

DANS CE NUMÉRO

Copropriété

Construction

Fiscalité

Urbanisme

COPROPRIÉTÉ

■ Rapport sur les copropriétés très dégradées

Un rapport remis à Cécile Duflot préconise la création d'un régime spécifique aux copropriétés en situation de pré-carence.

Dans la perspective de la prochaine loi-cadre sur le logement, le 24 décembre 2012, la ministre de l'égalité des territoires et du logement a adressé une lettre de mission à Monsieur le Sénateur Claude Dilain. Aux termes de cette lettre, il lui était demandé d'identifier les « mesures susceptibles d'enrayer la spirale de la dégradation, de faciliter le traitement des copropriétés très dégradées, de les soumettre à la concertation [...] et de préparer le débat parlementaire ».

C'est le 13 mai 2013 que le Sénateur a remis son rapport à Mme Duflot.

Une fois le décor campé, celui-ci énumère un certain nombre de mesures préventives complémentaires, avant de proposer la création d'un régime applicable aux copropriétés en situation de pré-carence.

Les mesures préventives

Le rapport suggère notamment :

- de revenir à la spécialisation des administrateurs judiciaires ;
- de mettre en place une spécialisation « syndicats de redressement » pour les syndicats en charge des grosses copropriétés et des résidences en danger ;
- de permettre au président du conseil syndical, dans le cadre de la procédure d'alerte de l'article 29-1 A de la loi de 1965, de saisir le tribunal ;
- de généraliser les affichages des comptes-rendus d'assemblée ;
- de permettre aux locataires de payer leurs charges directement au syndic ou à l'administrateur judiciaire en charge de la résidence en difficulté ;
- d'interdire de droit de vote les copropriétaires débiteurs au-delà d'un certain niveau ;
- d'insérer une clause résolutoire dans l'acte de vente rendant impossible, pour un copropriétaire débiteur, l'achat d'un autre lot dans la copropriété.

Les copropriétés en situation de pré-carence

La copropriété en danger – ou en situation de pré-carence – est celle dans laquelle l'état du syndicat « menace la propriété de chacun des copropriétaires que cela soit par l'effondrement de la valeur de leur patrimoine – qu'ils ne peuvent donc plus vendre –, ou de la baisse de leur droit de jouissance [...] ». Or, ce cas de figure exige « des moyens et des pouvoirs exceptionnels que ne possèdent ni le mandataire *ad hoc* [dans le cadre de la procédure d'alerte] ni l'administrateur judiciaire [procédure de sauvegarde] ».

M. Dilain propose, pour les syndicats qui sont reconnus, par le juge, en état de pré-carence, d'ouvrir « la possibilité de lancer une procédure qui permettra à la fois de faire un diagnostic approfondi des difficultés que traverse la copropriété, allant même jusqu'à évaluer sa capacité à demeurer en copropriété privée totalement ou partiellement, et également de permettre à tous les acteurs du redressement de travailler de façon synergétique sous [l'] autorité » du juge.

Dans le cadre de la pré-carence, après expertise, si cet état est confirmé, le juge nommera un opérateur doté de tous les pouvoirs nécessaires à la mise en œuvre d'un plan de redressement et de continuation avec le concours d'un « syndic de redressement ».



CONSTRUCTION

■ Le lotisseur ne peut supporter que le coût des équipements propres au lotissement

Une société avait été autorisée à lotir un terrain et, conformément au programme annexé à l'arrêté municipal, avait réalisé des travaux d'équipement et de viabilité. Estimant que ces réalisations excédaient les besoins propres de son lotissement, la société avait alors demandé à la commune de lui rembourser le coût des travaux.



CE 17 mai 2013,
req. n° 337120



Le Conseil d'État considère qu'il résulte des dispositions des articles L. 332-6, L. 332-15 et L. 332-30 du code de l'urbanisme « que seul peut être mis à la charge du bénéficiaire d'une autorisation de lotir le coût des équipements propres à son lotissement ; que dès lors que des équipements excèdent, par leurs caractéristiques et leurs dimensions, les seuls besoins constatés et simultanés d'un ou, le cas échéant, plusieurs lotissements et ne peuvent, par suite, être regardés comme des équipements propres au sens de l'article L. 332-15, leur coût ne peut être, même pour partie, supporté par le lotisseur ».

