code de l'urbanisme. En conséquence, la ministre du Logement répond que le propriétaire du terrain n'a pas à être informé de la délivrance à des tiers de certificats concernant son terrain.
Rép. Min. n°16829, JO Sénat Q 19 mai 2016, p. 2106.

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

URBANISME ET AMÉNAGEMENT

AMÉNAGEMENT URBAIN

Lotissement – permis d'aménager – opposabilité du PLU – incompatibilité du futur projet – oui

Un lotisseur a obtenu un permis d'aménager portant sur 124 lots destinés à la réalisation d'un programme de logements. Il était précisé dans le règlement du lotissement joint à la demande de permis que le programme était réservé à l'habitation individuelle et que sa réalisation était envisagée en une seule tranche. Le préfet a introduit un déféré contre ce permis d'aménager au motif notamment de sa non-conformité avec les dispositions du POS de la commune imposant un taux de 30 % de logements sociaux. La question était donc de savoir si le maire devait refuser ce projet en raison de la violation du POS dès le stade de la demande d'un permis d'aménager, alors même qu'il n'existait pas de projet concret. Le Conseil d'État rappelle d'abord l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme dans sa version alors applicable, selon lequel le règlement et les documents graphiques d'un document d'urbanisme sont opposables à toute personne publique ou privée notamment pour la création de lotissements. Il rappelle ensuite qu'en application de l'article L. 421-6 du même code, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme. En combinant ces deux dispositions, le Conseil d'État affirme que « *les lotissements, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, doivent respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le Code de l'urbanisme ou les documents locaux d'urbanisme, même s'ils n'ont pour objet ou pour effet, à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une unité foncière* ». En application de ce principe, il confirme l'illégalité du permis d'aménager en ce qu'il prévoit la construction de logements libres, en violation de la règle du POS prévoyant un taux de 30 % de construction de logements sociaux.

CE 24 février 2016 n°383079.

Lotissement – division opérée avant le 1er octobre 2007 – non-rétroactivité

En 2006, un promoteur a divisé en deux lots une assiette foncière pour permettre la réalisation de son opération de construction. Conformément à l'article R. 315-1 du Code de l'urbanisme alors en vigueur, il n'a pas demandé de déclaration préalable de lotissement, dans la mesure où le champ d'application du régime de lotissement ne s'appliquait qu'aux opérations de division ayant pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la division. En 2008, le promoteur a obtenu des permis de construire sur les deux terrains créés en 2006. Ces permis de construire ont été attaqués notamment au motif tiré de la violation de l'article L. 442-1 du Code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1er octobre 2007, subordonnant à l'obtention d'une autorisation de lotissement toute division foncière constitutive de deux lots ou plus.
La cour administrative d'appel a jugé la division litigieuse constitutive d'une opération de lotissement soumise à déclaration préalable de lotissement dès lors qu'elle était destinée à permettre la réalisation d'une opération de construction sur les deux parcelles créées. Le Conseil d'État a censuré pour erreur de droit la décision de la cour, en rappelant que les dispositions de l'article L. 442-1 « *n'ont ni pour objet, ni pour effet de subordonner à une autorisation ou à une déclaration les divisions foncières opérées antérieurement à leur entrée en vigueur* ». *Par suite, la division n'avait pas à être subordonnée à l'obtention d'une déclaration préalable de lotissement « dès lors qu'elle a été effectuée en 2006, soit antérieurement à l'entrée en vigueur de l'article L. 442-1 du Code de l'urbanisme et à une date où une division en deux lots n'était pas constitutive d'un lotissement en vertu des dispositions de l'article R. 315-1 du Code de l'urbanisme* ».

CE 20 mai 2016 n°382976.

Lotissement – cahier des charges – surface maximale autorisée – opposabilité entre colotis – oui

Un cahier des charges d'un lotissement de 1926 contenait une disposition limitant la surface des constructions. Une construction au sein de ce lotissement a fait l'objet d'une extension excédant la surface maximale autorisée du lot en question. Un coloti, voisin du propriétaire ayant édifié l'extension, l'assigne pour obtenir la démolition des constructions au motif qu'elles méconnaissent les dispositions du cahier des charges. Se pose ainsi la question de l'opposabilité aux colotis des dispositions du cahier des charges de lotissement limitant la constructibilité des lots. La Cour de cassation rappelle que, quelle que soit sa date, le cahier des charges constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues. Il en résulte que les règles fixées par le cahier des charges perdurent sur le plan contractuel entre les colotis, nonobstant leur éventuelle caducité sur le plan réglementaire. Ainsi, la Cour impose la destruction des constructions réalisées au motif qu'elles

violent la surface maximale autorisée par le cahier des charges et constituent donc un trouble manifestement illicite.

Civ. 3ème 21 janvier 2016 n°15-10.566.

Modification des règles d'urbanisme – responsabilité sans faute d'une commune – oui

Une commune et un aménageur privé avaient signé successivement deux conventions pour sceller les termes de leurs accords en vue de la réalisation d'un projet urbain d'envergure (complexe hôtelier, golf, habitations). Aux termes de ces accords, la commune avait modifié le POS pour le rendre compatible au projet envisagé, permettant ainsi à l'aménageur d'acquérir les terrains d'assiette du projet, et lui a délivré une autorisation de lotir.

En outre, la commune s'était engagée à réaliser le réseau d'assainissement ainsi que le raccordement du réseau au droit de l'opération, charge à l'aménageur de s'acquitter d'une participation financière aux travaux de réalisation du réseau d'assainissement. Toutefois, la commune ne respecte pas ses engagements et n'achève pas les travaux dans les délais.

Par ailleurs, elle abroge le POS et le remplace par une carte communale classant la majeure partie du terrain d'assiette du projet en zone naturelle non constructible. Les droits à construire de l'opération sont alors amputés de plus de 90 %.

Ces éléments ayant compromis définitivement toute perspective de réalisation du projet d'aménagement initialement envisagé, l'aménageur sollicite l'indemnisation du préjudice subi en raison des agissements de la commune. Le Conseil d'État juge que l'abrogation du POS et l'approbation subséquente de la carte communale doit être regardée comme ayant fait peser sur l'aménageur, qui a été seul affecté par ce classement, une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi.

Il condamne ainsi la commune au versement d'une indemnité en réparation du préjudice subi.

CE 29 juin 2016 n°375020.

DOCUMENTS D'URBANISME

Carte communale – parties urbanisées de la commune – inconstructibilité – liberté de classement – oui

Un particulier et une SCI ont attaqué l'acte d'approbation d'une carte communale d'une commune. Avant l'adoption du document d'urbanisme, la commune concernée ne disposait pas de plan local d'urbanisme ou de carte communale, ainsi étaient applicables sur le territoire de la commune les dispositions de l'article L. 111-1-2 du Code de l'urbanisme, dans leur version alors en vigueur, qui permettaient de considérer les terrains des requérants comme des « parties actuellement urbanisées de la commune » et donc constructibles. Or, le nouveau document d'urbanisme a classé les terrains en zone inconstructible au motif, selon le rapport de présentation, « *de la présence de terrains humides et aux contraintes grevant l'accès à une route départementale* ».

La question consiste à savoir si une commune adoptant une carte communale peut classer comme inconstructibles des terrains qui étaient auparavant constructibles.

Le Conseil d'État rappelle d'abord le principe selon lequel « *il appartient aux auteurs du document d'urbanisme que constitue la carte communale de déterminer les parties d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par ce document, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage déterminant la constructibilité des terrains* ». En application de ce principe, le Conseil d'État contrôle si les auteurs du document d'urbanisme n'ont pas commis d'erreur manifeste d'appréciation et si le parti d'urbanisme ne repose pas sur les faits matériellement inexacts. En répondant par la négative, le Conseil d'État considère que « *la seule circonstance qu'un terrain a pu, dans le passé, être regardé comme inclus dans les parties urbanisées d'une commune au sens des dispositions de l'article L. 111-1-2, ne fait pas obstacle à ce que ce terrain puisse être classé pour l'avenir en zone inconstructible par la carte communale* ».

Il convient de relever qu'en jugeant ainsi, le Conseil d'État revient sur sa jurisprudence antérieure – rendue sous l'état antérieur de la législation – selon laquelle les auteurs d'un document d'urbanisme ne pouvaient pas classer en zone inconstructible une zone auparavant constructible (CE, 19 mars 1997, Ministre de l'équipement c/ M., n°122823).

CE 15 avril 2016 n°390113.

Plan local d'urbanisme – élaboration – concertation – définition des objectifs – insuffisance – illégalité du PLU – oui

Une commune s'est vue attaquer son plan local d'urbanisme approuvé en 2013 par un requérant possédant plusieurs terrains sur le territoire de la commune au motif que la délibération de lancement de la procédure d'élaboration du PLU – adoptée en 2004 – ne répondait pas aux exigences de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme. Cet article dispose notamment que « *la délibération prescrivant la révision valant élaboration du plan local d'urbanisme doit porter sur les objectifs, au moins dans leurs grandes lignes, poursuivis par la commune en projetant de réviser son document d'urbanisme* ». Or, en l'espèce, la délibération de 2004 se bornait à indiquer que « *la révision du document d'urbanisme communal est rendue nécessaire du fait que le document actuel limite les possibilités d'extension de la commune et que certaines dispositions sont à revoir pour les adapter aux objectifs d'aménagement et de développement communaux* ».

Dans un premier temps, la cour administrative d'appel de Marseille conclut à la violation des dispositions de l'article L. 300-2 précité au motif que « la commune ne justifie pas avoir fixé les objectifs de l'élaboration du plan local d'urbanisme ». Dans un second temps, en application notamment de la jurisprudence du Conseil d'État « Danthony » (n°335033), la cour administrative recherche si cette méconnaissance est suffisamment substantielle pour être de nature à « *entacher d'illégalité la décision prise ou qu'elle a été susceptible d'exercer une influence sur le sens de la décision prise ou qu'elle a privé*

les intéressés d'une garantie ». Ainsi, elle conclut que la violation de l'article L. 300-2, dans les circonstances particulières de l'espèce, constitue une irrégularité de nature à entacher d'illégalité la délibération en litige et annule, par voie de conséquence le PLU.

CAA Marseille 13 avril 2016 n°15MA02002 – AJDA 20 juin 2016 n°22 p. 1251.

