



VEILLE FONCIERE – de Mai à Juin 2018 –

Textes - Journaux officiels

❖ **Projet de loi ELAN (portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique)**

L'Assemblée Nationale adopte le projet de loi ELAN

Résumé : L'Assemblée Nationale a adopté le mardi 12 juin 2018, en première lecture, dans le cadre de la procédure accélérée, le projet de loi ELAN. Sur les 2957 amendements qui avaient été déposés, 339 ont été adoptés au cours de cette séance publique débutée le 30 mai.

Parmi les mesures adoptées :

- Le débat parlementaire a permis de rénover le cadre juridique de la construction dans les communes littorales tout en maintenant, comme le souhaitait le Gouvernement, l'esprit et l'équilibre de la loi de 1986 (loi littoral). Le texte adopté **permet des possibilités d'urbanisation complémentaire strictement encadrées : interdites dans la bande des 100 mètres du littoral et dans les espaces proches du rivage, les nouvelles constructions devront améliorer l'offre de logement ou accueillir des services publics dans les espaces déjà urbanisés (combler des dents creuses).**
- L'article L. 324-10 prévoit que **les établissements publics fonciers locaux sont habilités à créer des filiales et à acquérir ou à céder des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de leurs missions, dans des conditions déterminées par décret.**

- **Il est créé un article 5Bis A qui modifie le chapitre V du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation. Ce chapitre est relatif au bail réel solidaire. Les modifications et/ou insertions visent principalement la question de la transmission des droits réels immobiliers (actuels articles L.255-10 à L.255-13 du code). Il est notamment créé un article L.255-10-1 prévoyant que « pour tout projet de vente des droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire au titre de l'article L. 255-3 du présent code, l'avant-contrat mentionne expressément le caractère indissociable du contrat avec le bail réel solidaire signé avec l'organisme de foncier solidaire ainsi que le caractère temporaire du droit réel, la nouvelle durée du bail réel solidaire si l'organisme foncier solidaire agrée la transmission des droits réels, les conditions de délivrance de cet agrément par l'organisme de foncier solidaire, les modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée, telles que prévues au bail. L'opérateur informe l'organisme de foncier solidaire de tout avant-contrat conclu dans les trente jours qui suivent sa signature. Il joint à sa demande l'avant-contrat et les pièces permettant d'établir l'éligibilité de l'acquéreur ».**

(Source : <http://www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/ta/ta0123.pdf>)

Questions parlementaires / Réponses ministérielles

❖ **Urbanisme – Prémption – Vente par adjudication : modalités de substitution de la commune à l'adjudicataire**

Question écrite n°01217 de M. Jean-Louis Masson (Moselle – NI) publiée au JO Sénat du 14/09/2017 page 2845 et Réponse du Ministère de la cohésion des territoires publiée au JO Sénat du 21/06/2018 page 3110 - 15^{ème} législature.

Question posée : Sa question écrite du 7 août 2014 n'ayant pas obtenu de réponse sous la précédente législature, M. Jean-Louis Masson attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur le cas d'une commune informée par le greffe de la juridiction de la **vente aux enchères d'un immeuble. Sitôt après le**

jugement de vente, la commune a exercé son droit de préemption. La préemption est intervenue au prix de la dernière enchère ou surenchère par substitution du titulaire du droit de préemption à l'adjudicataire. La commune a payé le prix à l'avocat du poursuivant mais, depuis, aucun acte n'est venu confirmer cette substitution. Un notaire sollicité a indiqué ne pas avoir à passer d'acte puisqu'il ne s'agissait pas d'une vente et a renvoyé vers le tribunal, lequel a dit ne pouvoir modifier l'adjudication. Il lui demande comment il doit être procédé pour inscrire auprès de la conservation des hypothèques que la préemption est intervenue au prix de la dernière enchère ou surenchère par substitution du titulaire du droit de préemption à l'adjudicataire.

