

**LA LOI DE SIMPLIFICATION DU DROIT :
LES CHANGEMENTS EN MATIERE D'URBANISME ET D'IMMOBILIER**

CONSEIL

La loi relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives dite « Loi Warsmann » est parue le 22 mars 2012 sous le numéro 2012-387. Ce texte très riche de 134 articles balaye de nombreux pans du droit. Le premier constat que l'on peut faire est que toutes les mesures n'apportent pas malgré le nom choisi pour ce texte, une simplification du droit. Il nous est apparu dès lors nécessaire de décortiquer pour nos lecteurs les dispositions qui ont un impact direct sur l'urbanisme d'une part et d'autre part l'immobilier en général. Nous consacrerons notre étude à ces matières.

I. Les changements en matière d'urbanisme :

En matière d'urbanisme, trois domaines peuvent être mis en exergue : le régime des travaux exécutés sur les immeubles adossés aux monuments historiques, le droit de préemption, et la zone d'aménagement concerté.

•Nouveautés en matière de travaux sur les immeubles adossés aux monuments historiques

Depuis la loi du 31 décembre 1913, il est possible de classer ou d'inscrire au titre des monuments historiques, les monuments dont la conservation présente, du point de vue de l'Histoire ou de l'art, un intérêt public. Cette circonstance a des conséquences notamment sur les formalités à accomplir en cas de travaux sur de tels immeubles ou sur ceux qui sont situés dans leur environnement.

Ainsi, jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi Warsmann, le Code du patrimoine distinguait les immeubles classés au titre des monuments historiques, les immeubles inscrits à l'inventaire des monuments historiques, les immeubles adossés aux immeubles classés et les immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits.

Toutefois, il est apparu que la distinction entre les immeubles adossés aux immeubles classés et les immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits n'était pas pertinente. Ainsi, le Rapport de l'Assemblée nationale sur la loi Warsmann précise que « les travaux sur les immeubles situés dans le champ de visibilité des monuments historiques inscrits ou classés et ceux portant sur les immeubles qui y sont adossés sont soumis à des régimes distincts, alors même qu'ils sont, au regard des monuments inscrits ou classés, dans la même situation : celle de faire partie de leur environnement »

C'est pourquoi la loi Warsmann a procédé à une réécriture des articles L. 621-30 à L. 621-32 du Code du patrimoine afin notamment d'unifier les régimes applicables aux travaux concernant les immeubles situés dans le champ de visibilité des monuments historiques et ceux adossés aux monuments historiques.

En premier lieu, la loi définit la notion d'immeuble adossé. Il s'agit de tout édifice en contact avec un édifice classé, ou - dans l'hypothèse d'un immeuble partiellement classé - de toute partie non protégée au titre des monuments historiques de cet immeuble. La loi donne également des précisions sur la notion d'immeuble situé dans le champ de visibilité des monuments historiques.

La loi étend par ailleurs aux immeubles adossés la règle déjà applicable aux immeubles situés dans le champ de visibilité des monuments historiques selon laquelle aucune démolition, aucun déboisement, aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect n'est possible, sauf autorisation spéciale.

Enfin, la loi précise et harmonise le régime des travaux portant sur les immeubles adossés et celui des travaux situés dans le champ de visibilité des monuments historiques, que ces immeubles soient (ou non) eux-mêmes classés ou inscrits, et que les travaux envisagés nécessitent (ou non) de déposer une autorisation de construire (déclaration préalable ou une demande de permis de construire).

•Nouveautés en matière de préemption

S'agissant du droit de préemption, la loi modifie le régime applicable au droit de préemption sur les fonds de commerce, en restreignant son champ d'application aux seules aliénations à titre onéreux, alors qu'auparavant, toutes les cessions – y compris les cessions à titre gratuit – étaient visées.

De plus, le délai au terme duquel la commune doit rétrocéder le bien préempté est allongé pour passer d'un à deux ans. Pendant ce délai, il est désormais possible de mettre le fonds en location-gérance.

La loi clarifie également les modalités de préemption en cas de vente par adjudication, en élargissant cette hypothèse jusque-là limitée aux seules adjudications rendues obligatoires par une disposition législative ou réglementaire, à toutes les adjudications autorisées ou ordonnées par un juge, ce qui permet d'appliquer aussi ce mécanisme aux adjudications intervenant dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire ou d'une mesure de tutelle.

