

# Magazine d'actualités juridiques

Produit par la Faculté de Droit Virtuelle de l'Université Jean Moulin - Lyon 3  
Sous la direction du Professeur Hervé Croze et de Mme Céline Wrazen, Docteur en droit de l'Université Jean Moulin Lyon 3

*Mai 2014*

Auteurs :

Mina ADEL ZAHER  
Stéphanie ARIAGNO-PRACCA  
Marina FOUR-BROMET  
Camille KUREK  
Aurélien ROCHER  
Aurélie WATTECAMPS  
Céline WRAZEN

## Table des matières

<b>1 - Droit civil.....</b>	<b>p. 2</b>
Logement de 1,56 m <sup>2</sup> : manquement à l'obligation de délivrance d'un logement décent.....	p. 2
<b>2 - Droit pénal.....</b>	<b>p. 3</b>
Concomitance d'un meurtre à un autre crime.....	p. 3
<b>3 - Droit administratif.....</b>	<b>p. 5</b>
Le recours en contestation de la validité d'un contrat administratif ouvert aux tiers et l'abandon de la théorie des actes détachables.....	p. 5
<b>4 - Droit des sociétés.....</b>	<b>p. 7</b>
L'expert de l'article 1843-4 du Code civil et la promesse unilatérale de vente.....	p. 7
<b>5 - Droit de la consommation.....</b>	<b>p. 9</b>
Loi Hamon : les principales mesures concernant la banque-assurance et le surendettement .....	p. 9
<b>6 - Droit des biens.....</b>	<b>p. 12</b>
Le propriétaire du fonds dominant doit entretenir la servitude y afférent.....	p. 12
<b>7 - Droit des personnes.....</b>	<b>p. 13</b>
Seul le tuteur peut saisir le juge des tutelles pour modifier la clause bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie.....	p. 13
<b>8 - Droit immobilier - Droit de l'urbanisme.....</b>	<b>p. 16</b>
Les principaux apports de la loi ALUR, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.....	p. 16

## 1 - Droit civil

### Logement de 1,56 m<sup>2</sup> : manquement à l'obligation de délivrance d'un logement décent

TI Paris, 11<sup>ème</sup>, 24 mars 2014, n° 11-12-000827

" Par application de ces textes, il convient de décider qu'en continuant de louer à M. B à compter du 30 janvier 2002, une chambre d'une superficie habitable d'1,56m<sup>2</sup>, Mme T a manqué à son obligation de délivrance d'un logement décent ".

Note – Plusieurs textes règlent les exigences requises pour bénéficier d'un logement convenable. La règle de base figure dans le Code civil qui dispose dans son article 1719 : « *Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : 1 - De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent...* ». Mais la question qui se pose est la suivante : quels sont les critères selon lesquels un logement est décent ?

La réponse figure dans le premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui met en évidence l'obligation du bailleur de remettre au locataire un logement décent en ajoutant les critères selon lesquels un logement est doté du caractère décent.

Cet article dispose que : « *Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation* ». C'est une exigence importante, mais le problème est que cet article ne prévoit pas les éléments qui rendent un logement conforme à l'usage d'habitation.

C'est le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent qui traite de ces éléments en détail. Le premier alinéa de l'article 4 de ce décret prévoit que : « *Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes* ».

Le Tribunal d'instance du 11<sup>ème</sup> arrondissement de Paris s'est prononcé sur le non-respect de l'une des obligations essentielles du bailleur d'un immeuble à usage d'habitation. Il s'agit de délivrer au preneur un logement décent. En l'espèce, le logement loué ne remplissait pas les conditions de décence prévues par le décret précité en raison de l'insuffisance de sa surface habitable (1.56 m<sup>2</sup>). Le locataire a donc dû quitter les lieux suite de la prise d'un arrêté préfectoral en date du 20 mars 2012 prononçant une interdiction définitive d'habiter le logement litigieux. Il a alors assigné sa bailleuse, ainsi que la tutrice légale de cette dernière, pour inhabitalité de la chambre dont il était locataire. La bailleuse a alors appelé en garantie l'agence immobilière à laquelle elle donnait mandat de gérer le bien litigieux.

Le Tribunal d'instance s'est également fondé sur l'article L. 521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose que « *lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3 ou de l'article L. 129-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins. A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant...* ». Le même article prévoit que lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

Ainsi, le bailleur et l'agence immobilière ont été condamnés in solidum au versement d'une indemnité pour couvrir les frais de réinstallation, pour préjudice de jouissance et pour préjudice moral. En outre, le Tribunal d'instance de Paris a considéré qu'en tant que professionnelle de la gestion immobilière, l'agence ne pouvait ignorer les dispositions du décret du 30 janvier 2002 relatives à la superficie minimum des logements.

Mina ADEL ZAHER

Doctorant, Chargé d'enseignements à l'Université Jean Moulin Lyon 3

## 2 - Droit pénal

### Concomitance d'un meurtre à un autre crime

Cass. crim., 26 février 2014, n° 12-84.993

" Attendu qu'il résulte de ce texte [article 221-2 du Code pénal] qu'un accusé ne peut être déclaré coupable de meurtre ayant précédé, accompagné ou suivi un autre crime que si lui-même, ou l'un de ses coauteurs ou complices, a été déclaré coupable dudit crime concomitant ;

Attendu qu'il résulte de l'arrêt attaqué que M. X... a été déclaré seul coupable du meurtre de Mme Y..., avec cette circonstance que ce crime a précédé, accompagné ou suivi un autre crime, en l'espèce des viols ;

Mais attendu qu'en prononçant ainsi, alors que, si la cour et le jury ont répondu affirmativement à la question suivante "est-il constant qu'à [...], dans la nuit du [...] au [...] 2005, des actes de pénétration sexuelle, de quelque nature qu'ils soient, ont été commis par violence, contrainte, menace ou surprise sur la personne de Y... ?", ils n'ont pas été interrogés sur la culpabilité de M. X... ou de quiconque d'autre de ce chef, la cour d'assises a méconnu le texte susvisé et le principe ci-dessus énoncé ; D'où il suit que la cassation est encourue de ce chef ; "

Note - Aux termes de l'article 221-2 du Code pénal « **Le meurtre qui précède, accompagne ou suit un autre crime est puni de la réclusion criminelle à perpétuité. Le meurtre qui a pour objet soit de préparer ou de faciliter un délit, soit de favoriser la fuite ou d'assurer l'impunité de l'auteur ou du complice d'un délit est puni de la réclusion criminelle à perpétuité.** »

Deux hypothèses d'aggravation du crime d'homicide volontaire sont donc établies par cet article, dont l'une a particulièrement intéressé la chambre criminelle de la Cour de cassation, à savoir l'alinéa premier concernant le crime concomitant à l'homicide volontaire. Il convient tout d'abord de rappeler que comme l'a précédemment établi la chambre criminelle de la Cour de cassation dans un arrêt du 10 mars 1970, les deux infractions doivent être différentes mais corrélatives, c'est-à-dire unies par une certaine dépendance.