AUTORISATIONS D'URBANISME

Permis de construire – zone agricole – extension de l'habitation – piscine – oui

Le maire d'une commune a accordé un permis de construire portant sur l'extension d'une habitation située en zone agricole (NC) du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune. Le projet consistait en la construction d'une piscine, d'un cellier et d'un local technique. Le règlement du POS prohibait toute nouvelle construction dans cette zone, à l'exclusion de celles nécessaires à l'activité agricole ou constituant une extension d'une construction existante en vue de l'habitat. Les juges devaient déterminer si la réalisation d'une piscine constitue une extension de l'habitation. Le Conseil d'État énonce qu' « *une piscine découverte peut être regardée, eu égard à sa destination, comme une extension d'une construction d'habitation existante si elle est située à proximité immédiate de celle-ci et forme avec elle un même ensemble architectural* ». En l'espèce, le projet qui prévoyait la construction d'une piscine reliée à l'habitation par un dallage constitue bien, selon les juges, une extension au sens du règlement du POS. Cette jurisprudence étend le domaine des extensions aux piscines qui ne pouvaient jusqu'alors être réalisées dans les zones NC des POS. Elle trouvera également à s'appliquer dans les zone A ou N des PLU.

CE 15 avril 2016, JCP N n°18 du 6 mai 2016.

Emplacement réservé – permis de construire – compatibilité avec la destination – oui

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) d'une commune avait grevé d'une servitude d'emplacement réservé un terrain. L'objet de cette servitude était la réalisation d'un poste de redressement de la RATP. Le terrain d'assiette de cette servitude a été cédé à la RATP qui a obtenu un permis de construire pour la réalisation d'un poste de redressement et de vingt logements.
L'arrêté de permis de construire a fait l'objet d'un recours en annulation pour avoir autorisé un projet non conforme avec la servitude d'emplacement réservé.
Dans un premier temps, le Conseil d'État rappelle que la limitation au droit de construire fixée par une servitude d'emplacement réservé empêche l'autorité administrative de délivrer un permis de construire pour la réalisation d'un projet non conforme avec la destination de l'emplacement réservé. Dans un second temps, les juges énoncent que si le permis de construire porte à la fois sur l'opération en vue de laquelle l'emplacement est réservé et sur un autre projet, alors le permis de construire peut être légalement délivré au pétitionnaire.

CE 20 juin 2016, dict. perma. Construction et urbanisme, 28 juin 2016.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Droit de préemption – fixation judiciaire du prix – renonciation – délai

Au cours d'une procédure de préemption un désaccord sur le prix de cession est né entre la commune, exerçant le droit de préemption prévu aux articles L. 213-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et le propriétaire cédant. L'arrêt d'appel fixant le prix de cession a été notifié à la commune le 4 avril 2007. Cette dernière s'est pourvue en cassation puis a notifié son refus de préempter le 3 juillet 2007. Le propriétaire l'a alors assigné en réalisation forcée de la vente en estimant que la décision de refus de préempter lui était inopposable comme ayant été adressé hors délai. Les juges devaient déterminer la date à partir de laquelle court le délai de deux mois offert aux parties pour renoncer à l'opération.
L'alinéa 2 de l'article L. 213-7 du Code de l'urbanisme dispose que les parties peuvent renoncer à la mutation dans un délai de deux mois après que la décision fixant judiciairement le prix a acquis un caractère définitif. La Cour de cassation approuve la cour d'appel qui a retenu qu'une décision définitive s'entend d'une décision contre laquelle aucune voie de recours ordinaire ne peut plus être exercée. En l'espèce, elle retient que la décision avait acquis un caractère définitif le jour de sa notification à la commune, soit le 4 avril 2007. Cette dernière pouvait donc valablement renoncer à l'acquisition jusqu'au 4 juin 2007, sans que le pourvoi en cassation puisse suspendre ce délai. Cette décision confirme une jurisprudence déjà établie qui applique strictement les délais prévus par le Code de l'urbanisme.

Cass. 3ème civ. 4 mai 2016 – n°15-14892.

CONTENTIEUX

Recours gracieux – accusé de réception – interruption du délai de recours contentieux – non

Deux requérantes, propriétaires fonciers, ont attaqué une délibération du conseil municipal approuvant le plan local d'urbanisme local en ce que ce dernier classait leurs parcelles en zone naturelle inconstructible. Les requérantes ont introduit d'abord un recours gracieux, puis un recours contentieux. Or, ce dernier a été introduit plus de deux mois après la décision implicite de rejet opposé par le maire au recours gracieux, en violation de l'article R. 421-3 du Code de justice administrative. Les requérantes ont alors entendues se prévaloir des dispositions de l'article 19 de la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec l'administration, désormais codifiées à l'article L. 112-3 du Code des relations entre le public et l'administration, qui prévoient que « *toute demande adressée à une autorité administrative fait l'objet d'un accusé de réception* », en invoquant que leur re-

cours gracieux n'a pas fait l'objet d'accusé de réception de la part de la commune et que, par suite, leur recours contentieux était recevable. Toutefois, le Conseil d'État considère que l'obligation de fournir un accusé de réception n'est applicable qu'aux demandes formulées par les destinataires de l'acte administratif litigieux et non pas aux demandes des tiers, « *la publication de l'acte suffit à faire courir à l'égard des tiers, indépendamment de toute notification, le délai de recours contre cet acte* ». Ainsi, en cas de recours gracieux formé par des tiers contre l'acte en cause, le délai de recours contentieux recommence à courir à leur égard à compter de l'intervention de la décision explicite ou implicite de rejet du recours gracieux, même en l'absence de délivrance d'un accusé de réception mentionnant les voies et délais de recours.

CE 8 juin 2016 n°387547 – AJDA 20 juin 2016 n°22 p. 1210.

Permis de construire – intérêt à agir – voisin immédiat – oui

Une requérante, voisine d'un projet de construction, a attaqué le permis de construire autorisant ce projet. Pour démontrer son intérêt à agir, elle a fourni un certain nombre d'éléments de preuve : un plan indiquant l'implantation des constructions envisagées, une facture d'électricité établissant sa qualité de propriétaire de la parcelle voisine, ainsi qu'un extrait de plan cadastral faisant apparaître la localisation du terrain d'assiette du projet par rapport à sa parcelle et la proximité de sa maison d'habitation avec le projet. Le Conseil d'État censure pour erreur de droit la décision de la cour administrative d'appel qui a jugé le recours irrecevable pour défaut d'intérêt à agir, et considère en l'espèce que « *la requérante avait apporté la preuve de sa qualité de voisin du projet litigieux et fourni des documents cartographiques permettant d'apprécier la nature, l'importance et la localisation du projet contesté* », conformément à l'article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme. À titre de rappel, cette dernière disposition a fait l'objet de plusieurs décisions importantes du Conseil d'État qui restreignait les conditions de recevabilité des tiers requérants souhaitant attaquer une autorisation d'urbanisme (CE, 10 février 2016, n°387507). Face à la particularité de la qualité de voisin immédiat, le Conseil d'État a adopté une position moins restrictive dans la caractérisation de l'intérêt à agir de ces requérants (CE, 13 avril 2016, n°389798). L'arrêt du 20 juin 2016 constitue une application de cette dernière jurisprudence et permet de comprendre l'étendue des moyens de preuve qui peuvent être apportés par un requérant ayant la qualité de voisin direct dans le cadre d'un recours contre un permis de construire.

CE 20 juin 2016 n°386932.

FISCALITÉ DE L'URBANISME

Programme d'aménagement d'ensemble – action en répétition – remboursement et compensation des sommes versées

Par délibération du conseil municipal, un programme d'aménagement d'ensemble (PAE) a été institué, précisant, dans plusieurs secteurs du territoire communal, la réalisation, avant 2001, d'un ensemble d'équipements publics, dont une partie a été mise à la charge des constructeurs. Lors de l'obtention de son permis de construire en 2008, le requérant s'est vu imposer une participation au titre du PAE ainsi institué.
À titre de rappel, le PAE est un outil de financement des équipements publics supprimé par la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010. Toutefois, les PAE existants continuent à produire leurs effets juridiques.
En application de l'article L. 332-9 du Code de l'urbanisme alors en vigueur, le Conseil d'État juge d'abord que l'absence de réalisation de l'intégralité des équipements publics annoncés à la date prévue par la délibération du conseil municipal approuvant un programme d'aménagement d'ensemble entraîne le droit à restitution des sommes versées antérieurement à cette date. Le Conseil d'État rappelle, en application de l'article L. 332-11 du même code, que la taxe locale d'équipement redevient exigible en l'absence de réalisation de l'intégralité des équipements publics énoncés à la date prévue par la délibération approuvant le PAE. À cet égard, il précise que la restitution ou la décharge intégrale ne peut être prononcée que « *si l'instruction ne permet pas d'établir si la commune avait établi, et à quel taux, la taxe locale d'équipement à la date de délivrance du permis de construire* ».

CE 20 janvier 2016 n°371685 – BJDU n°3/2016 p. 205.

PROPRIÉTÉS PUBLIQUES ET CONTRATS PUBLICS

DOMANIALITÉ PUBLIQUE

Gestion du domaine public – expulsion d'un occupant irrégulier – pouvoirs du gestionnaire du domaine public dans le silence du contrat

Une délégation de service public conclue entre le département de Mayotte et une société a confié à cette dernière la mission d'assurer la gestion d'une partie du domaine public portuaire. La société gestionnaire du domaine a introduit un recours auprès du juge des référés en vue d'enjoindre l'ancienne occupante, devenue sans titre, de quitter les lieux, malgré l'opposition à une telle expulsion exprimée par le département. Le Conseil d'État confirme alors la décision du juge des référés faisant droit à cette demande en déclarant que « *si le propriétaire ou le gestionnaire du domaine public sont l'un et l'autre en principe recevables à demander au juge administratif l'expulsion de l'occupant irrégulier de ce domaine, le propriétaire du domaine ne peut, en l'absence de stipulation en ce sens de la convention le liant au gestionnaire, s'opposer à ce que celui-ci saisisse le juge des référés afin que soit ordonnée l'expulsion d'un occupant sans titre* ».

CE, 1 juin 2016, Société mahoraise d'acco-

nage, de représentation et de transit (SMART), n°394069, AJDA 2016 p. 1152, F. TESSON, JCPA n° 23, 13 juin 2016.

CONTRATS PUBLICS

Cession de biens du domaine privé par une commune à un investisseur privé avec clause de restriction d'usage – qualification de contrat de droit privé

On rappelle que dans un arrêt CNES (Cass. Civ 1ère, 16 mars 1999, n° 97-11329) des promesses de vente liant un établissement public et une société de droit privé ont pu être qualifiées de contrat administratif du fait de la présence de clauses exorbitantes du droit commun. Dans le présent arrêt, le Tribunal des conflits a considéré qu'une clause d'affectation dans laquelle l'acquéreur s'engage « *sous une condition résolutoire, à construire un hôtel exploité sous l'enseigne Hilton, à maintenir la destination de l'immeuble pendant dix ans et à le revendre dans un délai de six mois à un sous-acquéreur reprenant l'obligation d'affectation* » n'implique pas, « dans l'intérêt général, que le contrat relève du régime exorbitant des contrats administratifs ». Partant, le contrat de vente ne pouvait être qualifié de contrat administratif. Il s'agissait ainsi d'un contrat de droit privé relevant de la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire.