•Nouveautés en matière de zone d'aménagement concerté

Enfin, en matière de ZAC, l'article 109 de la loi modifie l'article L. 311-5 du Code de l'urbanisme, applicable dans le cadre de ZAC à maîtrise foncière partielle et qui permet à un aménageur de définir les modalités de participation à l'aménagement de la zone (nature des constructions, conditions de leur réalisation, respect de prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères) des constructeurs n'ayant pas acquis leurs terrains auprès de lui.

Ce mécanisme, qui n'était alors applicable que lorsque la ZAC était concédée à un aménageur, est désormais applicable en cas de ZAC réalisée en régie.

II. Les changements en matière de droit immobilier :

La loi Warsmann n'a pas fait simplifier que le droit de l'urbanisme mais également le droit immobilier privé, en ce qu'elle consacre plusieurs articles aux copropriétés, aux baux et aux cessions de biens immobiliers.

•Nouveautés en matière de copropriété :

La loi dite « Warsmann » du 22 mars 2012 comprend un volet consacré à la copropriété et crée 5 articles nouveaux dans la loi du 10 juillet 1965.

L'un des volets importants de l'article 103 de la loi traite de la question des emprunts contractés par les syndicats de copropriétaires. Le législateur, faisant écho aux dispositions de la loi Grenelle II qui

impose notamment nombreux travaux d'amélioration de la qualité des copropriétés, n'est pas sans avoir de conséquence financière pour ces copropriétaires. Comment financer de tels travaux d'amélioration, d'énergie, sans prêt commun ? L'article 103 pour sa première partie répond à cette question.

En effet, la loi Warsmann apporte une réforme majeure en matière de copropriété en créant l'article 26-4 qui permet aux syndicats de copropriétaires de contracter des emprunts. L'emprunt ainsi contracté doit avoir pour but de financer soit des travaux sur les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat. Le recours à l'emprunt devra être décidé à l'unanimité des copropriétaires sauf dans deux cas.

Il faut savoir que par exception à ce principe de l'unanimité, l'emprunt au nom du syndicat pourra être voté à la même majorité que celle qui est requise en cas de travaux sur les parties communes ou sur des parties privatives ayant un intérêt collectif (c'est à-dire à celle de la majorité de l'article 25, lorsqu'il s'agit de préfinancer des travaux subventionnés).

Autre exception posée par le nouveau texte : celle de l'emprunt, pour les mêmes travaux que ceux indiqués ci-dessus et/ou pour une acquisition conforme à l'objet du syndicat. Dans cette hypothèse, l'emprunt est contracté au seul bénéfice de certains copropriétaires ; dans ce cas, la majorité requise est celle appliquée en cas de vote de travaux ou d'acquisitions c'est-à-dire à la majorité de l'article 26.

Les copropriétaires qui entendent bénéficier de cet emprunt doivent notifier cette décision au syndic en indiquant le montant d'emprunt qu'ils sollicitent, et cela dans le délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Pour les copropriétaires opposants ou défaillants, cette notification doit avoir lieu dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale. Le montant du prêt sollicité ne pourra excéder la limite de leur quote-part de dépense selon l'article 26-4 al. 3 et 4 nouveau.

Le syndic ne pourra en tout état de cause signer de contrat de prêt qu'après l'expiration d'un délai de deux mois à compter du vote en assemblée générale selon l'article 26-5 nouveau.

Aussi, la loi Warsmann encadre et sécurise ce recours à l'emprunt en prévoyant que le syndicat bénéficie d'une garantie, selon l'article 26-7 nouveau, pour l'emprunt contracté qui prend la forme d'un cautionnement solidaire. Cette caution, une fois actionnée, bénéficie du privilège du syndicat des copropriétaires prévu à l'article 2374 1er bis du Code civil.

Concernant le remboursement de ce prêt, l'article 26-6 nouveau précise, outre le fait que le montant du prêt est versé par le prêteur directement au syndicat, que seuls les copropriétaires bénéficiant de ce prêt sont tenus de le rembourser.

Autre apport des textes nouveaux, la situation de la vente d'un lot objet d'un tel emprunt est encadrée et, prévue par l'article 26-8 nouveau. En effet, en cas de vente d'un lot pour lequel le copropriétaire vendeur a bénéficié de l'emprunt, il doit payer cet emprunt immédiatement selon le nouvel article 26-8 même lorsque la cession prend la forme d'un apport. L'emprunt n'est pas exigible immédiatement en cas d'accord prévoyant que le nouveau copropriétaire le reprend à sa charge. Cet accord ne peut avoir lieu qu'avec l'aval du prêteur et de la caution, il revient au notaire d'en informer le syndic.

