

## GUIDE : LA RÉFORME DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Les Notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes, et les Géomètres-Experts de l'Isère, s'associent pour créer un guide pratique des autorisations d'urbanisme à l'attention des collectivités locales et des citoyens

**Paradoxe :** alors que la grande réforme 2005-2007 visait à clarifier le code de l'urbanisme, une complexité subsiste dans son accessibilité, à la fois pour les responsables des Collectivités locales et les citoyens...

Ce nouveau « Guide des autorisations d'urbanisme » se positionne ainsi comme très pédagogique.

Il présente en 18 pages, les procédures relatives aux autorisations d'urbanisme (par exemple : permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager,...) sous forme de 8 fiches pratiques. Questions concrètes, cas pratiques, répartitions des tâches et tableaux récapitulatifs facilitent l'application des règles juridiques aux agents de collectivités.

Edition mai 2013 téléchargeable sur [www.chambre-38.notaires.fr](http://www.chambre-38.notaires.fr)  
Lien direct : <http://chambre-38.notaires.fr/fr/journal-notaires/guide-urbanisme.html>.

*Institut Notarial des Collectivités Locales.*



**LA RÉFORME DES AUTORISATIONS D'URBANISME**

- LA SURFACE DE PLANCHER
- LE BORNAGE CONTRADICTOIRE
- LA DECLARATION PREALABLE
- LE PERMIS D'AMENAGER
- LE PERMIS VALANT DIVISION
- TRAVAUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES
- LE CHANGEMENT DE DESTINATION
- LA DIVISION PRIMAIRE

Guide pratique sur la mise en application des autorisations d'urbanisme

Edition mai 2013

Les notaires de l'Isère, de la Drôme et des Hautes-Alpes en partenariat avec la Chambre des géomètres-experts de l'Isère (UNGE38), ont réalisé un guide pratique sur la mise en application des autorisations d'urbanisme. Ce guide est diffusé dans les communes et les E.P.C.I de l'Isère, de la Drôme et des Hautes-Alpes.

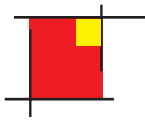
A consulter sur [www.cr-grenoble.notaires.fr](http://www.cr-grenoble.notaires.fr) - rubrique « nos actualités-infos collectivités locales » et sur le site <http://chambre-38.notaires.fr>.

**Lettre éditée par les Notaires de l'Isère de la Drôme et des Hautes-Alpes à consulter sur [www.cr-grenoble.notaires.fr](http://www.cr-grenoble.notaires.fr)**

**VISIONS COMMUNES** Lettre éditée par le Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel de Grenoble 10, rue Jean Moulin - 38180 Seyssins.

**Directeur de la publication :** M. le Président du Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel de Grenoble.

**Comité de rédaction :** Jean-Baptiste GROUSSON, Michèle DELHOMME MATHON, Marie DUVERNEUIL, Didier LECLERCQ, Philippe LINTANFF, Christian NOVEL, Philippe PANOSSIAN, Emmanuelle PASTEUR, Marie-Thérèse PRUNIER, Véronique SAUQUET, Philippe WUTHRICH. - **Photos :** Stocklib, Serge Argoud. - **Maquette et édition :** Concept et Visuel.



# TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET CLAUSES R

Le 109<sup>e</sup> congrès des Notaires de France qui s'est tenu à LYON du 16 au 19 juin 2013 sous le thème "PROPRIETES PUBLIQUES, quels contrats pour quels projets ?", était entièrement consacré au droit des propriétés publiques.

La deuxième commission de ce congrès a notamment axé sa réflexion sur la question du prix des transferts de propriété des collectivités locales et plus particulièrement sur les clauses qui s'y rattachent.

En effet, le prix est naturellement une composante essentielle de la vente et lorsque le vendeur est une personne publique le plus souvent une commune, la détermination du prix est un enjeu très important.