En l'espèce, Monsieur X et Madame Z. sont accusés d'homicide volontaire sur la personne de Mme Y., faits commis en 2005. C'est principalement l'autopsie qui permet à la Cour de prononcer la culpabilité de M. X, les examens révélant une scène unique d'étranglement, dont la violence et les caractéristiques ne laissent aucun doute quant à l'intention homicide de celui-ci. L'autopsie révéla également que la victime avait subi des pénétrations vaginales et anales, commises avec violence, et dans l'heure précédant son décès.

Si la Cour d'assises du Pas-de-Calais prononça l'acquittement de Mme Z., elle déclara Monsieur X coupable d'homicide volontaire avec la circonstance aggravante que le crime a été concomitant à des viols sur la victime. Cependant, le seul argument qui fût retenu pour déclarer M. X coupable des viols a été la présence de celui-ci sur les lieux du crime pendant l'heure précédant le décès de la victime, soit pendant le laps de temps où les viols ont été commis. Un pourvoi est alors formé par M. X.

Le premier moyen au pourvoi est relatif à la requalification des faits, M. X n'en ayant pas été informé, il n'a pu préparer sa défense. Mais le moyen le plus important reste celui de la certitude de la culpabilité, le demandeur au pourvoi arguant du fait que la seule constatation de sa présence sur les lieux à l'heure des viols est insuffisante pour retenir à son encontre la qualification d'homicide volontaire aggravé par un autre crime, en l'espèce un viol.

Le problème qui s'est posé à la Cour de cassation fût alors de savoir si la seule présence sur les lieux à l'heure du crime était suffisante pour déclarer Monsieur X coupable de viols.

Le pourvoi est rejeté au motif suivant :

"Attendu qu'il résulte de ce texte [article 221-2 du Code pénal] qu'un accusé ne peut être déclaré coupable de meurtre ayant précédé, accompagné ou suivi un autre crime que si lui-même, ou l'un de ses coauteurs ou complices, a été déclaré coupable dudit crime concomitant ;

Attendu qu'il résulte de l'arrêt attaqué que M. X... a été déclaré seul coupable du meurtre de Mme Y..., avec cette circonstance que ce crime a précédé, accompagné ou suivi un autre crime, en l'espèce des viols ;

Mais attendu qu'en prononçant ainsi, alors que, si la cour et le jury ont répondu affirmativement à la question suivante "est-il constant qu'à [...], dans la nuit du [...] au [...] 2005, des actes de pénétration sexuelle, de quelque nature qu'ils soient, ont été

commis par violence, contrainte, menace ou surprise sur la personne de Y... ?", ils n'ont pas été interrogés sur la culpabilité de M. X... ou de quiconque d'autre de ce chef, la cour d'assises a méconnu le texte susvisé et le principe ci-dessus énoncé ; D'où il suit que la cassation est encourue de ce chef ; qu'elle sera limitée à la condamnation de M. X..., dès lors que l'acquiescement de Mme Z... est devenu définitif ;

Par ces motifs, et sans qu'il y ait lieu d'examiner les autres moyens de cassation proposés :  
CASSE et ANNULE, mais en ses seules dispositions concernant M. X..., toutes autres dispositions étant expressément maintenues, l'arrêt susvisé de la cour d'assises du Pas-de-Calais, en date du 28 juin 2012, ensemble la déclaration de la cour et du jury et les débats qui l'ont précédée ; "

La chambre criminelle avait déjà eu l'occasion de se prononcer sur cette question (Crim. 07/03/1935), l'arrêt que nous commentons n'en est qu'un rappel. Mais à bien lire la question posée aux jurés, la solution de la Cour apparaît tout à fait logique : les jurés ont constaté que des viols avaient été commis sur la victime, mais en aucun cas il ne se sont prononcés sur l'auteur. Pour autant, ils ne sont pas à blâmer car ils n'ont fait que répondre à la question posée : des viols ont-ils été commis ? L'on se surprend alors à penser que trois mots de plus à cette question, « *par M. X* », ou « *par Mme Z* » auraient peut-être pu changer la solution du procès.

Camille KUREK  
*Doctorante, Chargée d'enseignements à l'Université Jean Moulin Lyon 3*

## 3 - Droit administratif

### Le recours en contestation de la validité d'un contrat administratif ouvert aux tiers et l'abandon de la théorie des actes détachables

CE, 4 avril 2014, Département de Tarn et Garonne, n° 358.994

Note - Par son arrêt du 4 avril 2014, deux avancées majeures sont opérées par le juge administratif avec une nouvelle voie de droit offerte aux tiers contre le contrat administratif (1) et l'abandon de la théorie des actes détachables (2). Le Conseil d'Etat rappelle aussi à cette occasion l'office du juge du contrat (3).

#### 1. L'ouverture du recours en contestation de la validité du contrat aux tiers

Le Conseil d'Etat, dans sa décision du 4 avril 2014 « *Département de Tarn et Garonne* », affirme que le recours en contestation de la validité du contrat est désormais ouvert aux tiers. Il revient ainsi sur sa célèbre décision du 16 juillet 2007, « *Tropic Travaux signalisation* », qui offrait la possibilité aux seuls concurrents évincés de faire un recours directement à l'encontre du contrat administratif. Toutefois, le juge administratif encadre strictement cette possibilité pour les tiers dans leur intérêt à agir et définit très précisément la procédure à suivre lors de l'examen de la requête.

#### L'intérêt à agir :

- Aujourd'hui il est possible pour tous les tiers d'exercer un recours directement contre le contrat administratif ou certaines de ses clauses devant le juge du contrat... En revanche, celui-ci devra nécessairement justifier d'un intérêt lésé de manière directe et certaine par le contrat ou la passation du contrat.

- Cette action est également ouverte « *aux membres de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales concerné ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département dans l'exercice du contrôle de légalité* ».

Lors de l'examen de la recevabilité de la requête par le juge administratif, les conditions de recevabilité de la requête restent les mêmes que celles initialement prévues par le recours en contestation de la validité du contrat. Nécessairement, il s'agit d'une demande d'annulation, de résiliation, voire de modification d'un contrat administratif (même d'un contrat relatif aux travaux publics). Les règles de capacité sont inchangées et l'intérêt à agir est étendu aux tiers qui doivent avoir un intérêt lésé de manière directe et certaine par le contrat, ainsi qu'aux membres de l'organe délibérant d'une collectivité territoriale, groupement de communes, ou préfet. Ce recours doit être exercé dans un délai de 2 mois à compter des formalités de publicité appropriées.

#### Les conclusions :

Lors de cette action, les requérants pourront aussi assortir leurs conclusions d'un référé-suspension, en vertu des dispositions de l'article L. 521-1 du Code de justice administrative, afin de demander la suspension de l'exécution du contrat.