L'article 33 traite de la part de coût de travaux qui incombe à chaque copropriétaire n'ayant pas donné leur accord lors du vote en assemblée générale de travaux d'améliorations, d'additions de locaux et d'exercice du droit de surélévation prévus aux articles 30 et suivants de la loi du 10 juillet

1965. La loi Warsmann est venue compléter cet article d'une importante précision : les copropriétaires qui n'ont pas voté ces travaux ne peuvent se voir réclamer selon l'article 33 plus d'une annuité égales au dixième de leur part. Ces derniers doivent en informer le syndic dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale ayant voté cette mesure.

A savoir : ces dispositions appellent la publication d'un décret pris en Conseil d'Etat et n'entreront en vigueur qu'à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de sa publication au Journal Officiel.

• Nouveautés concernant les baux :

En matière de location saisonnière, l'article 96 de la loi revient sur une jurisprudence récente et stricte de la Cour de cassation qui avait sanctionné un propriétaire pour avoir interdit dans un contrat de location saisonnière la détention d'animaux familiers dans les locaux donnés en location

(Cass. 1ère civ. 3 février 2011, n°08-14.402). En conséquence l'article 10 de la loi du 9 juillet 1970 est modifié de sorte que les bailleurs de meublés touristiques peuvent introduire de telles stipulations. Cette modification place à égalité de traitement les bailleurs de meublés touristiques et les personnes exerçant l'activité de chambre d'hôte. La situation commerciale est donc rééquilibrée par cette prise de position, sans faire de favoritisme pour l'un ou l'autre type de propriétaire.

Concernant les baux commerciaux, une simplification des termes a été adoptée dans l'article 2 de la loi. En effet, les professionnels du droit, au travers de la Commission Pelletier, avait dès 2003 fait remarquer au législateur une incohérence dans les termes utilisés en ce domaine. Le sujet concerne l'hypothèse de la poursuite des baux en dehors de tout renouvellement. Désormais le terme de « tacite reconduction » est remplacé par celui de « tacite prolongation ». Cette substitution de terme a pour effet de clarifier la matière. En effet, la reconduction appelle la formation d'un nouveau bail alors qu'une prolongation indique que le bail d'origine se poursuit sans modification. Cette réforme fait une pure application de la jurisprudence de la Cour de cassation qui utilise déjà ce terme de « prolongation ». Les articles L145-8, L145-10, L145-12 et L145-34 du Code de commerce sont en conséquence modifiés.

La seconde modification apportée par la loi concerne la date et la prise d'effet du congé délivré par le bailleur de l'article L145-9 du Code de commerce. Auparavant, l'article déjà modifié par la loi n°2008-776 du 4 août 2008 dite LME avait supprimé dans cet article la référence aux usages locaux pour la délivrance des congés. Aujourd'hui, le législateur a entendu simplifier la procédure en ne se référant dans l'alinéa 1er qu'à la date anniversaire du bail en précisant que le congé doit être délivré soit six mois à l'avance ou lors d'une demande de renouvellement remplaçant ainsi la notion de « dernier jour du trimestre civil ». Le congé en conséquence, devra pour être valable, être délivré pour la date anniversaire du bail.

L'alinéa 2 quant à lui est modifié en deux endroits en ce qu'il utilise le terme de tacite prolongation au lieu de reconduction et se réfère désormais au dernier jour du trimestre civil. Ainsi dans le cadre d'une tacite prolongation le congé devra être transmis au locataire au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

III. Les modifications apportées en matière de vente de biens immobiliers :

• Cession de fonds de commerce

Concernant la cession de fonds de commerce, la loi opère des modifications procédurales en la matière, notamment en imposant dans l'article L145-12 du Code de commerce dans un délai de 15

jours une publicité concomitante de la cession amiable même sous conditions au journal d'annonces légales et au BODDAC. Ensuite, le législateur modifie l'article L141-1 concernant la teneur des renseignements que doit délivrer obligatoirement le cédant en ce qui concerne l'activité du fonds par une référence non plus aux bénéficiaires commerciaux mais aux résultats d'exploitation qui font ressortir la différence entre les recettes et les dépenses d'exploitation. Le but étant de délivrer une information révélant la performance économique de l'exploitation, ce que ne permet pas une information basée sur les bénéfices commerciaux.

Enfin, la cession d'entreprise n'est pas sans conséquence fiscale puisque le cédant doit dans un délai fixé par la loi, souscrire une déclaration fiscale, l'article 201 du Code général des impôts prévoyant une imposition immédiate des bénéfices dégagés par l'entreprise cédée. Cela concerne les bénéfices d'exploitations réalisés entre la fin de la dernière période d'imposition et la date de la cession, auxquels sont rattachées les créances et les dettes postérieures à cette cession. Cette déclaration devait être souscrite dans les 60 jours de l'acte de vente ; désormais le délai est raccourci à 45 jours. En revanche, la loi prévoit qu'en présence d'un tiers détenteur, le délai est dorénavant de 5 mois au lieu de 3 pour distribuer le prix (L143-21).