A cette occasion, la commission a pu aborder notamment l'existence des clauses appelées "clauses anti-spéculatives":

## Rappel

Les clauses "anti-spéculatives" se rencontrent généralement à l'occasion des ventes de terrains ou de bâtiments qui s'inscrivent dans le cadre d'une politique en faveur de l'accession à la propriété.

## Le contexte

La hausse des prix de l'immobilier ces dernières années a rendu plus difficile l'accession à la propriété par les particuliers. Les collectivités locales et notamment les communes conscientes de ces difficultés, ont souhaité favoriser l'installation des ménages aux revenus insuffisants pour assumer des prix parfois exorbitants, en leur vendant des terrains ou des logements à des conditions financières avantageuses.

Toutefois, en contrepartie de cet avantage et pour s'assurer que l'aide accordée ne soit pas détournée de son objet - les collectivités locales assortissent la vente de clauses dites "anti-spéculatives".

## Les diverses clauses susceptibles d'être stipulées

En pratique, les clauses anti-spéculatives peuvent prendre des formes assez variées. On relève principalement :

- L'interdiction d'aliéner : le but est d'interdire la revente dans un certain délai (généralement compris entre 5 et 10 ans). Une interdiction absolue de revente doit être écartée, comme présentant un caractère trop absolu.

Lors de la rédaction des clauses d'inaliénabilité, il convient de prévoir des atténuations en cas de survenance d'"accidents de la vie" autrement dit en cas de décès, divorce, invalidité, licenciement qui peuvent conduire un acquéreur à la revente obligée de sa résidence principale.

- **Les clauses organisant un contrôle du prix et une faculté de rachat en cas de revente :**

Le but est de contraindre l'acquéreur à prendre l'engagement, en cas de revente du bien acquis dans un délai fixé contractuellement, d'obtenir l'accord de la collectivité vendeuse sur le prix de cession. Il s'agit d'éviter la tentation de revendre aux seules fins de réaliser une plus-value, alors que l'opération a bénéficié d'une aide publique permettant d'en minorer le coût. Cette clause est souvent associée à un pacte de préférence. Dans ce cas, les modalités de fixation du prix sont prévues à l'avance.

Ces clauses sont notamment utilisées par les opérateurs HLM à l'occasion d'une opération en accession sociale ;

- **Les clauses limitant et/ou imposant l'usage du bien :**

Lorsque la vente porte sur un terrain à bâtir, une première variante va consister en l'obligation faite à l'acquéreur de construire dans un délai déterminé, sous peine de dommages et intérêts.

L'obligation de l'acquéreur peut également être érigée en condition résolutoire. Faute par l'acquéreur d'exécuter son obligation, la vente est résolue par la seule survenance du terme attaché à la condition.



Une seconde variante oblige l'acquéreur, en contrepartie de l'aide apportée par la collectivité locale, à occuper le logement acquis à titre de résidence principale. Cette clause s'accompagne souvent d'une interdiction de louer qui peut dans certaines hypothèses être levée.

- Les clauses imposant le remboursement de l'aide publique en cas de plus-value après revente : dans l'hypothèse où l'acquéreur revendrait dans un délai conventionnellement fixé pour un montant supérieur au prix de vente généralement revalorisé en fonction d'un indice, il s'oblige à rembourser l'avantage dont il a bénéficié.

**NB :** La commune ne pourrait pas interdire aux acquéreurs de réaliser de plus-value. Mais elle peut valablement prévoir qu'en cas de revente dans un certain délai, et de réalisation d'une plus-value, une partie de la plus-value lui sera reversée (qui correspond généralement à « l'avantage consenti », c'est-à-dire la différence entre le prix du marché et le prix auquel le terrain a effectivement été vendu à l'acquéreur).

## Problématique

Ces diverses clauses posent toutes le même problème de fond : elles portent atteinte à l'absolutisme du droit de propriété. En principe, l'acquéreur devenu propriétaire doit en effet pouvoir exercer les principales prérogatives de son droit (l'usage du bien, la perception de revenus et surtout la possibilité de revendre). C'est pourquoi, en application des principes généraux qui gouvernent le droit des obligations, de telles clauses qui constituent autant de restrictions au droit de disposer ne sont valablement stipulées que si les obligations imposées à l'acquéreur sont limitées dans le temps et qu'elles ont une cause licite.