#### Les moyens invocables :

S'agissant des moyens invocables, ceux-ci diffèrent en fonction de la personne qui forme le recours :

- « *le représentant de l'Etat dans le département et les membres de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales concerné, compte tenu des intérêts dont ils ont la charge, peuvent invoquer tout moyen à l'appui du recours ainsi défini ;* »

- « *les autres tiers ne peuvent invoquer que des vices en rapport direct avec l'intérêt lésé dont ils se prévalent ou ceux d'une gravité telle que le juge devrait les relever d'office ;* ».

Les moyens invocables lors du recours sont donc restreints pour les autres tiers puisqu'ils doivent avoir un lien avec leur intérêt lésé, ou être atteints d'un vice dont la gravité autoriserait le juge administratif à le relever d'office, consacrant cette hypothèse comme moyen d'ordre public. En limitant ainsi les moyens invocables aux autres tiers, le juge administratif tend à protéger le contrat et se préoccupe ainsi de la stabilité des relations contractuelles.

## 2. L'abandon de la théorie des actes détachables

Le juge administratif précise « *que la légalité du choix du cocontractant, de la délibération autorisant la conclusion du contrat et de la décision de le signer, ne peut être contestée qu'à l'occasion du recours ainsi défini ;* », mettant ainsi fin à la théorie des actes détachables et à sa jurisprudence du 4 août 1905, « *Martin* ».

Les tiers ne peuvent plus se présenter devant le juge de l'excès de pouvoir pour attaquer les actes détachables du contrat, étant donné qu'une nouvelle voie de droit leur est offerte. Cependant, si le tiers ne justifie pas d'un intérêt lésé, il ne pourra ni former de recours pour excès de pouvoir contre les actes détachables, ni former de recours en contestation de la validité du contrat. Cela tend à stabiliser les relations contractuelles, en interdisant la multiplication des recours dits « *inutiles* »...

La seule exception concerne le préfet, qui est seul autorisé, dans le cadre de son contrôle de légalité des actes, à former un déferé préfectoral à l'encontre des actes détachables devant le juge de l'excès de pouvoir.

## 3. L'office du juge du contrat

Dans la lignée des jurisprudences Commune de Béziers I et II, le juge administratif rappelle qu'il « *appartient au juge du contrat, après avoir vérifié que l'auteur du recours autre que le représentant de l'Etat dans le département ou qu'un membre de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales concerné se prévaut d'un intérêt susceptible d'être lésé de façon suffisamment directe et certaine et que les irrégularités qu'il critique sont de celles qu'il peut utilement invoquer, lorsqu'il constate l'existence de vices entachant la validité du contrat, d'en apprécier l'importance et les conséquences* ».

« *Il lui revient, après avoir pris en considération la nature de ces vices :*

- *soit de décider que la poursuite de l'exécution du contrat est possible,*
- *soit d'inviter les parties à prendre des mesures de régularisation dans un délai qu'il fixe, sauf à résilier ou résoudre le contrat ;*

*Et qu'en présence d'irrégularités qui ne peuvent être couvertes par une mesure de régularisation et qui ne permettent pas la poursuite de l'exécution du contrat, il lui revient de prononcer, le cas échéant avec un effet différé, après avoir vérifié que sa décision ne portera pas une atteinte excessive à l'intérêt général :*

- *soit la résiliation du contrat,*
- *soit, si le contrat a un contenu illicite ou s'il se trouve affecté d'un vice de consentement ou de tout autre vice d'une particulière gravité que le juge doit ainsi relever d'office, l'annulation totale ou partielle de celui-ci ;*

*Qu'il peut enfin, s'il en est saisi, faire droit, y compris lorsqu'il invite les parties à prendre des mesures de régularisation, à des conclusions tendant à l'indemnisation du préjudice découlant de l'atteinte à des droits lésés ;* »

Puis, il indique *in fine* que cette nouvelle voie de droit offerte aux tiers n'est possible « *qu'à l'encontre des contrats signés à compter de la lecture de la présente décision* », c'est-à-dire à compter des contrats conclus au 4 avril 2014.

### **Pour en savoir plus :**

- Communiqué de presse du Conseil d'Etat sur l'arrêt du 4 avril 2014 « *Département de Tarn et Garonne* », cliquez ici.

Aurélien WATTECAMPS

Doctorante, Chargée d'enseignements à l'Université Jean Moulin Lyon 3



## 4 - Droit des sociétés

### L'expert de l'article 1843-4 du Code civil et la promesse unilatérale de vente

Cass. com., 11 mars 2014, n° 11-26.915

« Attendu que les dispositions de ce texte, qui ont pour finalité la protection des intérêts de l'associé cédant, sont sans application à la cession de droits sociaux ou à leur rachat par la société résultant de la mise en œuvre d'une promesse unilatérale de vente librement consentie par un associé ».

Note - Par un arrêt du 11 mars 2014, la chambre commerciale de la Cour de cassation marque une inflexion dans sa jurisprudence rendue à propos de l'article 1843-4 du Code civil, confirmant la position retenue par la doctrine majoritaire au moyen d'un attendu de principe limpide :

« Attendu que les dispositions de ce texte, qui ont pour finalité la protection des intérêts de l'associé cédant, sont sans application à la cession de droits sociaux ou à leur rachat par la société résultant de la mise en œuvre d'une promesse unilatérale de vente librement consentie par un associé ».

Dans l'espèce en cause, un associé, par ailleurs dirigeant social de la société, s'était engagé au moyen d'une promesse « ferme et irrévocable » stipulée dans un pacte d'associé, de céder à la société une fraction de ses actions à leur valeur nominale pour le cas où il serait révoqué pour faute grave.

Ladite révocation est ultérieurement intervenue et la société a souhaité se prévaloir de la promesse unilatérale de cession des titres consentie par l'associé, ce à quoi ce dernier a opposé la solution retenue jusqu'alors par la jurisprudence consistant à exclure l'application de la convention d'actionnaires pour lui substituer une évaluation de la valeur de ses titres par l'expert visé à l'article 1843-4 du Code civil.

Point de droit :

L'article 1843-4 du Code civil dispose que : « Dans tous les cas où sont prévus la cession des droits sociaux d'un associé, ou le rachat de ceux-ci par la société, la valeur de ces droits est déterminée, en cas de contestation, par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. »

Cet article a donné lieu à d'intenses débats en jurisprudence, avec un écho important en doctrine, les auteurs ayant abondamment commenté les différents arrêts rendus en la matière.

Pour une large part, la jurisprudence considérait que l'application de cet article devait être retenue y compris dans l'hypothèse de promesses unilatérales de vente librement consenties par l'associé cédant et dont le prix était déterminable selon des éléments objectifs. Au travers notamment d'un arrêt de la chambre commerciale de la Cour de cassation du 4 décembre 2012 (Cass. com., 4 déc. 2012, n° 10-16.280), les juges ont pu considérer que l'auteur d'une telle promesse pouvait se prévaloir des dispositions de l'article 1843-4 du Code civil quand bien même le recours à un expert n'avait pas été prévu.

