

# **ACTUALITE DU DROIT IMMOBILIER**

**10 août 2011**

**Gérard MONTIGNY**  
**Avocat au Barreau d'Amiens**  
**Spécialisé en droit immobilier**

D'importantes évolutions législatives jurisprudentielles sont intervenues en matière de droit immobilier notamment au niveau du Conseil d'Etat et des juridictions civiles.

Le panorama de ces informations permet une utile mise à niveau sur de nombreux sujets d'actualité.

J'ai notamment à signaler que l'avocat désormais mandataire immobilier, peut intervenir pour contribuer à la mise en place des opérations achats et de ventes de biens immobiliers.

L'actualité permet d'évoquer :

1. du droit de propriété et des autres droits réels sur le sol,
2. l'impact du droit de l'environnement, en particulier au travers de la loi Grenelle 2,
3. le plan local d'urbanisme,
4. les autorisations d'urbanisme,
5. le régime des zones d'aménagement concerté et la disparition des directives territoriales d'aménagement,
6. l'urbanisme commercial,
7. quelques éléments du contentieux de l'urbanisme,
8. la particularité du contentieux éolien,
9. les marchés de travaux de droit privé,
10. la responsabilité et l'assurance des constructeurs promoteurs et maîtres d'ouvrage délégués,
11. quelques aspects du droit pénal de la construction et de l'urbanisme et une alerte sur les normes anti-blanchiment,
12. l'évolution du crédit immobilier après la loi du 1<sup>er</sup> juillet 2010
13. quelques mots du droit de l'expropriation,
14. les aspects pratiques de l'exercice de l'avocat mandataire immobilier

## 1. DROIT DE PROPRIETE ET DES AUTRES DROITS REELS SUR LE SOL

- ✓ Espaces boisés classés :

le Conseil d'Etat le 17 février 2011 Raymond DORE estime que l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui protège les espaces boisés (bois, forêts et parcs) ne restreint pas de manière disproportionnée le droit de propriété dès lors qu'elle ne concerne que les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, d'autant que l'article L.130-2 ouvre la possibilité d'obtenir un terrain à bâtir contre la cession gratuite du terrain boisé.

Il faut noter à l'occasion de cette décision que le Conseil d'Etat refusait le renvoi en QPC (conformément à son usage, trois quart de rejet).

- ✓ Le Conseil d'Etat le 23 mars 2009, Commune de Saint-Bon-Tarentaise précise la notion « *d'atteinte à l'économie générale d'un POS/PLU* » (article L.123-13 a C.urb.) en considérant que des changements cumulés du plan eu égard à leurs effets propres ou combinés modifient substantiellement les possibilités de construction et d'usage du sol et traduisent une véritable refonte du règlement par des « changements sensibles dans les possibilités de construction » et imposent de recourir non à la procédure par délibération du Conseil Municipal après enquête public mais implique une réelle révision du plan.
- ✓ La Cour de Cassation, 3<sup>ème</sup> civ, 8 avr.2010, estime qu'une servitude de passage ne confère pas le droit de faire passer des canalisations dans le sous-sol d'assiette de la servitude sauf si le titre le prévoit.
- ✓ La Cour de Cassation, 3<sup>ème</sup> civ, 8 déc.2010, considère qu'un chemin d'exploitation séparant deux fonds créait la contiguïté entre ces fonds et permet le bornage ; il en irait différemment si le chemin était un chemin rural affecté à l'usage du public qui serait alors du domaine privé de la Commune et ne pourrait faire l'objet d'un bornage, les deux propriétaires ne se trouvant plus riverains.
- ✓ Cour de Cassation, 3<sup>ème</sup> civ, 28 oct.2009 : bornage ne se refait ; en clair, la Cour de Cassation confirme que celui qui a demandé l'homologation du bornage ne peut ensuite le contester.
- ✓ Cour de Cassation, 3<sup>ème</sup> civ, 7 oct.2009 : le propriétaire riverain d'une rivière est responsable du dommage causé résultant du défaut d'entretien de ses berges

## 2. L'IMPACT DU DROIT DE L'ENVIRONNEMENT, EN PARTICULIER AU TRAVERS DE LA LOI GRENELLE 2

- ✓ La loi du 12 juillet 2010 (Grenelle 2) portant engagement national pour l'environnement renforce les dispositifs visant à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs ou existants.