- Cession des logements sociaux

L'article 109 de la loi consacre un volet au logement social en modifiant le Code de la construction et de l'habitation. La première nouveauté concerne la vente de logements-foyers prévue à l'article L145-6 du code précité. Le texte imposait une détention de plus de dix ans au organisme d'habitation à loyers modéré (HLM) avant de pouvoir vendre les dits biens à d'autres organismes du logement social. Désormais, cette durée de détention disparaît quand la vente se fait au profit d'un organisme de même nature, une société économie mixte (SEM) dès lors qu'elle est de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes sans but lucratif dès lors qu'ils bénéficient de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L365-2 du même code. Il existe donc deux régimes qui coexistent : la vente de logement-foyer sous réserve d'une durée de détention minimale de dix ans et la vente faite au profit des SEM ou organismes sans but lucratif.

Toujours concernant le logement social mais hors logements-foyers, dans le 2° de l'article 109 est posé le principe d'un nouveau cas de nullité du contrat de vente passée par un HLM. L'article L443-7 prévoit donc que le contrat est entaché de nullité. Le texte est donc modifié en ce sens et prévoit la nullité de l'acte de vente dès lors que le vendeur n'a pas transmis au préfet son intention d'aliéner le bien. Si la vente a lieu au profit d'une personne morale, « l'action en nullité peut être intentée par l'autorité administrative ou par un tiers dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier ». Si la vente a lieu au profit d'une personne physique « l'organisme est passible d'une sanction de 15000 euros ».

L'une des dernières mesures concernant la vente de logements sociaux est la modification de l'article L443-11 al. 3. Ce texte vise la vente de logement vacant et place le gardien d'immeuble au même niveau que les locataires du parc immobilier. En effet, le texte d'origine prévoit un système de priorité à la vente des locataires en place en cas de décision d'aliéner des biens vacants du parc immobilier. Dorénavant, le gardien d'immeuble devient également prioritaire donc, l'organisme doit lui proposer d'acquérir le bien mis en vente.

Enfin, la loi apporte une mesure importante, toujours en matière de vente de logements vacants en modifiant l'article L443-11 al.6. Le législateur a souhaité éviter toute spéculation sur ce marché en interdisant l'acquisition de plusieurs logements du parc par une personne physique ayant déjà

bénéficié de ce système de vente, cette interdiction est étendue aux logements locatifs des SEM devenus vacants. La sanction est la nullité de l'acte de vente.

- Le régime des promesses de vente de longue durée

La loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 a modifié l'article L. 290-2 du Code de la construction et de l'habitation, en rajoutant l'adjectif « unilatérale » après le terme « promesse ». Il faut tout d'abord rappeler que la loi du 25 mars 2009 avait inséré un nouvel article L 290-1 dans le Code de la construction et de l'habitation stipulant que « Toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, dont la validité est supérieure à dix-huit mois, (...) est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique, lorsqu'elle est consentie par une personne physique ». L'article L290-2 disposait que la promesse devait prévoir obligatoirement le versement d'un dépôt de garantie de 5%. Ce sont donc uniquement les promesses unilatérales de vente qui seront concernées par ce dépôt. L'objectif de loi du 25 mars 2009 était de protéger les vendeurs personnes physiques bloquant leur bien pour une longue durée au profit d'un aménageur ou d'un promoteur immobilier. La présence obligatoire du notaire permettait en effet de leur faire prendre conscience de la gravité de leur engagement et tandis que le versement d'une indemnité d'au moins 5 % leur assurait une contrepartie financière.

Il semble naturel que seules les promesses unilatérales, utilisées en pratique par les opérateurs, soient soumises à ce dispositif. En effet, la protection du vendeur ne se justifie que dans cette hypothèse, puisqu'en cas de promesse synallagmatique le cocontractant est lui aussi déjà, en principe, définitivement engagé. Les deux formes de promesse (compromis et promesse unilatérale) restent néanmoins soumis à la forme authentique, le notaire pouvant par ailleurs vérifier le contenu et la durée (parfois excessive) des conditions suspensives imposées par les professionnels à leur seul profit.

Ségoène de la Rivière, Groupe Droit Public Immobilier
Sophie Droller-Bolela, Groupe Immobilier
CHEUVREUX NOTAIRES