Est donc censuré l'arrêt d'appel qui, statuant sur la réalisation de travaux destinés à la fois à la viabilité de l'opération et à la desserte d'un secteur plus vaste, a recherché dans quelle proportion ils excédaient les besoins propres et a limité la répétition au coût des prestations excédentaires.

#FISCALITÉ

■ Taxe sur les micro-logements et sur les bureaux : actualisation

Pour lutter contre la pratique des loyers très élevés de petites surfaces dans les grandes villes, la loi de finances de 2012 a instauré une taxe sur les loyers jugés excessifs des logements d'une superficie supérieure ou égal à 14 m². Elle concerne les locations vides ou meublées d'une durée d'au moins neuf mois constituant la résidence principale du locataire. Initialement, le bailleur était assujéti à cette taxe si le loyer hors charges dépassait un plafond fixé à 40 € par m² et par mois. Le décret du 3 juin 2013 porte ce plafond à 40,88 € m² (CGI, art. 234 et annexe III, art. 58 P, mod. par Décr. 3 juin 2013, art. 1^{er} et 4).

Décr. n° 2013-463,
3 juin 2013, JO 6 juin



Le nouveau décret détermine également les nouveaux tarifs au m² de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et sur les surfaces de stationnement (CGI, art. 231^{ter}, mod. par Décr. 3 juin 2013, art. 1^{er}).

■ Circulaire relative à la réforme de la fiscalité de l'urbanisme

Le ministère de l'égalité des territoires et du logement a publié une circulaire du 18 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement. Elle revient ainsi sur la création, par la loi de finances rectificative pour 2010, de la taxe d'aménagement et du versement pour sous-densité, dispositifs applicables aux demandes d'autorisations déposées à compter du 1^{er} mars 2012 (V. Y. Jégouzo et J.-P. Lebreton, La réforme de la fiscalité de l'urbanisme, AJDA 2011. 210).

Circ. du 18 juin 2013



Suivant le plan du chapitre du code de l'urbanisme relatif à la « fiscalité de l'aménagement », la circulaire rappelle, notamment, le champ d'application, les modalités d'instauration, les faits générateurs et les bases d'imposition de la taxe d'aménagement. S'agissant du versement pour sous-densité, le texte donne des précisions sur les modalités d'établissement du seuil minimal de densité ou encore sur l'affectation du versement.

#URBANISME

■ Permis de construire : appréciation de l'urgence à suspendre un sursis statuer

Pour justifier de l'urgence à suspendre l'exécution d'un sursis à statuer opposé à une demande de permis de construire, le requérant doit démontrer, en invoquant des circonstances particulières, que cette décision affecte gravement sa situation.

En l'espèce, une société civile immobilière (SCI) demandait au juge des référés qu'il prononce la suspension du sursis à statuer opposé à sa demande de permis de construire, le maire ayant considéré que le projet était susceptible de compromettre l'exécution du futur plan local d'urbanisme.

Le Conseil d'État considère qu'un sursis à statuer « ne crée une situation d'urgence que si le requérant justifie, en invoquant des circonstances particulières, que cette décision affecte gravement sa situation ».

En l'espèce, la SCI soutenait que l'urgence justifiait la suspension de l'exécution du sursis au motif qu'elle avait conclu avec un particulier une promesse de bail à construction, comportant une clause de caducité. Ce risque de caducité de la promesse de bail à construction ne suffit pas à voir la condition d'urgence comme remplie, juge le Conseil d'État, « compte tenu tant de l'absence d'obstacle à la reconduction de cette promesse que de l'intérêt public qui s'attache à l'exécution du futur plan local d'urbanisme, lequel prévoit notamment de renforcer la préservation du caractère naturel de la zone en cause, comprise dans une zone de protection spéciale Natura 2000 ».

CE 12 juin 2013,
req. n° 358922



■ Le droit de délaissement ne constitue pas une privation de propriété

L'absence de droit de rétrocession au profit du propriétaire qui a exercé son droit de délaissement d'un terrain classé en emplacement réservé par « un plan d'urbanisme » n'est pas contraire à la Constitution, l'exercice de ce droit ne constituant pas une « privation de propriété » au sens de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen.

La Cour de cassation avait transmis au Conseil constitutionnel une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) visant les dispositions de l'ancien article L. 123-9 du code de l'urbanisme,





issues de la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme. Ces dispositions prévoyaient que le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, situé sur un emplacement réservé par un plan d'occupation des sols (POS) pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, pouvait exiger de la collectivité qu'elle procède à l'acquisition du terrain dans un délai de deux ans. Un mécanisme similaire est, depuis la loi SRU, prévu pour les emplacements réservés par les plans locaux d'urbanisme (PLU) à l'article L. 123-17, dont la mise en œuvre est encadrée par les dispositions des articles L. 230-1 et suivants.