Elle durcit la réglementation thermique RT 2000 puis RT 2005 à l'horizon de la RT 2012 et vaut pour les immeubles neufs ou existants et prend en compte les émissions de gaz à effet de serre et de polluants, les ressources en énergie, en eau, la qualité de l'air extérieur, la production de déchets liés à l'entretien, la réhabilitation ou la démolition du bâtiment.

Elle institue le diagnostic de performance énergétique (DPE) prévu par la directive européenne 2002/91 du 16 décembre 2002 et doit être établi en cas de construction, d'extension de bâtiment, établissement de contrat de location y compris le bail commercial mais ne prévoit pas d'autres sanctions que celles du droit commun.

Le DPE n'a qu'une valeur informative et n'est pas opposable dans le rapport entre propriétaire et locataire.

- ✓ La même loi du 12 juillet 2010 institue un droit de préemption du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres (article L.142-3 du Code de l'Urbanisme) et l'étend aux parts de SCI et aux droits indivis.
- ✓ La loi Grenelle 2 a conduit le Conseil Général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) à établir un rapport d'audit de la réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007 ; le CGEDD préconise une extension du champ d'application de la déclaration préalable et l'articulation de la réglementation des autorisations d'urbanisme avec les autres législations.
- ✓ La Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, 6<sup>ème</sup> ch., 31 mars 2009, confirme l'opposabilité des PPRNP (plan de prévention des risques naturels prévisibles) qui s'impose à tout projet de construction.

### 3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Tribunal Administratif de Grenoble, 8 juin 2010, Mme C et a., estime que les modifications apportées au projet d'un plan local d'urbanisme après enquête publique peuvent être considérées comme procédant de l'enquête publique à condition que ces avis aient été joints au dossier soumis à l'enquête publique. (assouplissement)

- ✓ La Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, 26 nov.2009, Communauté urbaine de Bordeaux, souligne la distinction entre conformité et compatibilité en venant juger que les options d'un SCOT ne sauraient avoir pour effet que les plans locaux d'urbanisme s'y conforment strictement ; la définition de zones urbaines par un schéma directeur n'impose pas aux auteurs d'un PLU de classer l'ensemble des parcelles correspondantes en zone constructible.

La compatibilité ne pose pas des interdictions, mais exige seulement le respect d'une disposition positive de la règle d'urbanisme supérieure.

- ✓ La Cour Administrative d'Appel de Versailles, 6 nov. 2008, Sté Foncière de l'Ouest, estime qu'un document d'urbanisme peut interdire les lotissements ; une réponse ministérielle du 27 janvier 2009 prend la position contraire.

La doctrine administrative estime que le lotissement est une procédure et qu'un document local d'urbanisme ne peut prescrire que des règles de fond ; il en résulterait que les règlements qui comportent une interdiction de lotissement seraient illégaux.

- ✓ Un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Lyon du 18 novembre 2008 caractérise le contrôle du juge sur la cohérence interne du PLU et notamment entre le zonage et le projet d'aménagement et de développement durable ainsi qu'avec le rapport de présentation.

#### 4. LES AUTORISATIONS D'URBANISME

La Loi 2009-323, 25 mars 2009, de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, étant la compétence des Maires en présence d'un document local d'urbanisme lui donnant compétence pour la délivrance des permis de construire et autres autorisations y compris lorsqu'elles sont demandées par les départements, les régions ou les établissements publics.

- ✓ La Cour de Cassation, 3<sup>ème</sup> civ., 19 mai 2010, énonce qu'une SAFER ne peut se prévaloir d'un droit de préemption sur les biens compris dans le plan de cession totale ou partielle d'une entreprise ordonnée par le Tribunal que celle-ci soit en redressement ou en liquidation judiciaire.
- ✓ La Cour d'Appel de Lyon, 17 août 2010, exige un permis de construire valant division avec constitution au dossier d'une note de présentation en application de l'article R.421-7-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Le Conseil d'Etat, 13 déc.2010, Mme A./Cne Saint-Alexandre, juge que l'annulation d'un certificat d'urbanisme négatif n'ouvre pas systématiquement droit à indemnisation ; un préjudice actuel est certain et nécessaire ; il n'y a pas préjudice quand le requérant n'en rapporte pas la preuve (en l'espèce, le propriétaire devenu invalide revendiquant un préjudice n'ayant pu vendre son terrain à la date du certificat négatif).
- ✓ Un avis du Conseil d'Etat, 1<sup>er</sup> avr.2010, Roques et Hirigoyen, affirme comme une évidence que le certificat d'urbanisme négatif ne confère aucun droit à son titulaire ; il admet que le certificat positif et le certificat neutre sont créateurs de droit mais ne donne aucune définition juridique de l'acte (règlement ou régime spécifique).