L'absence de cause à une obligation (au sens de contrepartie) entraîne la nullité de cette obligation, de même que le caractère illicite ou immoral de la cause (au sens du but poursuivi par les contractants).

En pratique, cela signifie que les obligations imposées à l'acquéreur doivent être limitées dans le temps et que l'acquéreur doit trouver une contrepartie à l'engagement qu'il prend. Cette contrepartie résidera évidemment dans les conditions financières de la vente.

## Illustration donnée par la jurisprudence

Une commune avait vendu en 1983 à des acquéreurs, un lot de lotissement communal pour 42.685 euros. L'acte contenait un paragraphe intitulé "Conditions particulières imposées par la commune - Pacte de préférence".

La clause prévoyait qu'avant toute revente à un tiers, le rachat du terrain devait être proposé à la commune et que le prix de revente du terrain nu ne pouvait excéder le prix d'acquisition initial, réactualisé en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction et que le prix du terrain avec une construction serait égal au prix de vente du terrain nu majoré du prix de revient de la construction, évalué par un expert.

Trois ans après leur acquisition, les propriétaires signaient un compromis au prix de 120.000 €. La commune les avisa de son intention de faire jouer le pacte de préférence.

Les propriétaires contestèrent la validité de la clause. Dans un arrêt du 23 septembre 2009, la Cour de cassation valide une telle clause insérée dans un acte de vente par une commune, d'un lot de lotissement communal, et prévoyant au profit de ladite commune pendant une durée de vingt ans, un contrôle du prix et une faculté de rachat.

En effet, la Cour de cassation, après avoir constaté :

- d'une part que la stipulation avait été librement convenue et qu'elle avait pour but, en fixant d'ores et déjà un prix, institué pour une durée de vingt ans, d'empêcher la spéculation sur le bien dans un contexte marqué par la rareté de l'offre et le "décrochage" des possibilités financières de la plupart des ménages par rapport à la forte augmentation des prix de l'immobilier,
- et d'autre part que les acheteurs avaient bénéficié en contrepartie de son acceptation de la possibilité d'accéder à un marché protégé de la spéculation immobilière, relève que dans ces conditions, les modalités stipulées, notamment quant à la durée de validité de la clause, n'étaient pas, au regard de la nature et de l'objet de l'opération réalisée, constitutives d'une atteinte au droit de propriété.

(Civ. 3<sup>ème</sup> 23 septembre 2009, n° 08-18.187).

**Philippe WUTHRICH**, notaire.

## Service notarial de vente et d'achat par appel d'offres sur internet

**Les notaires peuvent accompagner l'ensemble du projet immobilier des collectivités ou administrations, pour la mise en vente de biens leur appartenant, de la recherche d'acquéreurs à l'acte définitif.**

Le meilleur prix du marché avec **IMMO INTERACTIF**

Le notariat a créé un outil innovant et unique, au bénéfice des vendeurs et acquéreurs : **IMMO-INTERACTIF**. Ce service, accessible sur le site [www.immobilier.notaires.fr](http://www.immobilier.notaires.fr), consiste à faire des appels d'offres d'achat sur internet, tout en apportant des garanties juridiques.

Basé sur la transparence des propositions, **IMMO-INTERACTIF** est la seule méthode capable de garantir le juste prix du marché, car c'est la rencontre en temps réel de l'offre et la demande, sur internet, qui va établir le prix définitif du bien.

### Les étapes

Une collectivité confie la vente d'un bien à un notaire qui va orchestrer et sécuriser la transaction, de la préparation du dossier à la signature du compromis puis de l'acte authentique.