Réponse du Ministre : Au cas d'espèce, les dispositions de l'article R. 213-15 du code de l'urbanisme paraissent pleinement applicables. Aux termes des 5^{ème} et 6^{ème} alinéas de cet article, « *la décision de se substituer à l'adjudicataire est notifiée au greffier ou au notaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique dans les conditions prévues aux articles L. 112-11 et L. 112-12 du code des relations entre le public et l'administration. Copie de cette décision est annexée au jugement ou à l'acte d'adjudication et*

publiée au fichier immobilier en même temps que celui-ci ». La copie de la décision de préemption prise par la commune ainsi que le jugement ou l'acte d'adjudication intervenus forment un ensemble constituant le titre de propriété de la commune. Sur présentation de ce titre, respectant les règles relatives aux dépôts d'actes prévues par les décrets 55-22 du 4 janvier 1955 et 55-1350 du 14 octobre 1955 sur la publicité foncière, le service chargé de ladite publicité foncière en effectuera une publication conjointe.

Commentaire EPFL PB : une commune peut user de son droit de préemption urbain en cas de vente par adjudication, qu'elle soit consentie ou forcée. La procédure est cependant différente en fonction du type d'adjudication. Dans le cadre d'une adjudication forcée, l'acquisition par le titulaire du droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère, par substitution à l'adjudicataire.

L'EPFL Pays Basque est à vos côtés pour appréhender ces situations souvent complexes. Après délégation, il pourra en effet exercer ce droit de préemption pour votre compte, et ainsi acquérir, porter et gérer le ou les biens concernés par cette adjudication.

❖ Service des Domaines : évaluation pour les acquisitions des petites communes

Question écrite n°03555 de M. Michel Savin (Isère – Les Républicains) publiée au JO Sénat du 01/03/2018 page 901 et Réponse du Ministère de l'action et des comptes publics publiée au JO Sénat du 31/05/2018 page 2659. 15^{ème} législature.

Question posée : M. Michel Savin expose à M. le ministre de l'action et des comptes publics les problèmes rencontrés par les communes de petites tailles dans le cadre de l'application de l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes. Depuis le 1er janvier 2017, seules les demandes d'évaluation par le service du domaine des projets d'acquisitions supérieures à 180 000 € sont recevables. Les projets d'acquisition portant sur des montants inférieurs par les communes de moins de 2 000 habitants ne nécessitent pas de saisine du service du domaine.

Or, dans le cas où cette acquisition pourrait être en partie financée par l'instauration d'une taxe d'aménagement majorée sur le secteur considéré, il est nécessaire de connaître préalablement la valeur de cette acquisition pour en définir le taux. Aussi, sans avis des services du domaine, les communes sont alors contraintes d'avancer avec de très fortes incertitudes. Il souhaite donc connaître quelles sont les possibilités offertes à ces communes mises en difficulté pour ne pas que ces dernières engagent des opérations qui ne seraient pas viables financièrement et pourraient peser lourd sur leur budget.

Réponse du Ministre : Les collectivités locales sont tenues de consulter le service du domaine de la direction générale des finances publiques (DGFIP) préalablement à la réalisation de leurs opérations immobilières. L'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes a procédé, à compter du 1er janvier 2017, au relèvement des seuils de consultation de 75 000 € à 180 000 € pour les acquisitions hors expropriation et de 12 000 € à 24 000 € de loyer annuel pour les prises à bail, afin de les mettre en cohérence avec les évolutions du marché immobilier et de renouer avec les objectifs légaux d'un contrôle proportionné des opérations immobilières. Il est toutefois toujours possible aux communes de moins de 2 000 habitants, comme aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de moins de 15 000 habitants et aux syndicats mixtes, lorsque leurs projets d'acquisitions et de prises à bail sont inférieurs aux seuils de consultation obligatoire, de solliciter à titre dérogatoire une évaluation domaniale, à raison de deux saisines par an et par collectivité. Ces collectivités peuvent donc tout à fait recourir à l'expertise des services de la DGFIP lorsqu'elles ont besoin de connaître la valeur du bien dont l'acquisition est envisagée, afin de définir ensuite le taux de la taxe d'aménagement à instaurer sur un secteur considéré. Il est précisé que dans le cadre d'une opération d'ensemble, lorsque le montant global des différentes acquisitions envisagées est égal ou supérieur au seuil de 180 000 €, les communes sont toujours soumises à la consultation réglementaire obligatoire du domaine.