*Il faut rappeler que l'article L.410-1 du Code de l'Urbanisme énonce que « Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause (sauf préservation de la sécurité ou de la salubrité publique).*

- ✓ Le Conseil d'Etat, 31 mars 2010, interdit l'établissement au sein des zones A, de micro-zones N (naturelles) où serait admis le changement de destination ou l'extension de bâtiments agricoles existants.
- ✓ Le Conseil d'Etat, sect., 7 fév.2008, Commune de Courbevoie, considère qu'une juridiction ne peut annuler le permis par voie de conséquence de l'illégalité d'un PLU ; elle doit rechercher si les dispositions du document d'urbanisme immédiatement antérieur au PLU illégal s'opposaient ou non à la délivrance du permis litigieux.
- ✓ Le Conseil d'Etat, 18 nov.2009, Commune de Saint-Denis-les-Sens, estime qu'un PIG n'est ni un document d'urbanisme, ni une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol.

- ✓ La Cour Administrative d'Appel de Paris, le 2 avril 2009, Cne Maincy, estime que la seule circonstance qu'une construction sans être pour autant devenue une ruine est restée inoccupée ou inexploitée pendant une longue période ne suffit pas à l'avoir privée de la destination qui ressort de ses caractéristiques propres ; le refus d'un permis de construire pour aménager à usage d'habitation un ancien pavillon de chasse est ainsi annulé, le bâtiment étant principalement destiné à l'habitation.
- ✓ Le Conseil d'Etat, 9 juil.2010, Cne La Roque-sur-Pernes, décide que le Maire doit assortir de prescriptions spéciales un permis de construire comportant un avis favorable d'un service départemental d'incendie sous réserve de réaliser un équipement ; le permis est annulé à défaut de prescriptions spéciales (R.111-2 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ La Cour Administrative d'Appel de Nantes, 12 nov.2010, Cts Buiwet-Fedit c/Cne Jullou-ville, considère que le détachement d'un seul terrain constitue un lotissement mais la Cour précise que cette exigence ne vaut que si le terrain est destiné à l'implantation d'un bâtiment distinct (jurisprudence critiquée).
- ✓ Le Tribunal Administratif de Marseille, 12 janv.2011, estime qu'un terrain bâti n'entre pas dans le décompte des lots de lotissement même si la construction est irrégulière.
- ✓ Le Conseil d'Etat, 23 fév.2011, SNC Hôtel de la Bretonnerie, estime possible l'annulation partielle d'un permis de construire si l'illégalité peut être corrigée par l'autorité compétente (stationnement en l'espèce).

## **5. LE REGIME DES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ ET LA DISPARITION DES DIRECTIVES TERRITORIALES D'AMENAGEMENT**

Le Conseil d'Etat, 23 déc.2010, Sebli c/SCI Mam, estime que seuls les coûts qui se rattachent directement à la réalisation des équipements publics destinés aux futurs habitants d'une ZAC peuvent être mis à la charge des constructeurs à l'exclusion des dépenses générales exposées par l'aménageur si elles ne sont pas exclusivement rattachables aux équipements publics.

- ✓ La loi ENE du 12 juillet 2010 supprime pour l'avenir les DTA et les remplace par les DTADD et révisé la hiérarchie des normes et actes règlementaires :
  - avant la loi : loi → DTA → SCOT → PLU pour le régime de la compatibilité,
  - depuis la loi et l'arrêt de section du 16 juillet 2010, Ministre de l'écologie, les DTA sont directement opposables aux décisions individuelles d'urbanisme ; la Commune soumise à une DTA en application de l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme doit respecter la conformité aux prescriptions de la DTA ; le juge validera les permis conformes à la loi si le SCOT, schéma d'aménagement, n'apporte pas de précisions particulières sur l'application de la loi (Opposabilité directe de la DTA lorsqu'elle est précise et compatible avec la loi).
  