TC, 04 juillet 2016, n°C4052, Sté Generim c/ Ville de Marseille, Fil DP, 05 juillet 2016.

Société d'économie mixte – soumission au droit de la commande publique des contrats conclus dans le cadre de ses activités industrielles et commerciales – (oui)

Dans cet arrêt, la Cour de cassation fait application de la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE, 15 janvier 1998, Mannesmann Anlagenbau Austria, C-44/96) et considère « qu'il résulte de la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) que lorsqu'un organisme exerce plusieurs activités d'intérêt général, dont certaines ont un caractère industriel ou commercial, les marchés qu'il conclut sont soumis aux dispositions de l'ordonnance susvisée, sans qu'il y ait lieu de distinguer ceux qu'il passe dans le cadre d'activités industrielles ou commerciales, la qualité d'organisme de droit public ne dépendant pas de l'importance relative de la satisfaction de besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial dans l'activité de l'organisme concerné ». En l'espèce, la SEM est qualifiée d'organisme de droit public au sens de l'article 3 de l'ordonnance du 6 juin 2005 (repris à l'article 10 de l'ordonnance du 23 juillet 2015), elle était ainsi soumise au droit de la commande publique même pour une opération ayant un but purement industriel et commercial.

Cass. Com., 21 juin 2016, n°14-23912, JCPE n°29, 21 juillet 2016.

CONTENTIEUX

Du caractère raisonnable du délai de recours

Le recours engagé plus de vingt-deux ans après la notification d'une décision administrative, mentionnant le délai de recours sans préciser la juridiction compétente, constitue une violation du principe de sécurité juridique. Le Conseil d'État estime en effet que « *le principe de sécurité juridique, qui implique que ne puissent être remises en cause sans condition de délai des situations consolidées par l'effet du temps, fait obstacle à ce que puisse être contestée indéfiniment une décision administrative individuelle qui a été notifiée à son destinataire, ou dont il est établi, à défaut d'une telle notification, que celui-ci a eu connaissance ; qu'en une telle hypothèse, si le non-respect de l'obligation d'informer l'intéressé sur les voies et les délais de recours, ou l'absence de preuve qu'une telle information a bien été fournie, ne permet pas que lui soient opposés les délais de recours fixés par le code de justice administrative, le destinataire de la décision ne peut exercer de recours juridictionnel au-delà d'un délai raisonnable ; qu'en règle générale et sauf circonstances particulières dont se prévaudrait le requérant, ce délai ne saurait, sous réserve de l'exercice de recours administratifs pour lesquels les textes prévoient des délais particuliers, excéder un an à compter de la date à laquelle une décision expresse lui a été notifiée ou de la date à laquelle il est établi qu'il en a eu connaissance* ». Le Conseil d'État encadre ainsi le délai de recours contentieux, par principe, à un an maximum lorsque les voies et délais de recours sont insuffisamment mentionnés dans la décision de l'administration. La portée de la décision du Conseil d'État est toutefois plus large que les faits de l'espèce dans la mesure où, au-delà du cas où la décision est notifiée à l'intéressé, la solution s'applique également à l'ensemble des décisions administratives qui auront été simplement portées à sa connaissance. Dans ce dernier cas, la preuve du délai de départ sera sans doute plus difficile à démontrer. La solution du Conseil d'État vise ainsi à éviter les recours excessivement tardifs. Si dans les faits de l'espèce, le délai de vingt-deux ans apparaît s'inscrire pleinement dans ce caractère excessif, la doctrine fait déjà part d'interrogation sur le caractère excessif d'un délai s'inscrivant dans le moyen terme pour les requérants dont l'insuffisance des compétences juridiques ne leur permettra pas d'avoir conscience du caractère décisoire de la décision et/ou de la possibilité d'engager un recours pour excès de pouvoir contre celle-ci.

Cette solution vise ainsi, selon les propres termes du Conseil d'État, à éviter de mettre en péril « *la stabilité des situations juridiques et la bonne administration de la justice* » par l'engagement de recours excessivement tardifs.

CE, 13 juillet 2016, M. B., n°387763. ROLIN F., Demande d'abrogation de la norme contenue dans la décision du Conseil d'État rendue le 13 juillet 2016, Le Blog de Droit administratif, 14 juillet 2016.

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

Irrégularité d'une délibération autorisant la signature d'un contrat tirée du défaut d'information des membres du conseil d'administration – régularisation par voie d'avenant au contrat initial

Une délibération du conseil d'administration d'un établissement public a autorisé la conclusion d'un marché de prestations informatiques sans avoir pour autant disposé ni des éléments financiers ni de l'identité du cocontractant.

La cour précise que cette délibération ne saurait habiliter régulièrement le président de l'établissement à signer le contrat en cause mais que « *ce défaut d'habilitation peut être régularisé par l'adoption d'une délibération régulière* ».

Elle relève que le conseil d'administration a, par la suite, autorisé son président à signer un avenant audit contrat ayant pour objet d'annuler et de remplacer la proposition tarifaire initiale. Le conseil d'administration a ainsi « *implicitement mais nécessairement, approuvé la signature de ce contrat, en ayant connaissance de l'identité du cocontractant et des éléments financiers du contrat, et confirmé l'autorisation de signature consentie à cette fin par la délibération* » initiale. Le juge écarte donc le moyen tiré de l'incompétence du président de l'établissement public.

CAA Bordeaux, 23 juin 2016, n°14BX02263, CGPFT c/ AGEDI, Fil DP, 04 juillet 2016.

Insuffisance d'information des élus sur les conséquences financières du recours à un contrat de partenariat – régime de l'accord autonome attaché au contrat de partenariat

Une délibération du conseil municipal de la commune de Bordeaux a, le 24 octobre 2011, autorisé la signature du contrat de partenariat relatif au nouveau stade de Bordeaux. L'annulation de cette délibération est demandée au motif que l'information des membres du conseil municipal sur les conséquences financières du recours à un contrat de partenariat n'était pas suffisante. Le Conseil d'État fait droit à cette demande en considérant que le calcul du coût prévisionnel global du contrat en moyenne annuelle doit prendre en compte « *d'un côté, l'ensemble des sommes payées par la personne publique au titulaire à raison du contrat, de l'autre, les recettes procurées par le contrat au titulaire* ». Or, en l'espèce, ni la subvention d'un montant de 17 millions d'euros versée au titulaire par la commune à titre d'avance sur rémunération, ni le montant des impôts acquittés par le titulaire puis refacturés à la commune pour un montant estimatif annuel de 2,6 millions d'euros n'avaient été pris en compte dans le calcul du coût prévisionnel global communiqué aux membres du conseil municipal. Le Conseil d'État annule donc la délibération au motif que « *cette omission, qui caractérise une insuffisance d'information des membres du conseil municipal sur les conséquences financières du recours à un contrat de partenariat, a privé effectivement les membres du conseil municipal de la garantie octroyée par l'article L. 1414-10 du Code général des collectivités territoriales* ». Faisant application de sa jurisprudence Orphrys (CE, 21 février 2011, n°337349), le Conseil d'État rappelle que l'annulation d'un acte détachable d'un contrat n'implique pas nécessairement l'annulation du contrat lui-même. Au cas présent, la haute juridiction enjoint la commune de régulariser la signature du contrat dans un délai de quatre mois « *par une délibération du conseil municipal ayant pour objet de confirmer l'approbation des termes du projet de contrat et l'autorisation donnée au maire de la commune de Bordeaux de le signer* ». À défaut et eu égard à la gravité du vice entachant la délibération annulée, le Conseil d'État enjoint la commune de résilier le contrat.

Par ailleurs, dans cet arrêt, la haute juridiction valide une autre délibération du conseil municipal par laquelle ce dernier a autorisé le maire à signer l'accord autonome attaché à l'exécution du contrat de partenariat litigieux. Le Conseil d'État défini cet accord autonome comme une convention tripartite « conclue par la personne publique, le titulaire du contrat de partenariat et les établissements bancaires » qui a pour objet « de *garantir la continuité du financement du projet, objet du contrat de partenariat, en cas de recours des tiers contre ce contrat ou l'un de ses actes détachables et d'annulation ou de déclaration ou de constatation de nullité du contrat de partenariat par le juge* ». Les conseillers d'État précisent que cet accord constitue un accessoire du contrat de partenariat qui « *met à la charge des parties signataires des obligations indépendantes de celles nées du contrat de partenariat et ne constitue pas, par suite, en elle-même un contrat de la commande publique soumis au respect des principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures* ». Notons que cet accord autonome n'est prévu par aucun texte et que ni l'ordonnance du 23 juillet 2015 ni son décret d'application du 5 mars 2016 n'en font état. Le Conseil d'État précise en outre que cet accord autonome ne constitue pas une libéralité illégale pour la collectivité en ce que la convention « *n'avait pas, en l'espèce, pour effet de contraindre la personne publique à verser une libéralité prohibée […] eu égard à l'absence de caractère manifestement disproportionné des droits à indemnité que les signataires de la convention tenaient de l'article 6 de celle-ci* ».

CE, 11 mai 2016, M. Rouveyre, n°383768,383769, J.D. DREYFUS, AJCT 2016 p.391, M. UBAUD-BERGERON, Contrats et Marchés publics n° 7, juillet 2016, F. BRENET, Droit Administratif n° 7, juillet 2016, S. COLMANT et E. TESSIER, JCPA n° 22, 6 juin 2016.

Recevabilité du recours pour excès de pouvoir (REP) contre les clauses réglementaires du contrat administratif (oui) – vice de procédure susceptible d'entacher d'illégalité les clauses réglementaires du contrat en application de la jurisprudence Danthony (non)

Un contrat de régulation économique déterminant le plafond du taux moyen d'évolution des redevances aéroportuaires a été conclu entre l'État et la société Aéroports de Paris le 31 août 2015. Le syndicat des compagnies aériennes autonomes demande l'annulation pour excès de pouvoir de ce contrat ainsi que celle de la décision du directeur général de l'aviation civile de signer ce contrat. Le syndicat soutient que la procédure ayant précédé la signature du contrat litigieux est entachée d'irrégularité en ce que l'autorité de supervision intervenue dans l'élaboration du contrat ne présentait pas les garanties d'indépendance requises. En application de sa jurisprudence Tarn-et-Garonne (CE, Ass., 4 avril 2014, n°358994), le Conseil d'État juge recevables les conclusions d'excès de pouvoir du syndicat tendant à l'annulation du contrat, en précisant qu'il s'agit en réalité de conclusions tendant à l'annulation pour excès de pouvoir des clauses réglementaires du contrat, et irrecevables les conclusions d'excès de pouvoir dirigées contre l'acte détachable du contrat.