Or, au vu notamment de la large diffusion accordée à cet arrêt (FS-P+B+R+I), il apparaît que les juges du Quai de l'Horloge ont souhaité mettre un terme à leur jurisprudence antérieure qui considérait que l'application de l'article 1843-4 du Code civil, prévu pour préserver les intérêts de l'associé cédant, était d'ordre public et trouvait également à s'appliquer lorsqu'elle était sollicitée par l'auteur d'une promesse unilatérale de vente.

Outre le fait que la pratique a toujours largement eu recours au pacte d'actionnaires pour contractualiser des promesses unilatérales de vente, notamment dans les domaines du capital investissement, cette solution est à saluer sous deux angles principaux.

Tout d'abord, l'article 1134 du Code civil était mis à mal, le contrat comme loi des parties étant écarté au profit d'un expert désigné par le juge et pouvant fixer la valeur des titres sociaux litigieux en s'affranchissant totalement des stipulations contractuelles.

Ensuite et enfin, il était possible d'argumenter que l'article 1843-4 du Code civil ne trouvait pas à s'appliquer en présence d'une promesse unilatérale de vente en ce que, librement consentie par l'associé, elle ne permettait pas de caractériser une « *contestation* » visée par ledit article.

Il sera noté pour conclure que la solution pourrait être amenée à évoluer en ce sens où la loi n° 2014-1 du 2 janvier 2014 habilitant le Gouvernement à simplifier et sécuriser la vie des entreprises a, par son article 3.8°, invité à une modification de l'article 1843-4 du Code civil « *pour assurer le respect par l'expert des règles de valorisation des droits sociaux prévues par les parties* ».

Aurélien Rocher  
Elève-Avocat, DJCE  
Chargé d'enseignements à l'Université Jean Moulin Lyon 3



## 5 - Droit de la consommation

### Loi Hamon : les principales mesures concernant la banque-assurance et le surendettement

Loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation

Note - **Le droit de la consommation** a pour objectif principal de rééquilibrer les pouvoirs entre les **consommateurs** et les **professionnels**.

L'**article préliminaire du Code de la consommation**, créé par la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation (article 3) précise à cet effet qu' " *Au sens du présent code, est considérée comme un consommateur toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale.* "

En partie fondée sur la directive 2011/83/UE du Parlement européen et du Conseil du 25 octobre 2011 relative aux droits des consommateurs, la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation, dite Loi Hamon, du nom de l'ancien Ministre de l'économie sociale et solidaire et de la consommation vise « *à libérer du pouvoir d'achat et à améliorer la vie quotidienne des Français* ».

En ce sens, elle a notamment étendu le **e-commerce** puisqu'elle a permis d'ouvrir la distribution des lunettes et des lentilles sur internet et des tests de grossesse hors des pharmacies.

Elle a aussi enjoint l'indication des plats « *fait maison* » sur les cartes et menus des restaurants, l'interdiction de la vente de cigarettes électroniques aux mineurs et la suppression de certains frais jugés injustes dans les maisons de retraite.

Elle a ensuite permis de généraliser la suppression des **clauses abusives** de contrats identiques après décision du juge ; dorénavant une seule décision de justice pourra bénéficier à un ensemble de consommateurs.

Elle a surtout créé, en faveur des associations de consommateurs agréées, l'**action de groupe** (class action). Il s'agit d'une nouvelle voie de recours collectif destinée à réparer des préjudices économiques du quotidien (facturations abusives, pratiques anticoncurrentielles, etc.). Elle permet notamment de mutualiser les frais de justice liés à une procédure judiciaire et les énergies tout aussi nécessaires dans ce domaine.

Si les différentes mesures évoquées précédemment ont été relayées par les médias, il convient de noter que la loi Hamon a également impacté le secteur de la banque-assurance et la lutte contre le surendettement. Voyons comment.

### Le secteur de la banque-assurance

Le consommateur peut désormais résilier ses contrats d'assurances automobile et habitation dès qu'il le souhaite après une première année. Il ne lui sera plus utile d'attendre la date anniversaire desdits contrats. L'objectif est de faire jouer la concurrence et ainsi de diminuer les prix.

Il peut également changer d'assurance en matière de prêt immobilier une année après la signature dudit prêt en cas d'offre concurrente similaire mais plus avantageuse. L'objectif est de faire baisser le coût total du crédit.

Le délai de 14 jours, consacré par la loi n° 2010-737 du 1er juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation, dite **Loi Lagarde**, en matière de crédit à la consommation, est étendu au contrat d'assurance couvrant un risque pour lequel un consommateur est déjà assuré. L'objectif est de limiter la multi-assurance et par conséquent les frais y afférent.

Depuis la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier, dite **Loi MURCEF**, la mobilité bancaire est encouragée. Ainsi, le client d'un établissement de crédit qui souhaite en changer voit ses démarches facilitées. Les banques devront proposer à leurs futurs clients un service d'aide à la mobilité, avec notamment la mise à disposition gratuite et sans condition d'un récapitulatif des prélèvements et des virements automatiques fréquents.

## La lutte contre le surendettement

Dans la continuité de la loi n° 2010-737 du 1er juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation, dite Loi Lagarde, pour tout crédit à la consommation supérieur à 1 000 €, le commerçant devra proposer à son client un crédit amortissable en alternative au crédit renouvelable (réserve d'argent permanente, qui se renouvelle partiellement au fil des remboursements).

Les lignes de crédits inactives liées aux cartes de fidélité de certains magasins seront suspendues au bout d'un an contre deux ans actuellement.

Les plans conventionnels de rétablissement s'étaleront sur 7 ans au lieu de 8 jusqu'à présent. L'objectif est de favoriser l'effacement des dettes afin de rendre lesdits plans plus supportables pour les ménages surendettés.

L'hypothèque rechargeable (régie par les articles L. 313-14 à L. 313-14-2 du Code de la consommation) est supprimée pour les contrats conclus à partir du 1er juillet 2014. L'hypothèque, garantie d'un emprunt immobilier initial, pouvait également garantir un crédit à la consommation. Pendant le remboursement du prêt immobilier, elle était « rechargeable », c'est-à-dire réutilisée pour garantir d'autres emprunts. Un seul bien immobilier pouvait donc garantir plusieurs prêts.

Enfin, la facturation des frais de rejet de prélèvement par les opérateurs de services dits essentiels (énergie, eau, télécoms) est interdite : il ne sera en effet plus possible de facturer de tels frais aux personnes fragilisées économiquement.