- ✓ Une réponse ministérielle du 20 avril 2010 énonce que les servitudes privées des cahiers des charges de cession de terrain antérieurs à la loi SRU, continuent de s'appliquer sauf stipulation contraire après la suppression de la ZAC sous réserve de compatibilité avec les dispositions postérieures éventuelles d'un PLU.

## **6. L'URBANISME COMMERCIAL**

Conseil d'Etat, 4 oct.2010, Syndicat commercial et artisanal de l'agglomération sénégalaise : cette décision de principe règle plusieurs questions :

- les Tribunaux administratifs et Cours Administratives d'Appel sont compétents depuis le 1<sup>er</sup> avril 2010 (loi LME 2008-7776 du 4 août 2008) pour statuer sur les recours dirigés contre les décisions de la CNAC (article R.311-1 de la CJA),
  - la CNAC n'est pas une juridiction : en cas de recours, elle peut procéder à une instruction complète du dossier, l'article 6 CEDH n'y ait pas applicable ; l'obligation de motivation n'implique pas la reprise explicite de chacun des objectifs et critères de la loi,
  - pas de hiérarchie parmi les objectifs de la loi (liberté d'entreprise, accroissement de la compétitivité, de la défense de l'emploi, de l'aménagement du territoire, à l'exception des critères relatifs à l'aménagement du territoire et à la protection de l'environnement ou développement durable considérés comme des objectifs « de premier rang » (L.752-6 du Code de Commerce).
- ✓ Le Conseil d'Etat, 4 nov.2010, donne compétence aux Tribunaux administratifs dans le ressort desquels se trouvent les Commissions départementales qui ont statué initialement (revirement)

## 7. QUELQUES ELEMENTS DU CONTENTIEUX DE L'URBANISME

Conseil d'Etat, 10 mars 2010, Levy : la responsabilité sans faute d'une collectivité publique peut être retenue pour violation de la CEDH lorsque le bien préempté n'a pas été affecté à l'usage qui avait motivé la décision de préemption.

- ✓ Devant le juge administratif, l'annulation des décisions de préemption sont pratiquement sans effet, la jurisprudence se bornant à rendre sa liberté à l'acquéreur évincé ; l'annulation de la décision est sans portée lorsque le bien illégalement préempté a été revendu...

Le juge judiciaire à l'inverse estime nul le contrat de vente conclu entre le vendeur et le titulaire du droit de préemption et pose le principe du rétablissement des droits du vendeur et sanctionne même l'opération de revente (résolution du contrat de revente, Cassation, 3<sup>ème</sup>, 14 mai 1997), sauf bonne foi de l'acquéreur, erreur commune ou croyance légitime dans la qualité et les pouvoirs du vendeur.

- ✓ Cour d'Appel de Rennes, 27 mars 2009, le juge des référés liquidait par le juge de l'exécution des travaux violant une annulation de permis de construire sans préjudicier au principal et en présence d'un trouble manifestement illicite, le juge des référés ne devant pas interpréter ou apprécier la légalité de l'acte administratif ; la Cour de Rennes ici estime que avoir déjà conclu des baux ne s'oppose pas à la liquidation de l'astreinte et à l'arrêt des travaux.
- ✓ Conseil d'Etat, 1<sup>er</sup> avr.2010, Association syndicale libre du lotissement Beau-pré : une association syndicale de lotissement n'a pas qualité pour demander l'annulation d'un permis de construire n'affectant pas les parties communes, n'ayant pas vocation à défendre les intérêts collectifs de ses membres.

## **8. LA PARTICULARITE DU CONTENTIEUX EOLIEN**

Conseil d'Etat, 16 juin 2010, la loi Montagne notamment en l'article L.145-3 du Code de l'Urbanisme est opposable à la construction éolienne mais permet qu'il soit dérogé à la règle d'urbanisation en continuité s'agissant d'un « équipement public compatible avec le voisinage des zones habitées » (17 éoliennes).