La haute juridiction examine ensuite la régularité de la procédure d'élaboration des clauses réglementaires du contrat. Elle considère, notamment au vu des observations déposées par le syndicat avant la conclusion dudit contrat, que l'absence d'indépendance de l'autorité de supervision n'est pas de nature à avoir privé le requérant d'une garantie et n'a pas exercé une influence sur le contenu des clauses réglementaires du contrat, faisant ainsi application de sa jurisprudence Danthony (CE, Ass., 23 déc. 2011, n°335033). Le Conseil d'État rejette ainsi le moyen tiré de l'irrégularité de la procédure ayant précédé la signature du contrat.

CE, 30 juin 2016, n°393805, Syndicat des compagnies aériennes autonomes, JCPA A n°2.

Application de la jurisprudence Tarn-et-Garonne aux conventions d'occupation du domaine public – incidence du caractère facultatif d'une procédure de publicité et de mise en concurrence (non)

Dans le prolongement de l'arrêt du Conseil d'État École centrale de Lyon (CE, 2 décembre 2016, n°386979 - Bulletin de Cheuvreux n°84 – juillet 2016 p. 35), la cour administrative d'appel de Marseille fait application de la jurisprudence Département du Tarn-et-Garonne (CE, Ass, 4 avril 2014, n° 358994) aux conventions d'occupation du domaine public, tout en précisant que « *le caractère facultatif d'une procédure de publicité et de mise en concurrence suivie par une personne publique ne fait pas obstacle à [la mise en œuvre du recours Tarn-et-Garonne]* ».

Aussi, seul le recours de pleine juridiction est recevable à l'encontre de ces conventions. Par conséquent, le recours pour excès de pouvoir formé par un candidat contre la décision l'évinçant de l'attribution de la convention d'occupation domaniale n'est pas recevable.

CAA de Marseille, 10 mai 2016, n°14MA03197, Société le Royaume des arbres, JCPA n°27, 11 juillet 2016, 2197.

ENVIRONNEMENT

INSTALLATIONS CLASSÉES

ICPE – bail – remise en état – maintien dans les lieux – indemnisation des propriétaires

Une société, locataire de terrains destinés à l'usage de décharge de déchets industriels et exploitante ICPE dont l'exploitation a été autorisée jusqu'au 30 juin 2004, a déposé le 2 juin 2004, un dossier de cessation d'activité et notifié un congé aux propriétaires bailleurs à effet du 31 décembre 2004. Le preneur a continué d'occuper les terrains pendant une période de 5 ans au-delà de cette date pour procéder à la remise en état du site conformément aux prescriptions préfectorales. Un arrêté préfectoral assorti d'une servitude d'utilité publique étant finalement intervenu le 10 novembre 2009, les bailleurs ont sollicité sa condamnation au paiement d'un arriéré de loyers ou d'une indemnité d'occupation.

La cour d'appel d'Amiens par un jugement du 27 novembre 2014 avait relevé que la société s'était maintenue dans les lieux près de cinq années après avoir mis fin au bail pour exécuter son obligation légale de remise en état du site, mais que les bailleurs n'avaient subi un préjudice que limité compte tenu du fait que ces derniers ne pouvaient plus donner à bail leurs terrains à usage de décharge ni même à un autre usage en considération des contraintes environnementales résultant de l'exploitation de cette carrière à usage d'enfouissement de déchets.

Ainsi, le préjudice ne pouvait être évalué sur la base du loyer convenu entre les parties pendant la période d'exploitation commerciale de la décharge mais devait être réparé par une indemnité d'occupation correspondant à la fourchette basse de la valeur locative des terres agricoles de moyenne qualité, seul usage potentiel envisageable de ces terrains à l'issue du suivi post-exploitation de trente ans.

Les juges de la haute juridiction ont partiellement cassé l'arrêt de la cour d'appel et précisé que le réaménagement du site sur lequel a été exploitée une ICPE fait partie intégrante de l'activité exercée ; et découle de ce principe que l'indemnité d'occupation due pendant la remise en état d'un site, après cessation d'activité, doit être fixée par référence au loyer prévu au bail.

Cassation, 3ème chambre civile, 23 juin 2016, n°15-11440 – Flash Defrénois n°26 – 4 juillet 2016.

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

DROIT PATRIMONIAL

DROIT DES PERSONNES ET DE LA FAMILLE

SUCCESSIONS

Testament – clause pénale – indivision

Une clause testamentaire imposait un partage des biens à l'amiable et prévoyait que le recours judiciaire aurait pour effet l'exhérédation de l'héritier requérant réduisant ses droits à la réserve légale. Au décès du disposant, les deux héritiers procèdent à des partages amiables de certains biens mais conservent pendant plusieurs années des biens immeubles en indivision. À défaut d'accord entre eux, l'un des héritiers assigne l'autre en partage. Il est alors fait grief à l'arrêt d'appel d'avoir déclaré dépourvue de tout effet la clause testamentaire. La Cour de cassation rejette le pourvoi en se fondant sur la combinaison des articles 815 et 900 du Code civil, retenant l'argument des juges du fond, à savoir qu'une telle clause a pour effet de porter une atteinte excessive au droit absolu reconnu à tout indivisaire de demander le partage. La clause est alors réputée non écrite. Cet arrêt confirme une jurisprudence novatrice de la Cour de cassation à l'égard des pénalités incluses dans les libéralités. En effet, la 1ère chambre civile, par un arrêt du 16 décembre 2015, avait d'ores et déjà, sur le fondement de l'article 6§1 de la Convention européenne des Droits de l'Homme, précisé qu'il y avait lieu de rechercher si l'application d'une clause similaire dans une donation-partage ne portait pas « une atteinte excessive au droit d'agir en justice ».

La Cour de cassation entend donc soumettre la mise en œuvre des clauses pénales testamentaires à un contrôle de proportionnalité entre la volonté du disposant et l'atteinte exercée aux intérêts du bénéficiaire.

Cass. Civ. 1ère, 13 avril 2016, n°15-13312 - Defresnois flash – n°18 – 9 mai 2016 - JCP N n°18 du 6 mai 2016.

Libéralités – perte du testament olographe par l'expert judiciaire – preuve du testament par photocopie (oui)

Deux légataires ont apporté la preuve de l'existence d'un testament olographe, établi en trois exemplaires originaux, par la production de photocopies. Les héritiers ont intenté une action en justice, laquelle a été rejetée par les juges du fond qui ont jugé que les légataires étaient recevables à apporter la preuve du testament par la production de photocopies, puisque l'original du testament, remis à un expert judiciaire, avait été égaré.

Malgré de multiples recherches ce testament n'a pu être retrouvé ni par le magistrat chargé du contrôle des expertises ni par le second expert désigné en remplacement. Saisie de l'affaire, la Cour de cassation a confirmé la décision de la cour d'appel, en ce que la perte du testament caractérisait un cas de force majeure, permettant ainsi aux légataires de justifier de leur qualité par la production de photocopies du testament olographe.

La Cour de cassation autorise donc les photocopies à titre de preuve de testament olographe en cas de force majeure.

Cass. 1ère civ., 31 mars 2016 – n°15-12.773 - JCP N n°15 du 15 avril 2016.

Donation-partage de biens communs et usufruit réservé au profit de chacun des époux – usufruit commun (oui)

Des époux mariés sous le régime de la communauté universelle consentent une donation-partage de la nue-propriété d'actions communes, à leurs deux enfants, à charge pour eux d'en faire apport à une société en cours de constitution. L'acte stipulait également une réserve d'usufruit sur les titres donnés, avec une particularité : « *il est expressément prévu que l'usufruit s'éteindra pour moitié au décès du premier des donateurs et pour l'autre moitié, au décès du second donateur* ». L'apport en société s'effectue et par le biais de la subrogation, l'usufruit que les donateurs se sont réservés se reporte sur les parts de la société créée.

Après avoir destitué son épouse de tout droit dans la succession, Monsieur X décède en laissant pour lui succéder son fils et ses quatre petits-enfants venant en représentation de sa fille prédécédée. Un différend oppose alors la veuve et ses petits-enfants sur l'étendue de la réserve d'usufruit grevant les parts sociales et le droit de vote attaché à ces parts, les statuts prévoyant que l'usufruitier disposait seul du droit de vote pour les décisions sociales.

Les juges de première instance ont considéré que les héritiers étaient propriétaires de la moitié des parts sociales, la veuve demeurant usufruitière de l'autre moitié des parts.

La cour d'appel de Grenoble infirme le jugement et estime que l'usufruit de l'épouse subsistait et continuait de grever chacune des parts de la société. Le fils et la veuve ont alors formé un pourvoi en cassation, rejeté par la haute juridiction. La Cour de cassation confirme l'arrêt de la cour d'appel et considère que l'acte par lequel des époux distribuent et partagent leurs biens communs entre leurs héritiers présomptifs n'a pas pour effet, s'ils s'en réservent l'usufruit, de le diviser entre eux, cet usufruit leur demeurant commun.

Dès lors que le bien donné est commun, l'usufruit réservé a la même nature. Le fait que l'usufruit soit commun implique qu'au premier décès, le donateur survivant jouit d'une moitié indivise en usufruit. L'usufruit du conjoint était certes de moitié (en termes de quotité) mais il portait sur la totalité des parts (en termes d'assiette), la donation-partage ayant eu pour effet de distribuer la nue-propriété et non l'usufruit.

Cass. 1ère civ., 11 mai 2016, n°14-28.321 - Solution Notaires n°7 juillet 2016 - Flash Defrénois n°22-23 du 6 juin 2016.

Succession – héritier réservataire et légataire universel – absence d'indivision

Une femme décède, laissant pour lui succéder sa fille, héritière réservataire, et son neveu, institué légataire universel. Les juges de première instance ordonnent l'ouverture des opérations de compte, liquidation, et partage de la succession. La cour d'appel rejette les prétentions de la fille de la défunte tendant à l'attribution préférentielle et la licitation de diverses parcelles de terre. Cette dernière se pourvoit en cassation.

À l'appui de son pourvoi, l'héritière soutient que tous les héritiers, qu'ils soient réservataires ou légataires universels, se trouvent en indivision jusqu'au partage.

La Cour de cassation rejette son pourvoi, en se fondant sur l'article 924 du Code civil, qui dispose que le legs est réductible en valeur et non en nature. Il en résulte qu'il n'existe aucune indivision entre l'héritier réservataire et le légataire universel. Il n'y a alors pas lieu de procéder au partage des biens entre ces derniers, le légataire étant propriétaire de l'intégralité du patrimoine de la défunte du fait même de son décès.

Cass. Civ 1ère, 11 mai 2016, n°14-16.967 - Solution Notaire – Le mensuel – n°7 – juillet 2016 - Defrénois Flash – n°21 – 29 mai 2016 - La Semaine Juridique Notariale et Immobilière – n°21 – 27 mai 2016.