## Dans la continuité, l'encadrement du démarchage abusif

A côté de la liste anti-prospection de l'annuaire téléphonique, coexiste une nouvelle liste d'opposition au démarchage téléphonique sur laquelle peuvent s'inscrire les personnes qui ne souhaitent pas être contactées. Les professionnels devront la consulter avant toute démarche commerciale par téléphone. L'objectif est de lutter contre le développement de pratiques commerciales trop agressives.

Dans le cadre d'un délai de réflexion de 7 jours suivant une commande, le vendeur, ayant procédé à un démarchage physique ou téléphonique, ne pourra pas encaisser le paiement ou débiter le compte du consommateur, qui pourra ainsi annuler son achat le cas échéant.

L'abus de faiblesse est davantage sanctionné. La pratique consistant à faire souscrire un contrat à un consommateur vulnérable, du fait de son âge, de sa situation de handicap, etc. est désormais soumise à des amendes de 9 000 à 375 000 €, voire pourra représenter jusqu'à 10 % du chiffre d'affaires de l'entreprise condamnée.

La décision du Conseil constitutionnel n° 2014-690 DC du 13 mars 2014

Saisi par plus de soixante députés et plus de soixante sénateurs, le Conseil constitutionnel a déclaré conformes à la Constitution la plupart des articles de la loi relative à la consommation qui lui était soumis dans sa décision n° 2014-690 DC, en date du 13 mars 2014. Il en a été ainsi des articles 1er et 2ème sur l'action de groupe. En revanche, l'article 67 sur le fichier positif des crédits à la consommation a été censuré, tout comme les articles 68 à 72, qui en étaient inséparables.

L'article 67 créait un « registre national des crédits aux particuliers » répertoriant les personnes physiques ayant bénéficié d'un crédit à la consommation. Si le législateur a poursuivi un motif d'intérêt général de prévention du surendettement, le Conseil a néanmoins jugé que « ...eu égard à la nature des données enregistrées, à l'ampleur du traitement, à la fréquence de son utilisation, au grand nombre de personnes susceptibles d'y avoir accès et à l'insuffisance des garanties relatives à l'accès au registre », ce dernier portait atteinte au droit au respect de la vie privée, de façon disproportionnée par rapport au but poursuivi.

En effet, il aurait dû comprendre des données à caractère personnel de millions de personnes, et ce pour plusieurs années, consultables pour de nombreux motifs et notamment par de nombreux agents d'établissements de crédit. L'article 67, ainsi que les articles 68 à 72 ont donc été déclarés non conformes à la Constitution.

Pour consulter la décision du Conseil constitutionnel, cliquez [ici](#).

Pour en savoir plus :

- La loi du 17 mars 2014 relative à la consommation, *JCP E Semaine Juridique (édition entreprise)* - N° 14, 03/04/2014.
  - Loi relative à la consommation en faveur des consommateurs... et de certains professionnels. A propos de la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014, *JCP G Semaine Juridique (édition générale)* - N° 13, 31/03/2014.
  - Loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation-Inventaire des mesures relatives au droit de la consommation, *JCP E Semaine Juridique (édition entreprise)* - N° 12, 20/03/2014.
  - Ivan Best, " Assurance : à qui profitera la loi Hamon ? ", *La Tribune*, 04/04/2014. Pour consulter l'article, cliquez [ici](#).
- Céline WRAZEN  
*Docteur en droit, Chargée d'enseignements à l'Université Jean Moulin Lyon 3*

## 6 - Droit des biens

### Le propriétaire du fonds dominant doit entretenir la servitude y afférent

Cass. civ. 3ème, 12 mars 2014, n° 12-28.152

" Mais attendu qu'à moins que le titre d'établissement de la servitude n'en dispose autrement, les articles 697 et 698 du code civil qui s'appliquent quel que soit le mode d'établissement de la servitude, excluent que le propriétaire du fonds assujéti supporte la charge des ouvrages nécessaires pour user ou pour conserver la servitude ; qu'ayant relevé que la servitude définie au dispositif du jugement avait son emprise exclusivement sur le fonds Y..., que le mur de soutènement édifié sur ce fonds devait être partiellement démoli pour que l'exercice de la servitude soit conforme à son entière assiette, la cour d'appel a exactement décidé, qu'il appartenait à la propriétaire du fonds dominant qui n'invoquait pas se heurter à un refus des propriétaires du fonds servant, de faire procéder aux aménagements nécessaires ; (...) REJETTE le pourvoi ; "

Note - La question des servitudes est une question centrale en droit des biens. A l'occasion de l'arrêt rendu le 12 mars 2014, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a rappelé strictement le principe selon lequel c'est au propriétaire du fonds dominant d'entretenir la servitude y afférent.

Dans cette affaire, il s'agissait d'aménager une servitude de passage. La question portait sur l'identité du propriétaire qui devait supporter le coût des aménagements. La réponse de la Cour de cassation est classique puisqu'elle réaffirme le principe selon lequel c'est au propriétaire du fonds dominant de se charger des aménagements et conservations des servitudes dont il bénéficie. Le propriétaire du fonds servant « payant » déjà sa charge en supportant la servitude.

En l'espèce, un des fonds étant enclavé, l'existence d'une servitude légale de passage avait été reconnue afin de permettre un accès à la voie publique, moyennant le versement d'une indemnité. Cette servitude est définie à l'article 682 du Code civil. Puis, le propriétaire du fonds dominant saisit le juge de l'exécution et demanda le prononcé d'une astreinte jusqu'à la destruction, par les propriétaires du fonds servant, d'un mur de soutènement afin de rendre possible l'usage de la servitude.

D'après l'article 637 du Code civil, « une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ». Apparaît ici la notion de fonds dominant – celui qui use de la servitude – et de fonds servant – celui qui supporte la charge. La servitude peut être d'origine légale – comme en l'espèce puisque le fonds est enclavé (bien que cela ne change rien) – ou bien conventionnelle.

Ainsi que le souligne la Cour de cassation, aucune action relative à la servitude ne peut être mise à la charge du propriétaire du fonds servant. Seule la responsabilité délictuelle est envisageable. Ce principe, général, vaut quel que soit le mode d'établissement de la servitude.

La Cour précise tout de même qu'il existe un tempérament audit principe. Des aménagements conventionnels sont toujours possibles. En effet, ces dispositions ne sont pas d'ordre public. Cependant, en l'espèce, aucun aménagement de ce type n'était prévu.

Ainsi, si cette décision n'est pas innovante, elle a le mérite de rappeler clairement des principes du droit trop souvent oubliés par les propriétaires.

Stéphanie ARIAGNO-PRACCA

Doctorante, Chargée d'enseignements à l'Université Jean Moulin Lyon 3

## 7 - Droit des personnes

### Seul le tuteur peut saisir le juge des tutelles pour modifier la clause bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie

Cass. civ., 1ère, 19 mars 2014, n° 13-12.016

« Mais attendu qu'il résulte des articles 496, 502 et 505 du Code civil que le tuteur a seul qualité pour représenter la personne protégée dans la gestion de son patrimoine et, à cette fin, pour solliciter les autorisations du juge des tutelles pour les actes qu'il ne peut accomplir seul ».