- ✓ L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme permet de refuser le permis pour des raisons de sécurité publique (la loi Grenelle 2 exige une distance de 500 mètres des habitations ou des zones destinées aux habitations).
- ✓ Le juge administratif statue in concreto en fonction des données scientifiques disponibles et des caractéristiques de l'éolienne pour apprécier la compatibilité avec la proximité d'un radar, l'exposition à des champs électromagnétiques, des risques pour la santé.
- ✓ Le juge administratif refuse d'appliquer la charte de l'environnement (article 5 – valeur constitutionnelle selon la loi du 1<sup>er</sup> mars 2005) dès lors qu'il n'existe pas de facteurs susceptibles de provoquer « un risque de dommages graves et irréversibles pour l'environnement » ; le principe de précaution n'est pas effectif.

## 9. LES MARCHES DE TRAVAUX DE DROIT PRIVE

L'arrêt de Cassation, 1<sup>ère</sup> ch., 6 oct. 2010 : cet arrêt de principe de Cassation sans renvoi exclut la compétence et qualifie de contrat administratif une convention conclue entre la Commune d'Aigues-Mortes et la société Port Croisade prévoyant que les équipements publics reviennent à la Commune et lui seront remis gratuitement après réception.

- ✓ Cass. 3<sup>ème</sup> civ, 21 sept.2010, Bricorama : un maître d'ouvrage délégué peut accepter des travaux supplémentaires dès lors qu'il a reçu un mandat spécial du maître d'ouvrage et que ces modifications ont été voulues par lui.
- ✓ Cass. 3<sup>ème</sup> civ, 8 sept.2010, une SCI ne peut se prévaloir de l'effet de la réception sans réserve de travaux à l'égard d'un syndicat de copropriétaires représenté par son syndic même lorsque celui-ci a participé aux opérations de réception et a signé les procès verbaux sans réserve, la réception par le vendeur en état futur d'achèvement étant sans effet sur l'obligation de livrer un ouvrage conforme aux exigences contractuelles et la participation des acquéreurs à cette réception n'a aucun effet juridique.
- ✓ Cour d'appel d'Aix en Provence, 3<sup>ème</sup> ch., 25 fév.2010 : le vendeur d'immeuble à construire n'est pas tenu de la garantie de parfait achèvement mais peut s'en prévaloir à l'égard des entrepreneurs.
- ✓ Cass., 3<sup>ème</sup> civ., 16 déc.2009, les articles 1642-1 et 1648 alinéa 2 du Code Civil donnent à l'acquéreur un délai d'un an à compter de la réception des travaux ou à l'expiration du délai d'un mois après la prise de possession pour intenter contre le vendeur l'action en garantie des vices apparents même dénoncés postérieurement à l'écoulement de ce délai d'un mois.
- ✓ Cass., 3<sup>ème</sup> civ., 10 nov.2009 : le contrôleur technique ne répond pas nécessairement de sa faute pour les dommages causés au tiers ; tout dépendra de sa mission.
- ✓ Cass., 3<sup>ème</sup> civ., 6 mai 2009 : un refus de conformité d'une Mairie vaut défaut de conformité en engage la responsabilité du constructeur.
- ✓ Cass., 3<sup>ème</sup> civ., 13 avr.2010 : un établissement financier ne peut être condamné au titre de l'inexécution par l'entrepreneur de son obligation de réaliser l'ouvrage alors qu'il ne garantit sous le régime de la retenue légale que les seuls travaux mal exécutés (Cassation).
- ✓ Cass., 3<sup>ème</sup> civ., 9 févr.2011, le seul refus par un maître d'ouvrage d'un projet qui lui est soumis n'établit pas l'absence de contrat le liant à l'architecte ; le contrat n'a pas à être obligatoirement établi par écrit, cette exigence n'est pas une formalité probatoire ni une condition de validité mais seulement une exigence déontologique sans effet civil direct.

## **10. LA RESPONSABILITE ET L'ASSURANCE DES CONSTRUCTEURS PROMOTEURS ET MAITRES D'OUVRAGE DELEGUES**

La Cour Administrative d'Appel de Lyon, 7 oct.2010, Sté Fondasol, estime qu'un bureau d'études techniques n'est pas nécessairement constructeur ; il convient d'apprécier la mission in concreto en vérifiant que les études ont bien porté sur la conception et/ou l'exécution de l'ouvrage (la mission du BET peut prendre fin avant l'intervention du maître d'oeuvre, ce qui exclut sa qualité de constructeur)

La prescription visée à l'article 1792-4-2 du Code Civil (ancien article 2270-2 relatif aux sous-traitants) pose un problème de rétroactivité pour les délais de 10 ans en cours ; la tendance discutée est d'estimer que la prescription coure à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure.