Succession – donations dissimulées rapportables ou réductibles – recel (non)

Un défunt laisse pour lui succéder son épouse, son fils issu de leur union et un fils issu d'une précédente union. Ce dernier reproche à son frère d'avoir dissimulé deux donations qui lui avaient été consenties hors part successorale, l'accusant ainsi de recel.

La cour d'appel caractérise le recel, estimant que le fils avait délibérément dissimulé à son frère les deux libéralités reçues afin de rompre l'égalité du partage à son profit.

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel, pour violation de la loi au visa de l'article 778 du Code civil, au motif que la sanction prévue par ce texte ne peut être appliquée qu'au recel de donations rapportables ou réductibles. Or la cour d'appel n'avait pas relevé l'existence d'une telle donation.

À titre de rappel, l'article 778 du Code sanctionne le recel de donation comme suit « *lorsque le recel a porté sur une donation rapportable ou réductible, l'héritier doit le rapport ou la réduction de cette donation sans pouvoir y prétendre à aucune part* ».

Cass.Civ 1ère, 25 mai 2016, n°15-14.863 - Solution Notaire – Le mensuel – n°7 – juillet 2016 - Defrénois flash – n°24 – 20 juin 2016.

CURATELLE

Femme placée sous curatelle – demande judiciaire de maintien en hospitalisation – convocation obligatoire du curateur

Une femme placée sous curatelle fait l'objet d'une mesure d'hospitalisation. Le directeur de l'établissement de santé demande au juge des libertés et de la détention le maintien de la patiente en hospitalisation. Le juge fait droit à cette demande. Le curateur invoque une exception de nullité au motif tiré du défaut d'information et de convocation du curateur.

La cour d'appel rejette cette demande en indiquant qu'une information tardive du curateur ne porte pas atteinte aux droits de la défense de la personne sous curatelle.

La Cour de cassation casse la décision rendue indiquant que le curatélaire doit être assisté de son curateur tout au long de la procédure tant pour introduire une action ou se défendre. La présence du curateur à l'audience ne couvre pas l'irrégularité de fond issue de l'information tardive portant atteinte aux intérêts de la personne à protéger.

Cass. 1ère civ, 16 mars 2016 n°15-13.745 – Personnes et Famille de juin 2016.

Placement sous curatelle et mandat social

Un curatélaire se voit confier la fonction de gérant d'une société. Une saisie attribution à l'encontre de la société est effectuée sur la base d'un jugement. La société conteste la saisie et se pourvoit en cassation au motif que toute signification au majeur sous curatelle doit l'être aussi à son curateur.

La Cour de cassation énonce que le curateur d'une personne protégée à laquelle a été dévolue la fonction de gérant d'une société n'est pas investi du pouvoir d'assister la société. La Cour confirme une jurisprudence établie selon laquelle on admet qu'il est possible qu'un majeur incapable continue de représenter la société même s'il est placé sous curatelle ou sous tutelle.

Cass. 1ère civ, 7 avril 2016 n°15-12.739 – Personnes et Famille de juin 2016.

RÉGIMES MATRIMONIAUX

Assurance-vie – communauté – renonciation au contrat – pouvoirs des époux

Deux époux, mariés sous le régime de la communauté légale, ont souscrit conjointement un contrat d'assurance-vie, chacun ayant alors la qualité de souscripteur et d'assuré.

En application des dispositions de l'article L. 132-5-1 du Code des assurances, le mari a notifié à l'assureur la renonciation des époux au contrat. L'assureur leur a refusé la restitution des sommes versées au motif que la renonciation ne pouvait être valable sans l'accord exprès de l'épouse.

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel au motif que « *la renonciation à un contrat d'assurance sur la vie constitue un acte d'administration* ».

En conséquence, conformément à l'article 1421 du Code civil, chacun des époux, qui a le pouvoir d'administrer seul les biens communs, peut renoncer pour le compte de la communauté au contrat d'assurance-vie.

Cass. 1ère civ. 22 mai 2016, n°15-10.447, JCP N n°21 du 27 mai 2016.

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

CONSEIL

DROIT DES SOCIÉTÉS

SOCIÉTÉ CIVILE

Société civile – AG - décision de vente d'un actif social – prix inférieur à la valeur réelle de l'immeuble – abus de majorité (oui)

L'assemblée générale d'une SCI, tenue en présence de ses quatre associés égalitaires, avait décidé la vente d'un terrain et de l'immeuble en cours de construction au prix de 200 000 €, l'un des associés ayant voté contre cette résolution. Six mois plus tard, la construction étant achevée, le bien a été cédé pour la même somme à une société que les trois associés ayant voté en faveur de la résolution venaient de constituer. Puis l'assemblée générale a décidé la dissolution de cette société.

L'associé ayant voté contre la résolution de vente en a demandé l'annulation dénonçant un abus de majorité. La Cour de cassation, confirmant l'arrêt d'appel, a jugé que la décision de vendre le terrain et l'immeuble était contraire à l'intérêt de la société et caractérisait un abus de majorité.

En effet, le juge va notamment retenir que cette cession, intervenue à un prix très inférieur à la valeur réelle de l'immeuble, s'était faite au détriment de la première SCI qui avait été privée de son actif et de l'associé minoritaire dont les parts avaient perdu toute valeur, tandis que les associés majoritaires s'étaient retrouvés, au travers de la nouvelle SCI, seuls propriétaires de l'immeuble.

Cass. com. 24 mai 2016 n°14-28.121 – BRDA n°12 du 30 juin 2016.

DROIT IMMOBILIER

VENTE ET AVANT CONTRAT

AGENT IMMOBILIER

Mandataire – contentieux concernant le dépôt de garantie – obligation de délivrer les coordonnées du bailleur au locataire qui en fait la demande

Un bail d'habitation est conclu par l'intermédiaire d'une agence immobilière. Le preneur à bail donne congé et postérieurement à la résiliation dudit contrat de bail, il n'obtient que le remboursement partiel de son dépôt de garantie. Il demande alors au mandataire les coordonnées du bailleur mais celui-ci refuse de lui donner cette information. Le preneur saisit alors le tribunal de proximité afin d'obtenir du mandataire le paiement du reliquat du dépôt de garantie.

Le tribunal de proximité condamne le mandataire au paiement d'une partie seulement du reliquat, en considérant que le demandeur n'apporte pas la preuve des conséquences réelles et préjudiciables en lien avec la non divulgation des coordonnées du bailleur.

La Cour de cassation casse le jugement du tribunal de proximité et retient, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, que le mandataire refusant de divulguer des informations permettant au demandeur de faire valoir ses droits doit être condamné au paiement de l'entier reliquat.

Le mandataire ayant en charge la gestion locative d'un bien qui refuse de divulguer au locataire les coordonnées du bailleur, engage sa responsabilité sur le fondement de l'article 1382 du Code civil.

Cass. 3ème civ. 31 mars 2016 n°15-14.075, Dictionnaire permanent, avril-mai 2016, p. 7.

VENTE

Vente immobilière – loi carrez – superficie mesurée par un diagnostiqueur erronée – responsabilité de l'agent immobilier (non)

Un couple vend un appartement, situé dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, d'une superficie de 131,07 m² selon l'attestation du diagnostiqueur. L'acquéreur fait mesurer le bien par un géomètre-expert qui retient une superficie de 105,10 m². Suite à ce second mesurage l'acquéreur assigne en référé les vendeurs qui appellent en intervention forcée notamment l'agent immobilier. Un expert est désigné et conclut à une superficie de 104,7 m². Les acquéreurs assignent alors l'agent immobilier afin d'obtenir des dommages-intérêts.

La responsabilité de l'agent immobilier peut-elle être engagée du fait d'un mesurage inexact en sa qualité de professionnel de l'immobilier ?

La Cour de cassation confirme la décision de la cour d'appel qui retient que l'agent immobilier ne dispose d'aucune compétence en matière de mesurage lui permettant d'apprécier l'exactitude des informations et qu'il n'a pas à vérifier le mesurage effectué par un professionnel.

L'agent immobilier n'est pas tenu de vérifier le mesurage effectué par un professionnel et n'engage donc pas sa responsabilité en cas de superficie erronée.

Cass. 3ème civ. 2 juin 2016, n° 15-16967, Defrénois flash n°25 - 2016.

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

Vente - diagnostic amiante erroné – responsabilité du diagnostiqueur – coût du désamiantage – préjudice certain

Dans le cadre de la vente d'un bien immobilier, il est confié à une société la mission de repérage d'amiante au sein de l'immeuble. Au cours de travaux de démolition, l'acquéreur découvre la présence d'amiante non révélée dans les deux rapports établis par le diagnostiqueur. L'acquéreur assigne alors la société ayant établi les diagnostics en paiement du surcoût de désamiantage.
La cour d'appel rejette cette demande au motif que le diagnostiqueur qui produit un diagnostic, même imprécis, n'est nullement responsable de la présence d'amiante dans l'immeuble. Dès lors, le coût du désamiantage incombe nécessairement au propriétaire. La haute juridiction casse cependant l'arrêt d'appel au visa de l'ancien article L. 1334-7 du Code de la santé publique et réaffirme, concernant la production d'un diagnostic amiante imprécis, l'existence d'un préjudice certain pour l'acquéreur d'un bien immobilier devant supporter un surcoût lié au désamiantage.
En présence d'un diagnostic amiante imprécis, le surcoût lié au désamiantage constitue pour l'acquéreur un préjudice correspondant au coût du désamiantage.

Cass. 3ème civ. 19 mai 2016 n°15-12408, Dictionnaire permanent, juin-juillet 2016, p. 19.

PROMOTION CONSTRUCTION ASSURANCES CONSTRUCTION

Obligation de délivrance et défauts esthétiques – vices cachés (non) - responsabilité de l'assureur

La responsabilité d'un assureur a été retenue suite à la décoloration d'ardoises artificielles posées sur un toit car : « *les désordres affectant les ardoises consistaient en l'apparition de traces blanchâtres consécutives à des décollements de peinture et que la police souscrite […] couvrait tout défaut grave et permanent d'aspect de la coloration, hormis le vieillissement naturel […]* ».
Toutefois, l'arrêt d'appel a été cassé sur deux autres points :
- sur le délai : la cour d'appel avait rejeté une demande car l'action n'avait pas été introduite dans un bref délai. La Cour de cassation rappelle que le bref délai (depuis 2009, l'article 1648 du Code civil prévoit un délai de deux ans) concerne l'action en garantie de vices cachés. Or, en l'espèce, l'action intentée visait l'obligation de délivrance qui n'est pas encadrée par un délai.
- sur l'obligation de délivrance : le vendeur/fournisseur doit livrer un bien qui corresponde en tout point au but recherché par l'acquéreur.