Les annonces **IMMO-INTERACTIF** sont consultables sur [www.immobilier.notaires.fr](http://www.immobilier.notaires.fr), avec les jours de visites. Lors de ces dernières, le notaire délivre aux acquéreurs potentiels des demandes d'agrément et fait signer les conditions de la vente. L'acquéreur doit confirmer son intérêt en s'inscrivant sur le portail immobilier, [www.immobilier.notaires.fr](http://www.immobilier.notaires.fr).

Après avoir obtenu un agrément électronique du notaire, il peut participer à la vente. À une date fixée, les acheteurs intéressés ont 48 heures pour porter leurs offres sur internet. Tout internaute peut assister à l'évolution des enchères. À l'issue de cette période, le vendeur peut retenir la proposition qui lui convient. Il signe ensuite un compromis chez le notaire. Le reste de la procédure est identique à celle d'une vente traditionnelle.

### Les avantages sont nombreux

Pour le vendeur, les délais sont maîtrisés et rapides, environ 6 semaines entre la mise en vente et les propositions d'achat. L'opportunité d'obtenir le meilleur prix du marché est assurée par une confrontation transparente de l'offre et de la demande. Pour l'acquéreur, la maîtrise du contexte juridique et technique en amont de la vente sécurise le processus. Tout en restant chez soi, il peut situer son prix par rapport aux autres et surenchérir.

**IMMO-INTERACTIF** peut être aussi utilisé dans le cadre de ventes simples, pour des biens provenant de succession, d'indivision, de divorce, d'association, de gérant de tutelles...

Si vous êtes intéressés par cette nouvelle forme de vente, n'hésitez pas à consulter les notaires.

# LE NOTAIRE N'EST PAS QU'UN RÉDACTEUR DE CONTRAT !

**Nos clients viennent dans nos offices pour signer des contrats auxquels ils doivent ou veulent donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique.**

**En effet le notaire, officier public agissant pour le compte de l'État, confère aux actes qu'il rédige un gage de légalité et d'authenticité en y apposant son sceau et sa propre signature.**

**Il constate ainsi officiellement la volonté exprimée par les personnes qui les signent et s'engage personnellement sur le contenu de l'acte.**

Ainsi l'acte notarié se différencie-t-il de l'acte sous seing privé, signé seulement par les parties, qui n'implique pas la présence du rédacteur, et qui peut être régularisé en tout lieu, y compris à l'étranger.

Le formalisme qui s'impose pour la validité de l'acte authentique se manifeste notamment par les spécificités suivantes.

- Les signataires de l'acte sont présents ou représentés. Le notaire peut ainsi vérifier l'identité, la capacité et les pouvoirs des intéressés.
- Le notaire est présent. Il est en mesure d'éclairer les parties sur la portée de leurs engagements, les conséquences de l'acte et de leur donner toutes explications utiles. Il veille au bon équilibre du contrat et s'assure du consentement réel et juridiquement valable des parties.
- Le notaire signe l'acte. En sa qualité d'officier public, il confère, par sa signature, l'authenticité à l'acte qu'il reçoit et s'engage sur son contenu et sa date.

Ce formalisme participe de l'efficacité de l'acte authentique dont les effets sont les suivants :

- L'acte authentique fait pleine foi de sa date, ce qui en simplifie la preuve.
- La force probante. L'acte authentique fait foi de son contenu, s'agissant des éléments constatés par le notaire et dont il a pu se convaincre par lui-même. On ne peut rapporter la preuve contraire que par une procédure complexe, équivalente à celle de la contestation d'une décision judiciaire pour partialité du juge.
- La force exécutoire. Lorsque le débiteur n'exécute pas ses obligations pécuniaires, l'acte authentique évite au créancier d'avoir à obtenir un jugement, s'il veut le poursuivre en paiement de sa dette, alors que c'est indispensable pour l'acte sous seing privé. L'acte authentique est exécutoire de plein droit, comme une décision judiciaire.

## **Le notaire : un conseiller**

Les qualités de l'acte authentique sont telles que l'on finit presque par croire que le notaire n'est qu'un rédacteur et l'on oublie parfois qu'il est aussi un vrai conseiller dans beaucoup de matières juridiques.