Le point de départ de la prescription n'est plus la manifestation du dommage ou sa connaissance, mais la réception des travaux.

- ✓ Cour d'Appel de Paris, 4 mars 2010 : la prise de possession et le règlement intégral ne suffisent pas à caractériser la réception tacite du maître de l'ouvrage, notamment lorsque le paiement a eu lieu sous la pression et l'intimidation de l'entrepreneur et la nécessité de déménager.
- ✓ Conseil d'Etat, 7 oct.2009, l'action contre l'assureur dommages-ouvrage n'interrompt pas le délai de la garantie décennale à l'encontre des constructeurs.
- ✓ La Cour de Cassation, 3<sup>ème</sup> civ., 2 mars 2011, estime que des travaux successifs de reprise de désordres ne constituent pas un ouvrage unique mais des marchés successifs et distincts (important pour la prescription).
- ✓ La loi 2009-323 du 25 mars 2009 a complété l'article 1642-1 du Code Civil en ajoutant en dehors des vices apparents la formule « ou de défauts de conformité ». Désormais, la garantie d'un an à compter de la réception ou de l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la prise de possession s'applique aux vices de construction comme aux défauts de conformité ; cette unification du régime exige donc d'agir dans le délai d'un an de la plus tardive des deux dates que sont la réception des travaux ou le délai d'un mois après la prise de possession.
- ✓ La Cour de Cassation, 3<sup>ème</sup> civ., 10 nov.2010 en application de l'article 1792-6 du Code Civil estime dans un marché par lots séparés que la réception peut intervenir par lot et non pas globalement (jurisprudence critiquée par le Professeur Malinvaud).
- ✓ Cass., 3<sup>ème</sup> civ., 8 sept.2010, juge que le vendeur n'est tenu au titre des dommages intermédiaires que dans l'hypothèse d'une faute prouvée (exigence d'une évolution notable des désordres ; importance et fréquence des désordres évolutifs (attention au non cumul de la responsabilité légale et de la responsabilité contractuelle au regard de la notion de dommages intermédiaires).
- ✓ Cass., 3<sup>ème</sup> civ., 12 janv.2011, Charrière, la preuve du caractère contradictoire de la réception et de l'exécution de l'obligation de conseil ne s'établit pas nécessairement par la signature formelle du procès verbal dès lors qu'il y a eu participation à l'opération de réception mais la preuve pèse sur le constructeur.
- ✓ Cass., 3<sup>ème</sup> civ., 16 déc.2009, rappelle que l'acquéreur d'un immeuble à construire n'est pas obligé de dénoncer les vices apparents dans le mois de la prise de possession.

## **11. QUELQUES ASPECTS DU DROIT PENAL DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME ET UNE ALERTE SUR LES NORMES ANTI-BLANCHIMENT**

Un décret du 10 décembre 2009 en application de la troisième directive anti blanchiment statue à un contrôle des agents immobiliers et les agents de la concurrence et de la consommation pour les professions non pourvues d'autorité de tutelles assument le contrôle des obligations déclaratives et les agents pourront exiger la communication de tout document et l'agent immobilier doit avoir assumé les diligences nécessaires en fonction des risques qu'il évalue et procédé à une déclaration de soupçons tout en respectant la confidentialité à l'égard du client (secret professionnel, déclaration de soupçons, archivage des données ; pratique de la « remontée de doutes »).

- ✓ Un arrêt de la Chambre Criminelle de la Cour de Cassation du 16 novembre 2010 admet que la juridiction pénale puisse prononcer une condamnation à remettre les lieux en l'état en cas d'atteinte au patrimoine urbanistique.

## **12. L'EVOLUTION DU CREDIT IMMOBILIER APRES LA LOI DU 1ER JUILLET 2010**

La loi du 1<sup>er</sup> juillet 2010 réforme le crédit à la consommation, par conséquent le crédit immobilier

La loi du 1<sup>er</sup> juillet 2010 réforme le crédit à la consommation et par conséquent le crédit en matière immobilière.