À retenir : les défauts esthétiques affectant la chose vendue constituent un défaut de conformité engageant la responsabilité du vendeur pour manquement à son obligation de délivrer une chose conforme.

Cass. 3ème civ. 30 juin 2016, n° 791, Jurishebdo n°650.

Assurance dommage ouvrage – désordres - obligation d'affecter l'indemnité aux réparations

Un couple avait fait construire une maison. Suite à l'apparition de désordres, les époux ont déclaré le sinistre à leur assureur. L'assureur dommage ouvrage les indemnise pour un montant correspondant aux travaux de réfection. Ultérieurement, l'assureur assigne les époux en restitution d'une partie des sommes versées au motif qu'ils ne justifiaient pas les avoir affectées à l'exécution des travaux de réparation.
La cour d'appel fait droit à la demande de l'assureur et la Cour de cassation valide la position des juges du fond : il incombe à l'assuré de démontrer qu'il avait bien réalisé les travaux nécessaires à la réparation des dommages et d'en établir le coût. L'assureur était en droit d'obtenir la restitution de ce qu'il avait versé au-delà de ce que l'assuré avait payé.
À retenir : l'indemnité versée au titre de l'assurance dommage ouvrage doit obligatoirement être affectée au financement des travaux de reprise des désordres. En cas de litige, c'est à l'assuré de prouver qu'il a bien réalisé ces travaux et qu'il a employé l'intégralité de l'indemnité perçue à cette fin.
Cass. 3ème civ. 4 mai 2016 n°14-19.804 – Jurishebdo n°643, Dict. perma. Construction et Urba. Bull n°476/477.

RESPONSABILITÉ CIVILE DES CONSTRUCTEURS

Changement d'entrepreneur – réception tacite – non

Un maître d'ouvrage fait appel à un entrepreneur pour effectuer divers travaux. Face à la défaillance de ce dernier, le maître d'ouvrage fait appel à un nouvel entrepreneur avec l'accord du premier.
À la suite de malfaçons, le maître d'ouvrage cherche à actionner la responsabilité de l'entrepreneur initial.
Pour cela, il argue de l'existence d'une réception tacite en affirmant que le remplacement de l'entrepreneur consenti par les parties marquait bien la volonté de mettre fin au contrat de louage d'ouvrage et permettait de caractériser la réception tacite.
La Cour de cassation rejette le pourvoi du maître de l'ouvrage en affirmant que « *le fait qu'une entreprise succède à une autre ne suffit pas à caractériser l'existence d'une réception tacite* ».
La Cour de cassation rappelle ici que la réception tacite ne peut être caractérisée qu'en cas de prise de possession des lieux et de paiement intégral des travaux, et en cas de manifestation claire et non équivoque démontrant la réception des travaux.

Cass. 3ème civ. 19 mai 2016, n°15-17.129, Dalloz Actualités du 7 juin 2016 – JCP N n°24 du 17 juin 2016.

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

BAUX

BAIL CIVIL

Location saisonnière type Airbnb - notion de résidence principale – critère civil et fiscal

À Paris et dans certaines autres agglomérations, les locations en meublé consenties de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constituent un changement d'usage (d'habitation en commerciale) qui doit être préalablement autorisé en application de l'article L. 631-7 du CCH. En l'espèce le locataire souvent absent pour des raisons professionnelles avait consenti quatre-vingt-cinq nuits de locations via Airbnb. Après avoir été dénoncé par son voisin, le procureur de la République l'a poursuivi pour infraction à la législation sur le changement d'usage.

La question de la résidence principale s'est alors posée ; en effet lorsque la sous-location en meublé ponctuelle concerne la résidence principale du preneur, ce dernier échappe à l'obligation d'obtenir cette autorisation (CCH Art L. 361-7-A, al. 5). Le procureur conteste qu'il en soit ainsi dans le cas d'espèce en invoquant le fait que le locataire déclare fiscalement le bien en résidence secondaire.

Le magistrat retient néanmoins la qualification de résidence principale en vertu de l'article L. 631-7-14-A du CCH qui vise l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989. Cet article définit la résidence principale comme le lieu où l'occupant a son logement pendant huit mois de l'année, sauf circonstances professionnelles ou de santé. Par voie de conséquence le locataire a pu bénéficier de la dispense d'autorisation pour changement d'usage.

TGI Paris, ord. Réf., 21 janv. 2016, n°16/50738 Dictionnaire permanent Gestion immobilière – Juin 2016.

BAIL D'HABITATION

Bail d'habitation – logement mal isolé – classement en catégorie « E » du DPE – logement indécent (non)

Après avoir résilié le bail pour impayé, un bailleur assigne ses locataires au paiement de l'arriéré locatif. Le tribunal d'instance condamne les locataires au paiement de cet arriéré.

Les locataires font appel et invoquent l'indécence du logement résultant notamment de la mauvaise isolation des fenêtres pour demander l'infirmation de la décision.

La cour d'appel de Lyon confirme le jugement qui a rejeté la demande des locataires en estimant que le diagnostic de performance énergétique annexé au contrat de bail a clairement mis en évidence l'absence d'isolation en classant le logement en catégorie « E ». Le diagnostic performance énergétique joue ici un rôle informatif et permet au bailleur de rapporter la preuve qu'il n'y avait aucun doute sur les qualités du bien offert, et ce, dès la conclusion du bail.

Cour d'appel Lyon 1er mars 2016, n°14/03404 Opérations immobilières Juin-Juillet 2016.

BAIL RURAL

Bail rural – cession du bien - méconnaissance du droit de préemption du preneur – point de départ du délai pour agir – publication de l'acte (non)

Un propriétaire vend à la SAFER différentes parcelles. Un tiers soutenant qu'il était titulaire d'un bail rural sur ces parcelles, sollicite l'annulation des actes de ventes et d'échanges ultérieurs en violation de son droit de préemption. La cour d'appel déclare ces actions irrecevables comme étant forcloses, aux motifs que le soi-disant preneur était réputé avoir eu connaissance de la date de la vente à compter de la publication à la conservation des hypothèques, qu'il avait également reçu un relevé parcellaire, et que les décisions de rétrocession des parcelles avaient été affichées en mairie. La Cour de cassation casse la décision sur le visa de l'article L. 412-42 alinéa 3 indiquant que la publication de l'acte de vente, la réception du relevé parcellaire et l'affichage en mairie ne permettaient pas d'avoir une connaissance effective de la date de la vente faisant courir le délai de forclusion de six mois.

Cass. 3ème civ, 12 mai 2016 n°15-14120 – Défrénois Flash n°22-23 -2016.

DROIT DES BIENS BORNAGE

Demande de bornage – indice trentenaire – défaut d'intérêt

Un couple, propriétaire d'une parcelle jouxtant celle appartenant à un autre couple, entreprend l'extension de sa maison d'habitation. Ses voisins l'assignent en démolition de son ouvrage en lui reprochant une infraction aux règles contenues dans le cahier des charges du lotissement concernant les limites de propriété et murs mitoyens. Le couple assigne alors ses voisins en bornage de leurs fonds respectifs.

Le bornage des propriétés présente-t-il un intérêt dès lors qu'un mur sépare les terrains depuis plus de soixante ans, date de création du lotissement ?

La Cour de cassation confirme la décision de la cour d'appel qui rejette la demande de bornage du couple au motif que la limite séparative des fonds est constituée par un mur séparatif construit en même temps que le lotissement, soit depuis plus de soixante ans, que les propriétaires n'ont jamais contesté la limite matérialisée par ce mur et qu'ils s'en sont même prévalus pour obtenir le permis de construire de l'extension de leur maison.

Dès lors qu'une ligne divisoire entre parcelles est matérialisée sur le terrain par un indice plus que trentenaire sous la forme, en l'espère d'un mur séparatif, le bornage des propriétés est dépourvu d'intérêt.

Cass. 3ème civ. 14 avril 2016, n° 15-10153, Flash Defrénois n°18, 2016.

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

Procès-verbal de bornage – constitution de servitude de passage (non)

Un procès-verbal de bornage est dressé afin de définir la limite de propriété entre deux unités foncières. Ledit procès-verbal fait état de l'existence d'un passage de trois mètres de large entre ces deux fonds. Le propriétaire d'un des fonds a été assigné en reconnaissance d'une servitude de passage et en enlèvement d'une clôture mise en place sur ce passage.
La cour d'appel retient que ledit propriétaire, en signant le procès-verbal de bornage, a manifesté sa volonté de créer une servitude de passage faisant de ce procès-verbal un acte constitutif de servitude conventionnelle.
Mais la Cour de cassation censure la décision de la cour d'appel sur le fondement des articles 1134 et 691 du Code civil au motif que le procès-verbal de bornage a pour seul effet de fixer les limites de propriété et de constater une situation de fait. Le procès-verbal de bornage qui établit l'existence d'un passage entre les propriétés concernées ne vaut pas acte constitutif d'une servitude conventionnelle.

Cass. 3ème civ. 12 mai 2016 n°15-14.984, Solution Notaires n°7, 2016.

Lotissement – descriptif du terrain - piquetage – assimilation à un bornage (oui)

Des époux signent un compromis de vente puis l'acte de vente portant sur un lot de lotissement destiné à la construction d'un immeuble d'habitation. Au sein des actes, il est mentionné dans un paragraphe « bornage », le descriptif du terrain tel que résultant d'un piquetage annexé auxdits actes. Les acquéreurs qui entament leurs travaux de construction se plaignent de l'existence d'un trottoir grevant leur parcelle de plusieurs mètres carrés, et assignent les vendeurs en nullité de la vente pour non-respect de l'obligation de bornage.
L'irrespect de l'obligation de bornage prévue par l'article L. 111-5-3 du Code de l'urbanisme (nouvel article L. 115-4) emporte-t-il la nullité de l'acte de vente quelles que soient les autres modalités de délimitation du terrain employées ? La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel qui avait rejeté la demande des acquéreurs. Le document d'arpentage et le piquetage annexés à l'acte de vente, constituent un descriptif des limites du terrain répondant aux exigences des dispositions du Code de l'urbanisme.
Le piquetage réalisé préalablement à la vente d'un lot de lotissement, satisfait aux exigences de l'article L. 115-4 du Code de l'urbanisme.

Cass. 3ème civ. 30 juin 2016, n° 15-20623, Flash Defrénois n°28, 2016.

ORGANISATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

COPROPRIÉTÉ

Copropriété – construction sans droit par un copropriétaire sur une partie commune

Le propriétaire d'un appartement édifie sans droit une construction sur des parties communes dont il a la jouissance privative. Il est assigné par le syndicat des copropriétaires en restitution et remise en état initial des lieux.
Alors que le propriétaire assigné considère que cette action est prescrite, la Cour de cassation rappelle dans cet arrêt que « *lorsqu'un copropriétaire édifie sans droit une construction sur une partie commune dont il a la jouissance privative et tente ainsi de s'approprier une partie commune de la copropriété, l'action tendant à obtenir la suppression de la construction élevée irrégulièrement est une action réelle qui se prescrit par trente ans* ».
À retenir : L'action en revendication de parties communes indûment appropriées par un copropriétaire est une action réelle qui se prescrit par trente ans.