Le recours par les collectivités au notaire pour des consultations ou conseils juridiques est curieusement peu répandu.

En effet nous constatons souvent que le notaire n'est pas consulté en amont d'une opération sur la faisabilité juridique, la légalité, les différentes solutions possibles et leurs conséquences ou risques éventuels pour la collectivité. Cela est dommage car des montages juridiques peuvent s'avérer inopportuns voire illégaux, et il est parfois difficile de revenir sur certaines options, juste avant la signature des actes !

Il faut savoir que le notaire, sollicité pour authentifier une convention, est en tous les cas tenu à un devoir de conseil envers les parties à l'acte. Le défaut de conseil engage également sa responsabilité. Ainsi nous voyons parfois des collectivités payer des consultations juridiques en vue de réaliser un acte alors que le conseil s'y rapportant est compris dans le coût de la prestation du notaire. Pour un projet n'hésitez pas à consulter en premier lieu votre notaire ; pour le coût d'un acte on a le conseil, l'analyse juridique, la couverture de la responsabilité, à prix tarifié. Inutile de payer deux fois !

Le notaire peut également répondre à vos questions juridiques sur des sujets non liés à la signature d'un acte. Vous pouvez le consulter pour des conseils juridiques et dans ce cas il déterminera avec votre accord le coût de son travail en fonction de la complexité de la consultation.

Même dans cette hypothèse (conseil non lié à la signature d'un contrat), le notaire engage sa responsabilité et celle du Notariat.

## **Le notaire : un spécialiste aux outils performants**

Le notariat dispose d'outils informatiques indispensables aux collectivités locales. Grâce aux bases de données immobilières centralisées, le notaire apporte son expertise en matière d'évaluation foncière. Avec le service IMMO-INTERACTIF créé par le notariat, les collectivités peuvent vendre au meilleur prix, sur appel d'offres par internet. Avec le système télé@ctes, la publicité des actes est dématérialisée ainsi que l'accès aux fichiers tels que l'état civil, le cadastre... Le notariat développe également la signature électronique des actes authentiques.

## **Le notaire : un garant solidaire!**

En application des principes généraux de

notre droit, le notaire est responsable, vis à vis de ses clients, des dommages résultant de toute faute par lui commise dans l'exercice de ses fonctions.

Si les obligations du notaire se limitaient à l'application de ce seul principe, elles ne diffèreraient en rien de celles qui incombent à tous les citoyens. Mais, indépendamment du fait que les tribunaux appliquent le droit de la responsabilité avec une sévérité accrue lorsqu'un professionnel est en cause, le notaire se trouve tenu à deux autres obligations :

- Assurer les conséquences pécuniaires de son activité auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable ;
- Etre responsable, avec tous les autres membres de la profession, vis-à-vis de l'ensemble des clients.

L'obligation d'assurance responsabilité civile ne présente pas, en elle-même, d'originalité, dans la mesure où elle frappe d'autres professionnels, aux activités les plus diverses. En revanche, la solidarité entre tous les notaires constitue une règle que ne connaît aucune autre profession, où que ce soit, d'où il suit qu'elle est unique au monde. En vue de couvrir tous les risques susceptibles de découler de l'activité notariale, la profession a mis en place :

- des Caisses régionales de garantie, dont les ressources financières sont fournies par des cotisations supportées par les notaires dépendant de la région considérée,
- et une Caisse centrale de garantie, dont les ressources financières sont fournies par des cotisations supportées par l'ensemble des notaires de France.

Ainsi, en cas de dommage causé à un client, la couverture financière de ce dommage se trouve-t-elle supportée :

- par la compagnie assurant le risque de responsabilité civile professionnelle,
- et s'il y a lieu, par la Caisse régionale de garantie,
- enfin, et toujours s'il y a lieu, par la Caisse nationale de garantie,
- en dernier ressort, si tous ces recours n'ont pas suffi, par l'ensemble des notaires de France, entre eux.

*Christian NOVEL, notaire.*