Le requérant faisait grief à ces dispositions de ne pas prévoir un droit de rétrocession analogue à celui prévu par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans l'hypothèse où le projet pour lequel l'emplacement a été réservé n'a pas été réalisé, et donc de porter atteinte au droit de propriété. Le Conseil constitutionnel souligne tout d'abord que, par les dispositions contestées, le législateur a institué un droit de délaissement au profit du propriétaire dont le bien se situe sur un emplacement réservé par « un plan d'urbanisme » ce qui, comme le confirme la lecture du commentaire de la décision, englobe les POS, les PLU ou « tout autre document voisin qui serait autrement qualifié ».

Comme il l'avait déjà jugé s'agissant du droit de délaissement des propriétaires de parcelles au profit d'associations foncières agricoles (Cons. const., 22 janv. 1990, n° 89-267 DC), le Conseil considère que le droit de délaissement institué par l'ancien article L. 123-9 du code de l'urbanisme « constitue une réquisition d'achat à l'initiative des propriétaires de ces terrains ; que, par suite, le transfert de propriété résultant de l'exercice de ce droit n'entre pas dans le champ d'application de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ». Partant, en accordant aux propriétaires de terrains grevés d'un emplacement réservé le droit d'imposer à la collectivité publique, soit d'acquérir le terrain réservé, soit de renoncer à ce qu'il soit réservé, le législateur n'a porté aucune atteinte à leur droit de propriété.

Les Sages écartent ensuite le grief tiré de la méconnaissance par le législateur de sa compétence et déclarent donc l'ancien article L. 123-9 du code de l'urbanisme conforme à la Constitution.

Cons. const., 21 juin 2013,
n° 2013-325-QPC



■ Bail commercial : point de départ du délai de l'action en requalification

La demande qui tend à la reconnaissance du statut des baux commerciaux est soumise à la prescription biennale de l'article L. 145-60 du code de commerce et le délai de prescription court à compter de la conclusion du contrat, peu important qu'il ait été tacitement reconduit.

Par cet arrêt de rejet, les magistrats de la chambre commerciale jugent, après leurs homologues de la troisième chambre civile, que l'action en requalification d'un contrat en bail commercial doit être introduite dans les deux ans de sa conclusion.

Cette solution a en effet déjà déjà retenue à l'occasion d'une demande en requalification en bail commercial :

- d'un bail professionnel ;
- ou, comme au cas particulier, d'un contrat de location-gérance.

La particularité de l'espèce tenait en ce que le plaideur, signataire d'un contrat de location-gérance conclu il y a plus de cinq ans, soutenait que son action était recevable car, à la date de l'assignation, la convention à durée déterminée avait été tacitement reconduite moins de deux ans, donnant naissance à un nouveau contrat.

Cette approche est désavouée tant par les juges du fond que par les hauts magistrats, le point de départ du délai de prescription biennal étant fixé à la date de la conclusion du contrat, et le fait que le bail a été reconduit tacitement n'y change rien.

Si sévère soit-elle, la solution semble devoir être approuvée puisque, s'agissant de requalifier une convention en bail statutaire, l'action peut être engagée dès sa signature.

Le cadre de la saisine des hauts magistrats et la formule retenue (« le délai de prescription [court] à compter de la conclusion du contrat, [...] peu important qu'il ait été tacitement reconduit ») ne permet toutefois pas de savoir quelle serait la position du juge du droit si l'argument, non pas de la reconduction tacite, mais du renouvellement, était invoqué.

En effet, la tacite reconduction de ce qui était alors qualifié de « contrat de location-gérance » ne pouvait certainement pas produire les effets escomptés par le preneur puisque, aux termes de l'article L. 145-9 du code de commerce, un bail commercial ne cesse que par l'effet d'un congé et, à défaut, toute poursuite au-delà du terme s'analyse en une tacite prolongation, n'entraînant pas la formation d'un nouveau contrat.

Mais *quid* si la convention a été expressément renouvelée et si le preneur a agi dans les deux ans de la formation de ce nouveau contrat ?

Com. 11 juin 2013,
FS-P+B, n° 12-16.103



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur.

Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques.

Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, libéré lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.