Cass. 3ème civ., 14 avril 2016 n°13-24.969 – Droit et pat. Hebdo n°1056 du 16 mai 2016, Flash Defrénois n°18 du 9 mai 2016.

Copropriété – syndicat secondaire – contestation de l'assemblée constitutive

Dans une copropriété composée de plusieurs bâtiments, une partie des copropriétaires avait constitué un syndicat secondaire. Un copropriétaire de la copropriété principale avait contesté la création de ce syndicat secondaire au motif qu'en l'absence de pluralité de bâtiments, il n'aurait pas été constitué régulièrement. Dans cet arrêt, la Cour de cassation rappelle que c'est l'autonomie du gros-œuvre de chacun des bâtiments qui permet de constater l'existence de parties indépendantes et donc l'existence d'immeubles séparés, susceptibles de se constituer en syndicat secondaire et qu'en l'espèce, les rapports d'expertise n'apportaient pas la preuve que chacun des bâtiments composant la copropriété comportait un gros-œuvre autonome. L'arrêt indique par ailleurs que le copropriétaire contestataire, en tant que propriétaire de lots relevant du syndicat principal, avait bien qualité à contester la création du syndicat secondaire, et que le délai pour contester la décision de création du syndicat secondaire est de dix ans et non de deux mois.
À retenir : un copropriétaire du syndicat principal peut contester l'assemblée constitutive d'un syndicat secondaire pendant dix ans.

Cass. 3ème civ., 26 mai 2016 n°15-14475 – Jurishebdo du 7 juin 2016 ; Dictionnaire Permanent Gestion immobilière de juin 2016.

DOCUMENTATION JURIDIQUE

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

RÉMY NERRIÈRE
SOPHIE BOLELA
equipedocumentation@cheuvreux.fr

Copropriété - assemblée générale de copropriétaires – rappel des règles de second vote (article 25-1) – vote préalable – second vote dans les mêmes termes

La loi de 1965 relative à la copropriété a prévu, dans son article 25, que certaines décisions devaient être prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Elle a également prévu un tempérament à cette majorité : l'article 25-1 permet, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas pu décider à la majorité de l'article 25, un second vote à la majorité de l'article 24 (majorité simple) :

- soit immédiatement, lors de la même assemblée, lorsque le projet a recueilli au moins le tiers de voix de tous les copropriétaires ;
- soit, dans un délai maximal de trois mois, lorsque lors du premier vote, le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires.

Lors de deux affaires récentes, la Cour de cassation a eu l'occasion de rappeler l'application stricte de l'utilisation de l'article 25-1.

D'abord, elle a rappelé qu'un premier vote, à la majorité de l'article 25, était nécessaire. En l'espèce, une assemblée générale s'était réunie afin, notamment, de renouveler le mandat du syndic, et avait été suivie d'une seconde assemblée qui avait statué sur ladite question à la majorité simple. Or, il ressort des critiques d'un copropriétaire, auxquelles fait droit la haute Cour, que la première assemblée n'avait pas procédé à un vote. Ensuite, la Cour de cassation rappelle que le projet de délibération soumis à une seconde assemblée générale et donc à un vote à une majorité plus souple, doit être en tout point identique à celui sur lequel la première assemblée générale n'a pas pu statuer. En l'espèce, ici encore il s'agit de la nomination d'un syndic. La cour d'appel qui n'avait pas annulé la seconde délibération considérant que les modifications de textes n'étaient pas substantielles et étaient favorables au syndicat des copropriétaires, a été censurée par la haute Cour.

À retenir : Le recours à une majorité plus faible suppose que le projet ait été, une première fois, soumis au vote dans le cadre de l'article 25 et soit présenté, lors de la seconde assemblée, exactement dans les mêmes termes.

Cass. 3ème civ. 14 avril 2016 n° 15-11.043 – Dict. perma. Gestion Immo. Bull. juin 2016 p. 5 ; Droit et Pat. Hebdo n°1055 du 9 mai 2016. Cass.

*3ème civ. 12 mai 2016 n° 15-15.140 – Dict. perma. Gestion Immo. Bull. juin 2016 p. 5 ; JCP N) 22*23 du 3 juin 2016.*

CARTE BLANCHE à
STÉPHANE COUTURIER

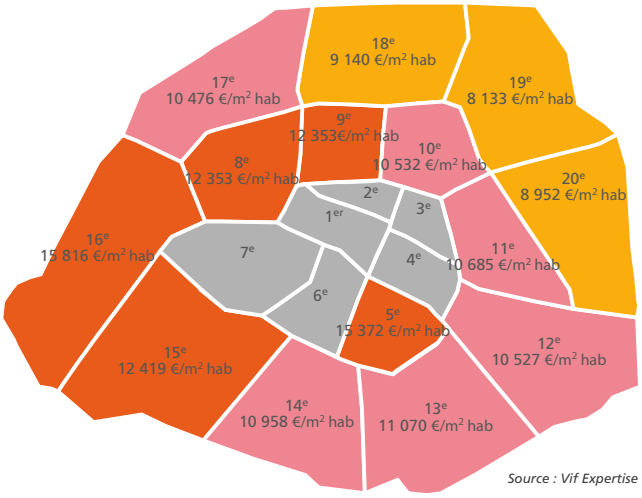
« Villa Noailles, Hyères, 1996 »

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

SEPTEMBRE 2016



Source : Vif Expertise

CONJONCTURE

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

2ème TRIMESTRE 2016	VARIATION ANNUELLE	VARIATION SUR 3 MOIS
125,9	↗ + 2,6 %	↗ + 1,1 %

CONSOMMATION

INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION (INSEE)

	AOÛT 2016	VARIATION MENSUEL	VARIATION ANNUEL
Ens. des ménages	100,58	0,3 %	0 %
Ens. des ménages Hors tabac	100,59	0,3 %	0 %
Ménages urbains	100,50	0,3 %	0 %
Ménages urbains Hors tabac	100,38	0,3 %	0 %

CONSTRUCTION

INDICE NATIONAL BÂTIMENT TOUS CORPS D'ÉTAT (BT01)

JUIN 2016	VARIATION MENSUEL	VARIATION ANNUEL
104,4	0 %	↘ - 0,19 %

INDICE COÛT DE LA CONSTRUCTION (SOURCE INSEE)

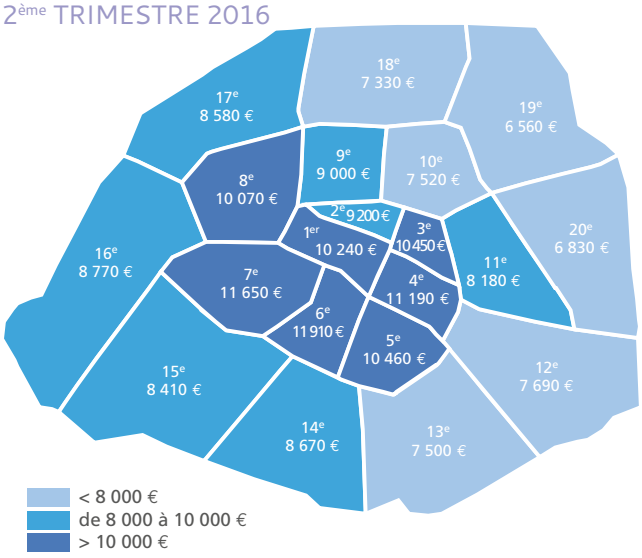
2ème TRIM. 2016	SUR 1 AN	VARIATION SUR 3 ANS	SUR 9 ANS
1 622	↗ + 0,50 %	↘ - 0,92 %	↗ + 13,09 %

INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

2ème TRIM. 2016	VARIATION ANNUELLE
125,25	0 %

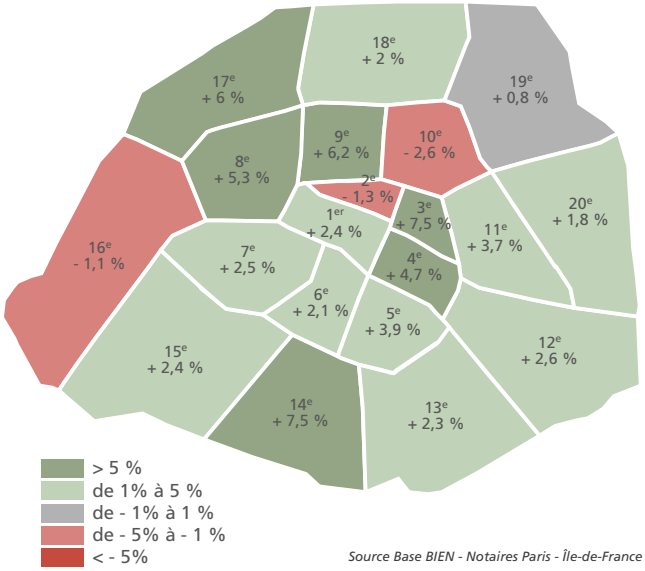
PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT

2ème TRIMESTRE 2016



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

2ème TRIMESTRE 2016



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	↗ +11 %	↗ + 1 %
DONT		
Appt. anciens libres	↗ + 13 %	↗ + 1,5 %
Appt. neufs	↗ + 8 %	↗ + 0,4 %
Maisons anciennes	↗ + 15 %	↗ + 1,2 %
Maisons neuves	↗ + 20 %	↗ + 1 %

source : Évolution sur un an au 1er trimestre 2016 – www.paris.notaires.fr

INDICES & CONJONCTURES

LE MOT DE L'EXPERT

Dans cette période de taux bas, nous sommes tous tentés d'acquérir de l'immobilier à crédit. Cette décision est évidente pour sa résidence principale qui constituera un socle et une protection pour la retraite pour l'épargnant.
Une fois cette acquisition réalisée, comment réaliser d'autres investissements partiellement ou totalement à crédit sans se tromper ?
Si l'on en croit les statistiques sur longue période, il aurait fallu investir dans des actions des sociétés foncières qui ont connu sur longue période des rentabilités (TRI) parmi les plus élevés ou des SCPI commerciales notamment.
C'est aussi l'occasion d'analyser les investissements sous ce prisme. En effet, le rendement affiché ne doit pas constituer le seul critère d'appréciation. Le coût global intégrant l'impact fiscal, les revenus et les charges permettant de déterminer le revenu net chaque année sont à analyser en détail afin d'obtenir une image sur le long terme d'un investissement. Enfin, la revente et donc la plus value que peut receler l'investissement envisagé est déterminant. Ainsi un appartement donnera un revenu net faible voire bas, mais si à la revente il est cédé avec une plus-value significative, le TRI de l'investissement devient alors attractif.
Aussi, à la vieille règle de l'immobilier : l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement, il est grand temps de lui substituer en cas d'investissement locatif : l'emplacement, le produit immobilier et le locataire.