Note - Afin de comprendre au mieux la décision de la Cour de cassation, il est nécessaire au préalable, d'expliquer le mécanisme de l'**assurance-vie**. L'assurance-vie est un contrat par lequel une personne appelée le souscripteur, obtient d'une autre personne, l'assureur, moyennant le paiement d'une prime, le versement, d'un capital ou d'une rente :

- à elle-même si elle survit à une date déterminée ou,
- au profit d'un tiers bénéficiaire qu'elle désigne en cas de décès.

La désignation de la personne qui percevra le capital en cas de décès du souscripteur se fait soit dans le contrat soit par voie testamentaire.

Toute personne majeure et non placée sous un régime de protection peut librement souscrire un contrat d'assurance-vie. Cependant, ce n'est pas parce que le détenteur d'un patrimoine est placé sous curatelle ou sous tutelle que toute stratégie d'investissement en assurance-vie est exclue. A condition de respecter les procédures propres à chaque régime de protection, il est possible de souscrire un contrat d'assurance-vie et d'en désigner le ou les bénéficiaires.

#### Les faits de l'espèce :

Une femme âgée a souscrit deux contrats d'assurance-vie au bénéfice de son compagnon. Dix ans après, celle-ci est placée sous sauvegarde de justice et désigne, par testament, ses deux enfants comme légataires universels de sa succession et comme bénéficiaires des deux contrats d'assurance-vie. Par un nouveau testament, rédigé quelques semaines après, elle institue son compagnon comme légataire universel révoquant toutes les dispositions antérieures. La mesure de protection ouverte à son encontre est transformée, quatre mois après, en mise sous curatelle puis en **tutelle**.

#### Quid de la procédure :

Le compagnon saisit le juge des tutelles pour qu'il autorise le tuteur à demander aux établissements financiers auprès desquelles elle avait souscrit les contrats d'assurance-vie, la modification à son profit des clauses bénéficiaires.

La Cour d'appel rejette la demande du compagnon. Elle retient qu'il est dans l'intérêt de la majeure protégée de maintenir la situation en l'état. Le compagnon forme alors un pourvoi en cassation.

#### Quid de la décision de la Cour de cassation :

La Cour de cassation rejette le pourvoi du compagnon sur le fondement des articles 496, 502 et 505 du Code civil. Les juges de la Haute juridiction déclarent la requête irrecevable car le compagnon est dépourvu de la qualité pour saisir le juge des tutelles.

Rappelons que la tutelle est une institution permettant de protéger, par la voie d'une représentation continue dans les actes de la vie civile, certaines personnes majeures dont les facultés mentales ou corporelles sont altérées. Le jugement de mise sous tutelle crée ainsi une incapacité de principe générale du majeur protégé qui doit être représenté par son tuteur dans tous les actes de la vie civile (art. 473 al. 1 du Code civil).

Le majeur sous tutelle conserve, cependant, le pouvoir d'effectuer seul les actes de vie courante, c'est-à-dire les actes autorisés par l'usage ainsi que les actes à caractère personnel tels que la déclaration de naissance d'un enfant, sa reconnaissance, les actes de l'autorité parentale relatifs à la personne de l'enfant, la déclaration du choix du nom de famille de l'enfant, le consentement à son adoption ou à celle de son enfant (art. 458 al. 2 du Code civil).

S'agissant des actes relatifs à la gestion du patrimoine du majeur, la loi exige l'intervention du tuteur. Les prérogatives de celui-ci sont définies à l'article 496 du Code civil :

« *Le tuteur représente la personne protégée dans les actes nécessaires à la gestion de son patrimoine.*

*Il est tenu d'apporter, dans celle-ci, des soins prudents, diligents et avisés, dans le seul intérêt de la personne protégée.*

*La liste des actes qui sont regardés, pour l'application du présent titre, comme des actes d'administration relatifs à la gestion courante du patrimoine et comme des actes de disposition qui engagent celui-ci de manière durable et substantielle est fixée par décret en Conseil d'Etat ».*

Le tuteur accomplit seul les actes dits **conservatoires**, c'est-à-dire les actes qui permettent de sauvegarder le patrimoine de la personne protégée ou de soustraire un bien à un péril imminent ou à une dépréciation inévitable sans compromettre aucune des prérogatives de son titulaire. Il a également la charge de réaliser les **actes d'administration** nécessaires à la gestion du patrimoine du majeur, autrement dit les actes d'exploitation ou de mise en valeur du patrimoine de la personne protégée qui sont dénués de risque anormal (art. 504 al.1 du Code civil).

S'agissant des actes les plus graves, l'article 505 al. 1 et 2 du Code civil prévoit :

« *Le tuteur ne peut, sans y être autorisé par le conseil de famille ou, à défaut, le juge, faire des actes de disposition au nom de la personne protégée.*

*L'autorisation détermine les stipulations et, le cas échéant, le prix ou la mise à prix pour lequel l'acte est passé. L'autorisation n'est pas exigée en cas de vente forcée sur décision judiciaire ou en cas de vente amiable sur autorisation du juge. »*

Pour effectuer des **actes de disposition**, le tuteur doit donc obtenir l'autorisation du conseil de famille ou du juge.

Rappelons que l'acte de disposition se définit comme l'acte juridique comportant transmission d'un droit réel ou souscription d'un engagement juridique important. Il peut avoir pour effet de diminuer la valeur du patrimoine. Le législateur est intervenu, dans un décret n° 1484 du 22 décembre 2008, afin d'énumérer les actes qui doivent être considérés comme des actes de disposition. Ainsi, le droit des incapacités définit l'acte de disposition comme l'acte qui engage le patrimoine de la personne protégée, pour le présent et pour l'avenir, par une modification importante de son contenu, une dépréciation significative de sa valeur en capital ou une altération durable des prérogatives de son titulaire.

Le contrat d'assurance-vie constitue bien un acte de disposition qui doit être souscrit par le tuteur autorisé par le juge des tutelles (ou le conseil de famille s'il en est constitué un) car sa conclusion constitue un acte juridique important qui engage le patrimoine du majeur protégé.

En l'espèce, la conclusion des contrats d'assurance-vie ne posait aucun problème puisqu'ils avaient été souscrits alors que la majeure ne faisait l'objet d'aucune mesure de protection. C'est le changement du bénéficiaire du contrat qui est à l'origine du litige. Conformément au décret du 22 décembre 2008, la qualification d'acte de disposition s'applique également pour le rachat, les demandes d'avances, le versement de nouvelles primes sur le contrat d'assurance-vie, la désignation ou révocation de la clause bénéficiaire.

La substitution du bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie, dont il est question dans notre espèce, constitue bien un acte de disposition. Elle requiert donc en présence d'un majeur placé sous tutelle, l'autorisation du juge conformément aux dispositions de l'article 505 alinéa 1 du Code civil.