### **13. QUELQUES MOTS DU DROIT DE L'EXPROPRIATION**

La Cour de Cassation, 3<sup>ème</sup> civ., 22 sept.2010, estime que le coût de dépollution d'un terrain exproprié pesant sur l'exploitant n'est pas indemnisable dans la mesure où il ne trouve pas leur origine dans l'expropriation mais dans les conditions d'exercice de l'activité antérieure.

#### **14. LES ASPECTS PRATIQUES DE L'EXERCICE DE L'AVOCAT MANDATAIRE IMMOBILIER**

Le 31 mars 2009, le Conseil de l'Ordre au Barreau de Paris a retenu le principe selon lequel l'avocat peut avoir une mission de mandataire en transaction immobilière.

- ✓ Le 7 septembre 2009, le Barreau d'Amiens a adopté une disposition analogue.

La délibération du Conseil de l'Ordre formule certaines exigences :

1. déclaration à l'Ordre par lettre adressée au Bâtonnier,
2. l'activité en vue de la rédaction d'un contrat ou d'un avant contrat doit être une activité accessoire,
3. les fonds, effets et valeurs doivent être déposés en CARPA,
4. les principes essentiels de la profession et les règles du conflit d'intérêt restent applicables : l'avocat ne peut intervenir que pour l'une des parties et ne peut recevoir d'honoraire que du vendeur ou de l'acquéreur,
5. le mandat est écrit et obligatoire pour indiquer le mode de calcul des honoraires,
6. aucune rémunération, autre que celle due au titre de la rédaction des actes ne peut être perçue dans l'hypothèse où l'opération n'est pas effectivement conclue,
7. le mandat doit être limité dans le temps à une durée raisonnable en rapport avec les pratiques habituelles et les usages locaux et en fonction des particularités du bien,
8. l'avocat doit s'abstenir de tout démarchage direct ou par personne interposée pour recueillir le mandat,
9. l'avocat doit exercer son activité au sein du cabinet mais cette règle ne fait pas obstacle au déplacement nécessaire en vue de la visite des biens,
10. les avocats ont la faculté de se regrouper pour mettre en commun les moyens en vue d'assurer le meilleur service en matière de négociation à leurs clients (fichier commun des offres ou de location) ; ces groupements doivent être ouverts à tout avocat et portés à la connaissance des Ordres et ne peuvent se substituer à l'activité de l'avocat,
11. la publicité sur les biens à vendre ou à louer est admise à condition que chaque offre puisse être affectée à l'avocat détenteur du mandat ; l'affichage raisonnable est permis à l'extérieur et à l'intérieur du cabinet mais pas dans un vitrine formant devanture,

Les 5 et 6 février 2010, le Conseil National des Barreaux a confirmé la position du Barreau de Paris.

Le marché :

en Grande Bretagne : 90% des transactions immobilières sont effectuées par des agents immobiliers qui ne sont que 25000 ; en France, 100000 agents immobiliers n'interviennent que dans 55% des transactions.

Les notaires occupent 5% du marché.

Sur le dépôt de garantie : son montant est de 5 à 10% du prix de vente selon l'usage et doit être versé au moment de la signature de l'avant contrat ; pour l'avocat il s'agira de la CARPA qui pourra être constituée séquestre conventionnel sur le sous compte spécial ouvert à la CARPA pour l'affaire considérée.

Sur la plan pratique, il faut porter l'attention sur les nécessités suivantes :

- ✓ vérifier l'identité du mandant et de la régularité de la qualité du représentant de la personne morale,
- ✓ la qualité de propriétaire du bien (indivision, bien propre, démembrement de propriété),
- ✓ les preuves de possession trentenaire,
- ✓ la capacité à agir (tutelle, objet social, pouvoir)
- ✓ le mandat doit être établi en autant d'exemplaire que de partie ; il doit être écrit,
- ✓ le mandat doit être rédigé en incluant l'équivalent d'une convention d'honoraires,
- ✓ la nature des biens, existence, qualité, caractéristiques doit être vérifiée ; servitude, copropriété ; permis de construire existant ; environnement ; bilan juridique ; diagnostic,
- ✓ l'évaluation : référence, expertise,
- ✓ penser au bon de visite, registre des mandats, registre répertoire (la loi Hoguet ne s'applique pas à l'avocat mais il est prudent de disposer d'un registre),
- ✓ vérifier l'assurance de responsabilité de l'avocat ; à Paris, plafond de 3,85 millions d'euros par assuré et par sinistre.