PAR
CLAUDE GALPIN
MRICS REV
VIF EXPERTISE

CROISSANCE
PIB / VALEUR EN %

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

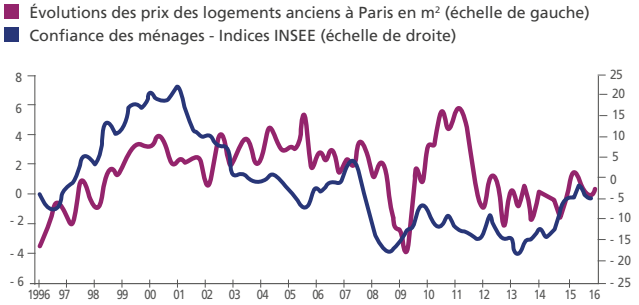
TAUX MONÉTAIRES

Taux de base bancaire inchangé au 31/12/09 : 6,60 %
Taux d'intérêt légal pour 2016 (2ème semestre) :
créancier particulier : 4,35 %
créancier professionnel : 0,93 %
Argent au jour le jour (T4M) au 27/09/2016 : - 0,34 %

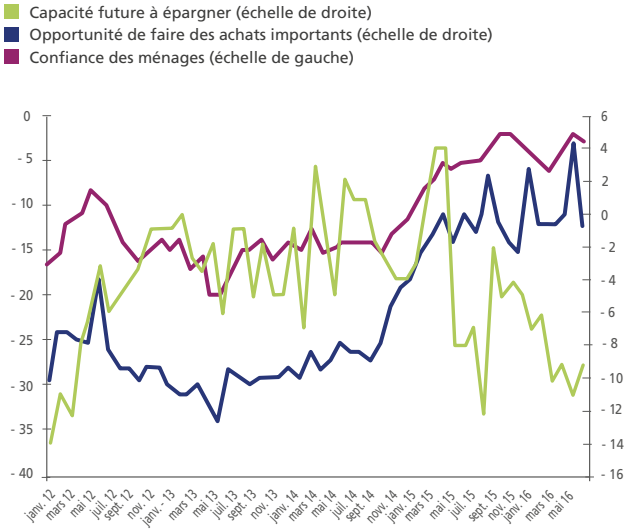
CONJONCTURE
CONFIANCE DES MÉNAGES ET ACHAT IMMOBILIER

Il existe une forte corrélation entre l'évolution des prix des logements et l'indice d'opinion des ménages tel qu'il est déterminé par l'INSEE. Ce dernier a connu une forte chute en début d'année 2008, anticipant la baisse des prix. La confiance des ménages remonte régulièrement depuis deux ans rejoignant ainsi la courbe des prix, les deux courbes se stabilisant depuis le début de l'année (voir tableau n°1). La capacité future à épargner est en baisse depuis six mois, ce qui pourrait annoncer une stabilisation ou une légère baisse des prix à venir (voir tableau n°2).

PRIX DES LOGEMENTS PARISIENS ET OPINION DES MÉNAGES (1996 - 1er TRIMESTRE 2016)



CONFIANCE DES MÉNAGES (JANVIER 2012 - JUIN 2016)



INDICES BOURSIERS

AU 28/09/2016	VARIATION DEPUIS LE 1/01/16	VARIATION DEPUIS 1 AN
CAC IMMOBILIER : 1750,40	↘ - 7,87 %	↘ - 8,97 %
CAC 40 : 4442,61	↘ - 4,26 %	↘ - 0,28 %

DU CÔTÉ DE L'ÉTUDE

CONFÉRENCE

Michèle Raunet est intervenue lors du dernier colloque du GRIDAUH organisé le 5 octobre 2016 au Sénat. Le thème du colloque avait pour titre : « le droit de l'urbanisme permet-il de prévenir et gérer les risques naturels ? ». Son intervention a eu lieu lors de la seconde table ronde consacrée à la responsabilité causée par les catastrophes naturelles.

Le 18 octobre 2016, Michèle Raunet est intervenue lors du petit déjeuner « Actualité pratique » organisé conjointement par la chambre des notaires de Paris et le Gridauh sur les thèmes suivants : les acteurs du Grand Paris puis, Urbanisme et Grand Paris, urbanisme réglementaire et urbanisme opérationnel en présence de Pascal Chassaing, président de la Chambre des notaires de Paris et Didier Bertrand, directeur de la mission Métropole de la Ville de Paris.

PRESSE EN LIGNE

La parution du décret d'application relatif au bail réel immobilier (lire par ailleurs ce Bulletin p. 8) a donné lieu à plusieurs interventions de l'Étude :

- « 3 questions à » Immoweek : interview de Bruno Cheuvreux (Cheuvreux Notaires) par Catherine Bocquet : « *Le bail réel immobilier, un plus pour la construction de logements intermédiaires* » mis en ligne le 29 juillet sur le site : www.immoweek.fr
- Le Monde du Droit : « *BRILO : bientôt les premiers programmes !* » article de Bruno Cheuvreux mis en ligne le 11 juillet sur le site : www.lemondedudroit.fr
- CBanque : « *Immobilier : serez-vous bientôt BRILO ?* » article de Baptiste Julien Blandet avec la participation de Bruno Cheuvreux, mis en ligne le 18 juillet sur le site www.cbanque.com

PRESSE JURIDIQUE

Raphaël Léonetti et Étienne Fatôme, professeur émérite de l'université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, sont les auteurs d'un article paru à la Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 30-34 du 29 Juillet 2016, intitulé « *À propos des conditions d'entrée d'un terrain dans le domaine public* ». Les auteurs abordent de manière très complète la portée et les conséquences de l'arrêt du Conseil d'État « Commune de Baillargues » du 16 avril 2016.

PRESSE INTERNATIONALE

Angélique Devaux a fait paraître en juillet une contribution dans la revue « *The Year in Review* », la publication annuelle de l'association américaine American Bar Association (ABA). Cette contribution porte sur la réforme des professions réglementées en France en 2015 et sur l'arrêt De Ruyter concernant la CSG et les non-résidents. Angélique Devaux donne également des cours de droit international de la famille et de droit comparé à l'université d'Indianapolis, États-Unis (Indiana University, Robert H.McKinney School of Law). Elle est également un contributeur mensuel pour le blog consacré au droit international public : Iconnect, en partenariat avec l'American Society of International Law.

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

Directrice de la publication : *Michèle RAUNET*

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

Comité éditorial :
Xavier BOUTIRON, Malicia DONNIOU, Sophie DROLLER-BOLELA, Jean-Félix FERRUS-SICURANI, Marie-Anne LE FLOCH, Raphaël LEONETTI, Coralie LEVENEUR, Rémy NERRIERE, Michèle RAUNET, Servane WITTET

Comité de rédaction :
Caroline ARCHAMBAULT, Isabelle ARNOLD, Mallory, BARON, Marine BAYARD, Imane BEN OTHMANE, Chloé BERNARD, Xavier BOUTIRON, Florian BOUQETYB, Lorraine CAPRON, Arnaud CATHALA, Charlaine CLÉMENT, Gary CONTIN, Sébastien CRASTRE, Marie de CHAUDENAY, Ségolène de La RIVIÈRE, Clara DERRIEN, Solène DELBREL, Anne DEMAREST, Malicia DONNIOU, Marianik DOREL, Sophie DROLLER-BOLELA, Baptiste DURAND, Fanny DUGERT, Vincent FAURIE, Jean-Félix FERRUS-SICURANI, Viktorie FISEROVA, Adrien FOURNIER-MONTGIEUX, Claude GALPIN, Murielle GAMET, Emilie GIANET FILOT, Vincent HOCQUET, Lionel INREP, Chloé LALLEMANT, Shérazade LECAT, Margot LECUIROT, Raphaël LEONETTI, Coralie LEVENEUR, Carole LVOVSCHI-BLANC, Karine MARQUEZ, Rémy NERRIÈRE, Magali RATEAU, Anne-Cécile RAYMOND, Benjamin ROUCHE, Arthur SAVARY DE BEAUREGARD, Sonia SELMAN, Hanna SELLAM, Thomas SCARRONE, Sliman TAHIR, Charlotte VALSON

Crédits photo : *©Stéphane COUTURIER*

Carte blanche : *Marie PRUNIER*

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

Bulletin trimestriel, Imprimé sur papier 100 % recyclé certifié FSC et PEFC avec une encre végétale contenant plus de 74 % de matières premières renouvelables ISSN n° 1764-3015 – Dépôt légal : à parution

Impression et conception graphique :
Doc & Marty, révélateur d'ADN - www.docetmarty.com

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

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

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

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

afaq ISO 9001 Qualité AFNOR CERTIFICATION

Papier recyclé

TABLES DES ARTICLES RÉCEMMENT PARUS

DROIT IMMOBILIER

« La mise en conformité des statuts des ASL » - *Le bulletin n°83 – avril 2016*
« Les travaux réalisés par un copropriétaire » - *Le Bulletin n°82 – janvier 2016*
« L'encadrement et le plafonnement des loyers : mode d'emploi » - *le Bulletin n°81 – octobre 2015*
« Loi de simplification des entreprises du 20 décembre 2014 » - *Le Bulletin n°80 – juin 2015*

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

« Dons et legs aux collectivités, et révision des charges » - *Le bulletin n°83 – avril 2016*
« Sites et sols pollués : les décrets d'application de la loi ALUR » - *Le Bulletin n°82 – janvier 2016*
« L'avis des domaines et la jurisprudence « DANTHONY » - *Le Bulletin n°82 – Janvier 2016*
« Le changement de destination irrégulier en quatre questions » - *Le Bulletin n°81 – octobre 2015*
« L'Étude d'impact et l'enquête publique » - *Le Bulletin n°81 – octobre 2015*

DROIT PATRIMONIAL

« L'adaptation de la société au vieillissement » - *Le bulletin n°83 – avril 2016*
« Le contrat d'assurance-vie : un outil patrimonial à manipuler avec précaution » - *Le Bulletin n°82 – janvier 2016*
« Quelles nouveautés pour le droit de la famille ? À propos de l'ordonnance n°2015-1288 du 15 octobre 2015 - *Le Bulletin n°82 – janvier 2016*
« L'adoption : mode d'emploi » - *Le Bulletin n°82 – janvier 2016*
« L'acquisition et la détention des œuvres d'art : de la propriété privée à la philanthropie » - *Le Bulletin n°81 – octobre 2015*