Dans cet arrêt, la Haute juridiction rappelle, dans le but de préserver les intérêts de la personne protégée, que seul le tuteur a la qualité pour la représenter dans la gestion de son patrimoine. Par conséquent, il est le seul à pouvoir solliciter le juge des tutelles pour les actes de disposition qu'il ne peut accomplir seul et notamment pour le changement de désignation du bénéficiaire de contrats d'assurance-vie.

Ainsi, dans cet arrêt, la Cour de cassation n'a fait qu'appliquer scrupuleusement les dispositions relatives aux prérogatives du tuteur qui, s'agissant d'actes de disposition est le seul habilité, du fait des règles relatives au régime de la tutelle, à solliciter l'autorisation du juge des tutelles.

**Pour en savoir plus :**

JCP N, n° 14, 4 avril 2014, n° 470.

Marina FOUR-BROMET

*Chargée d'enseignements à l'Université Jean Moulin Lyon 3*

*Diplômée Notaire*



## 8 - Droit immobilier - Droit de l'urbanisme

### Les principaux apports de la loi ALUR, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, JO 26 mars 2014

Note - La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR pour l'accès au logement et un urbanisme rénové vient impacter le droit immobilier, le droit de la construction et de l'urbanisme sur différents points.

Impressionnante par son volume, cette loi répond à différents objectifs :

- Rééquilibrer les rapports locatifs,
- Lutter contre l'habitat indigne,
- Promouvoir le logement social,
- Modifier les règles relatives à la copropriété,
- Réformer le droit de l'urbanisme en faveur de certaines zones,
- Instaurer un droit des sites pollués.

#### S'agissant de la location

La loi ALUR vient rééquilibrer les rapports locatifs découlant de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Précisons que les contrats de location en cours demeurent soumis aux règles qui leur étaient applicables jusque-là. La plupart des dispositions de la loi ALUR n'ont donc vocation à s'appliquer qu'aux contrats de location conclus à compter de son entrée en vigueur c'est-à-dire au 27 mars 2014. Cette loi tend à renforcer la protection du locataire.

Elle rend, d'abord, plus difficile, l'expulsion d'un locataire connaissant des difficultés financières et ne payant pas son loyer. Elle vient réguler les loyers mais seulement dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants, dans lesquelles il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande. Ainsi, il sera fixé, chaque année, par arrêté, un loyer de référence exprimé par prix au mètre carré de surface habitable. De plus, elle instaure une garantie universelle des loyers facultative afin de rassurer les propriétaires et pour leur interdire de demander des cautions.

De nombreuses dispositions viennent modifier les règles applicables aux relations entre locataire et bailleur. Elles ne visent pas les logements à usage d'habitation mais ceux à usage de résidence principale qu'elle définit comme le logement occupé au moins huit mois par an. De plus, la colocation se voit dotée par la loi ALUR d'un régime spécial prévu à l'article 8-1.

Afin d'éviter les abus, le bailleur et le locataire devront signer un contrat-type contenant des mentions obligatoires reprenant celles fixées par la loi du 6 juillet 1989 auxquelles il faudra ajouter de nouvelles mentions telles que :

- le nom ou la dénomination du locataire,
- le loyer de référence,
- le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement le justifiant,
- le montant et la date de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (lorsqu'il a quitté le logement depuis moins de dix-huit mois avant la signature du bail),
- la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou renouvellement,
- le renoncement, le cas échéant, au bénéfice de la garantie universelle des loyers.

La loi prévoit qu'en l'absence d'informations spécifiques sur la surface habitable, les loyers de référence ou le dernier loyer, le locataire pourra, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat, mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail.

De plus, elle impose d'annexer au contrat de location, une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et bailleurs, dont le contenu doit être fixé par arrêté du Ministre chargé du logement.

Elle ajoute une longue liste de clauses réputées non écrites comme notamment la stipulation des pénalités en cas d'infraction aux clauses du bail, la facturation au locataire de l'établissement de l'état des lieux de sortie.

S'agissant de la révision du loyer, la loi Alur prévoit que le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de la clause de révision s'il ne manifeste pas sa volonté d'appliquer la révision dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet.

### S'agissant de la lutte contre l'habitat indigne

La loi ALUR confirme la volonté du législateur de n'admettre sur le marché locatif que des logements décents et de lutter contre l'habitat indigne, dégradé ou insalubre. Elle confère aux organismes payeurs des allocations familiales ou sociales un pouvoir de contrôle et de coercition leur permettant de s'assurer que le logement loué répond bien aux différentes conditions de décence. Les professionnels pourront désormais être sanctionnés d'une amende administrative lorsqu'ils mettent en location aux fins d'habitation, des locaux frappés d'un arrêté d'insalubrité. Cette loi pose, notamment, l'interdiction à l'encontre des marchands de biens déjà condamnés, d'acheter des biens. A ce titre, le notaire aura l'obligation de vérifier lors de chaque acquisition par un professionnel, l'absence de condamnation prononcée à son égard.

### S'agissant du logement social

Le logement social n'est pas oublié par la loi puisque le législateur crée une agence nationale de contrôle du logement social. Cette agence aura pour mission de vérifier la conformité de l'emploi des subventions, prêts ou avantages reçus par les organismes. Elle réforme également la gouvernance de la participation des employeurs à l'effort de construction et modifie les missions et les procédures de la caisse de garantie des logements sociaux pour les rendre plus efficaces.

### S'agissant de la copropriété

La loi vient renforcer l'information des acquéreurs d'un logement situé dans un immeuble en copropriété ; le but étant de lui permettre d'acquérir un logement en parfaite connaissance de l'état de la situation financière de la copropriété.

Dès le stade de la mise en vente, le vendeur doit préciser, dans son annonce, différents éléments. En effet, il doit mentionner que le bien est soumis au statut de la copropriété, le nombre de lots compris dans l'immeuble, le montant moyen annuel de la quote-part du budget prévisionnel ainsi que l'éventuel exercice d'une procédure d'alerte ou de redressement du syndicat de la copropriété.

Au stade de l'avant contrat, l'information de l'acquéreur est également renforcée puisque le vendeur doit joindre au compromis ou à la promesse de vente une liste de documents :

- La fiche synthétique de la copropriété établie par le syndic,
- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous les actes modificatifs publiés,
- Le carnet d'entretien de l'immeuble,
- Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges de travaux payées par le vendeur au cours des deux exercices comptables précédant la vente,
- Les sommes qui seront dues par l'acquéreur,
- Un état des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette auprès des fournisseurs,
- Une information sur les droits et obligations des copropriétaires,
- Une attestation loi Carrez mentionnant la superficie de la partie privative et de la surface habitable du lot,
- Un diagnostic technique global et un plan pluriannuel des travaux.