Ainsi, la possibilité de dérogation précitée, combinée à celle de recourir, sur le portail des collectivités locales,

au service en ligne « Demande de Valeurs Foncières », qui donne des termes de comparaison pour les évaluations immobilières, permettent de sécuriser financièrement toutes les opérations engagées par les communes.

Commentaire EPFL PB : pour rappel, l'EPFL Pays Basque propose à l'ensemble des collectivités de son territoire un système SIG permettant de disposer de références récentes en matière de mutations foncières et immobilières.

Jurisprudence

❖ Expropriation

▪ Expropriation pour risques naturels

Mauvais signal pour les propriétaires de biens en bord de mer !

Issu de AJDA 2018 – page 1109

Conseil constitutionnel – décision n°2018-698-QPC – 06 avril 2018

Résumé : le Conseil constitutionnel affirme que le risque naturel d'érosion côtière est exclu de la procédure d'expropriation pour risques naturels et ne permet donc pas aux propriétaires d'obtenir une indemnisation sur ce fondement. Il indique également que cette exclusion n'est ni contraire au principe d'égalité devant la loi ni au droit de propriété.

Commentaire EPFL PB : le littoral basque est concerné par cette décision. Désormais, le Conseil constitutionnel s'est prononcé : le fait que le risque d'érosion côtière n'entre pas dans le champ d'application de la procédure d'expropriation pour risques naturels n'est ni contraire au principe d'égalité devant la loi, ni au droit de propriété constitutionnellement garantis. Les propriétaires de biens en bord de mer, soumis au risque naturel d'érosion côtière, ne pourront donc pas obtenir d'indemnisation dans le cadre de cette procédure !

▪ Expropriation pour cause d'utilité publique

Notification aux propriétaires par l'expropriant

Issu de AJDA 2018 – page 1251

Commentaire de M. Jean-Marc Pastor

Conseil d'Etat, 18 juin 2018, n°407310

Résumé : **Lorsque l'avis de réception de la notification du dépôt du dossier d'enquête parcellaire effectuée par l'expropriant aux propriétaires ne lui est pas retourné dans le délai normal d'acheminement, la personne publique n'est pas tenue de procéder à de nouvelles recherches.**

Le Conseil d'Etat confirme sa jurisprudence assez souple quant à l'obligation pesant sur la personne publique expropriante en matière d'information des propriétaires. Il a, en effet, déjà jugé que l'expropriant n'est pas tenu de procéder à de nouvelles recherches lorsque la notification faite au domicile déterminé conformément à l'article R.11-19 revient avec la mention « non réclamé »

ou avec la mention « n'habite pas à l'adresse indiquée » (CE, 13 février 2013, n°343164, Bongue, Lebon T.640). Parce que l'hypothèse dans laquelle l'accusé de réception ne revient pas du tout est finalement assez proche de celle dans laquelle il revient avec la mention « n'habite pas à l'adresse indiquée », la haute juridiction estime que les dispositions des articles R.11-19 et R.11-22 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, désormais repris aux articles R.131-3 et R.131-6 du même code, « n'imposent pas à l'expropriant de procéder à de nouvelles recherches lorsque l'avis de réception de la notification effectuée au domicile ainsi déterminé ne lui est pas retourné dans le délai normal d'acheminement, l'affichage en mairie se substituant alors régulièrement à la formalité de la notification individuelle ».