La loi ALUR a souhaité rendre plus collective l'administration de la copropriété en facilitant le fonctionnement du syndicat. Elle abaisse ainsi beaucoup de majorités pour la prise de décision telles qu'elles étaient érigés par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Elle dote ce syndicat d'une personnalité en exigeant son immatriculation. Cette obligation permettra ainsi la publication de nombreuses informations relatives à la santé financière de la copropriété (nom, adresse, date de création du syndicat, nombre et nature des lots dans la copropriété, nom du syndic, données sur la gestion et les comptes du syndicat, état des difficultés, pré-difficultés ou carences du syndicat).

La loi ALUR entend lutter contre les copropriétés en difficultés financières puisqu'elle prévoit la création d'un fonds de travaux appartenant au syndicat et que les copropriétaires ne pourront pas récupérer. Dès lors, le syndicat détiendra un véritable patrimoine autonome. Le syndic aura quant à lui, l'obligation d'ouvrir un compte séparé. Elle impose au notaire qui régularise la vente de vérifier que les acquéreurs d'un nouveau lot dans leur copropriété sont bien à jour de leurs charges. Afin d'éviter

l'aggravation des difficultés financières d'une copropriété, la loi permet son expropriation des seules parties communes et la mise en œuvre d'une servitude de passage sur ces parties moyennant le paiement d'une redevance d'entretien.

## S'agissant du droit de l'urbanisme

Les différentes interventions de la loi ALUR en matière d'urbanisme tendent à promouvoir la construction de logements dans des zones où les besoins existent fortement. Pour cela, le législateur vient réformer le droit de préemption qui réside dans la faculté de substitution conférée à un tiers par laquelle il peut évincer l'acquéreur choisi par le vendeur et acquérir le bien mis en vente par préférence à lui aux mêmes prix et conditions.

Cette loi fait entrer dans le champ d'application du droit de préemption, les actes à titre gratuit qui ne sont pas réalisés dans un cadre familial alors que, jusque-là, seuls les actes à titre onéreux étaient visés. Elle sécurise les modalités de mise en œuvre de ce droit de préemption puisque la déclaration d'intention d'aliéner devra comporter de nouvelles mentions concernant la qualité des sols. En outre, une visite du bien peut être demandée par le bénéficiaire, ce qui suspendra le délai de préemption de deux mois. Il recommencera à courir à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, à compter de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption ou du refus par le propriétaire de la visite de ce bien. De plus, le délai de validité de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est désormais limité à 3 ans en cas de non-préemption. Une fois ce délai écoulé, une nouvelle DIA devra être réalisée même si le prix est identique. En cas de préemption illégale, le vendeur sera en droit d'obtenir des dommages-intérêts.

Une des grandes innovations de la loi ALUR, pour promouvoir l'urbanisation de certaines zones, réside dans la suppression des coefficients d'occupation des sols (COS) et des règles de superficie minimale des terrains lorsqu'ils n'ont pas été transformés en plans locaux d'urbanisme (PLU) avant le 31 décembre 2015. Le COS correspondait au rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher constructibles par mètre carré au sol, pour une catégorie donnée de terrains. Ce rapport était jusque-là, déterminé par les plans locaux d'urbanisme qui pouvaient ouvrir le droit d'accorder des permis de construire en dépassement du COS, en respectant le plafond légal de densité (PLD). A défaut de transformation en plan local d'urbanisme avant la date prévue, il conviendra désormais, d'appliquer le règlement national d'urbanisme (art. 135 à 137 de la loi). Ainsi, les communes qui souhaitent limiter leurs constructions devront revoir leur plan local d'urbanisme pour durcir les autres règles. En l'absence de modification du PLU, les communes devront donc accepter que les constructions se développent plus librement.

Enfin, la loi ALUR vient renforcer le pouvoir des intercommunalités en matière d'urbanisme. L'objectif souhaité est sans doute que toutes les décisions relatives à la construction de logements aux endroits où la nécessité est particulièrement forte soient prises par les intercommunalités c'est-à-dire par les communautés de communes et d'agglomération. Elle instaure un transfert automatique de la compétence PLU aux intercommunalités dans un délai de 3 ans suivant sa promulgation.

## S'agissant des sites pollués

Jusqu'à récemment, la pollution des sols ne faisait pas l'objet d'un traitement juridique autonome. L'article 173 de la loi vient ainsi modifier le Code de l'environnement pour créer des secteurs d'information relatifs aux terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie la réalisation d'études de sol et de mesures de gestion de la pollution.

Le nouvel article L. 125-6 du Code de l'environnement prévoit qu'en cas de vente d'un terrain situé dans un tel secteur, le vendeur ou le bailleur est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. A défaut, et si la pollution rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, l'acquéreur ou le locataire pourra, à son choix, demander la résolution du contrat ou la restitution d'une partie du prix de vente ou la réduction du loyer. En cas de vente, il pourra également demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur si le coût n'est pas disproportionné par rapport au prix.

Enfin, la loi vient renforcer l'ordonnance du 17 décembre 2010 qui permettait en cas de pollution ou de risque de pollution des sols, d'imposer une remise en état du site pollué au frais du responsable. Elle permet désormais à l'autorité publique d'assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable (c'est-à-dire au dernier exploitant ou à défaut d'une installation classée, le producteur des déchets polluants ou encore le propriétaire de l'assiette foncière polluée en cas de négligence).

On peut constater, aux regards des quelques points abordés dans cette étude, que la loi ALUR est un texte législatif innovant sur bien des points. Ces nombreuses mesures vont affecter le droit immobilier et le droit de l'urbanisme au sens large du

terme. Cette loi, d'application immédiate, est entrée en vigueur à compter du 27 mars dernier. Cependant, le travail du législateur n'est pas fini puisque de nombreuses dispositions doivent faire l'objet de décrets d'application.

Affaire à suivre....

**Pour en savoir plus :**

- H. PERINET-MARQUET, Accès au logement et urbanisme rénové, Loi ALUR du 24 mars 2014 : JCP G, n° 15, 14 avril 2014, 441.
- E. MALLE, La loi Alur est publiée au Journal officiel : JCP N, n° 13, 28 mars 2014, act. 434.
- G. DAUDRE, Aperçu critique sur les dispositions de la loi Alur relatives au contrôle de l'usage d'habitation : JCP N, n° 15, 11 avril 2014, 1157.
- O. SALVADOR, La loi Alur : des avancées significatives en matière de sites et sols pollués, JCP N, n° 15, 11 avril 2014, 1158.
- J. LAFOND, Loi ALUR : l'impact sur la rédaction des baux régis par la loi du 6 juillet 1989 : JCP N, n° 15, 11 avril 2014, 1161.
- J-L. PUYGAUTHIER, La loi ALUR et la location de meublé : JCP N, n° 15, 11 avril 2014, 1163.

Marina FOUR-BROMET

*Chargée d'enseignements à l'Université Jean Moulin Lyon 3*

*Diplômée Notaire*