

LE CONGRÈS DES NOTAIRES

UNE INSTITUTION AU SERVICE DU DROIT ET DE LA SOCIÉTÉ

Plus de 3 000 participants

Créé en 1891, le Congrès des notaires rassemble quatre jours durant les membres de la profession autour de sujets d'actualité. Depuis 1951, le Congrès porte sur des sujets d'intérêt général en vue de contribuer à l'amélioration du droit. Lieu d'échanges et de dialogue avec les Pouvoirs publics, le Congrès des notaires, qui rassemble plus de trois mille participants, constitue le plus important congrès professionnel de France. Il est marqué par la présence régulière du garde des Sceaux, ministre de la Justice, de personnalités politiques, économiques, des représentants d'institutions et d'organismes professionnels¹, de journalistes ainsi que de délégations étrangères (près de 40 nationalités)² de juristes.

Une équipe

Chaque année, un Président est choisi. Il est chargé d'organiser le congrès qui se tiendra deux ans plus tard. Il en détermine le thème autour duquel il constitue son équipe. Elle est composée exclusivement de notaires, à l'exception d'un secrétaire général permanent. Elle comporte un rapporteur général qui anime l'équipe intellectuelle, un vice-président, un commissaire général qui pilote l'organisation matérielle dans la ville d'accueil, un trésorier, un responsable de la communication nationale, un responsable de la presse régionale. L'équipe intellectuelle est composée de quatre commissions de deux à trois membres chacune et rédige un rapport d'environ mille pages. Il fait le point de l'état du droit dans le domaine concerné (lois et jurisprudence), étudie la pratique en la matière et formule des propositions. Enfin, les travaux sont suivis par un rapporteur de synthèse, éminent professeur de droit des Universités, lequel assure la rédaction d'un « Rapport de synthèse » présenté à l'issue du congrès.

Des sujets d'actualité

Les sujets abordés portent sur des thèmes d'intérêt général non corporatistes. On observe que ces sujets s'inscrivent pleinement dans l'actualité : l'Europe (1989 à Strasbourg, 1992 à Grenoble, 2005 à Nantes), l'environnement (1994 à Nantes), le droit de l'enfant (1995 à Tours), les associations (1996 à Deauville), le contrat (Lyon en 1998), l'immobilier (1993 à Cannes, 1997 à Strasbourg, 2003 à Deauville), la famille (1999 à Marseille), le patrimoine privé (1991 à Montpellier, 2000 à Lille), les collectivités locales (2001 à Montpellier), l'entreprise (1990 à Lille, 2002 à Cannes), le code civil, les défis d'un nouveau siècle (2004 à Paris), cette année (2007) avec la division de l'immeuble.

Adapter le droit aux besoins de la société

Le but des Congrès des notaires est de confronter le droit, ses évolutions et les besoins de la société perceptibles au travers de la pratique quotidienne des notaires. Après la publication d'un rapport largement diffusé, l'équipe intellectuelle élabore des propositions qui font l'objet de débats. Ces derniers, qui réunissent chaque jour durant le congrès 1000 à 2000 participants, leur permettent d'intervenir, associant ainsi universitaires et représentants d'institutions aux réflexions des notaires. À l'issue de ces débats, les notaires formulent et votent leurs propositions.

Des propositions aux pouvoirs publics

Les propositions ainsi adoptées sont ensuite transmises aux pouvoirs publics qui les examinent. Soulignons qu'un nombre important d'entre elles est ensuite pris en compte lors de l'élaboration ou de l'adaptation de textes législatifs ou réglementaires (cf. la fiche : *Le Congrès des Notaires et la Loi*).

¹ Les présidents d'environ 40 organismes professionnels sont présents.

² A l'occasion du Congrès consacré au rôle du contrat dans la société française, en mai 1998, les travaux ont été clôturés par le Président de la République.

LE CONGRÈS DES NOTAIRES ET LA LOI

Les travaux du Congrès des notaires de France inspirent les pouvoirs publics et le législateur en soulevant des problèmes pratiques posés par l'application du droit.

Voici quelques-unes des réformes intervenues et des projets intégrant des propositions formulées lors des Congrès de ces dernières années :

L'Europe

Strasbourg 1989, Grenoble 1992 et Nantes 2005 : L'Europe

Anticipation du passage à l'euro, dispositions en vue de préparer le passage à l'euro, le notariat ayant été alors à la pointe de cette anticipation.

Titre exécutoire européen. Divers règlements communautaires et décret n°2004-836 du 20 août 2004.

La fiscalité

Montpellier 1991 : La fiscalité

Non rapport fiscal des donations après un certain délai (6 ans depuis le 1er janvier 2006)

Réduction des droits de donation - Importantes réductions des droits de mutation prévues pour les donations-partages et les donations.

La réduction a été généralisée, son taux variant suivant que la donation est consentie en toute propriété ou avec réserve d'usufruit.

La réévaluation du barème de l'usufruit, réclamée depuis longtemps par le notariat, résulte de la loi de finances pour 2004. Les droits de donation sont ainsi fortement allégés lorsque le donateur n'est pas trop âgé, par exemple entre 51 et 61 ans la valeur de la nue-propriété est de moitié alors qu'elle était seulement de 30% dans l'ancien barème.

Suppression du droit de timbre et réduction des droits d'enregistrement. Cette mesure est réclamée depuis plus de cent ans par le notariat (Congrès d'Aix-en-Provence de 1905). Elle est applicable à compter du 1er janvier 2006.

L'environnement

Nantes 1994 : L'environnement

L. n° 95-101, 2 févr. 1995 - Loi sur le renforcement de la protection de l'environnement.

D. n° 93-125, 25 févr. 1993 - Transposition sur le plan interne d'une directive européenne du 27 juin 1985 en matière d'étude d'impact.

L. n° 95-115, 4 févr. 1995 - Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

L. n° 93-24, 8 janv. 1993 - Protection et mise en valeur des paysages.

L. n° 86-2, 3 janv. 1986 - Loi dite loi du littoral.

L. n° 2003-699 du 30 juillet 2003 - Relative à la production contre les inondations (Code de l'environnement, art L. 563-3 et L. 564-1 à L. 564-3)

L'enfant

Tours 1995 : L'enfant

Adoption - L. n° 98-147, 9 mars 1998 autorisant l'approbation de la convention sur la protection des enfants et de la coopération en matière internationale.

Donations consenties aux petits-enfants - L. n° 96-1181, 30 déc. 1996 (L. fin. pour 1997, art. 29 et 30) : abattement de 100 000 F, 15 000 euros en 2002, porté à 30 000 euros en 2003.

Abrogation des textes discriminatoires concernant les enfants adultérins - L. n° 2001-1135, 3 déc 2001, art. 16.

La réforme du nom est applicable depuis le 1er janvier 2005.

Egalisation de toutes les filiations (Ordonnance n° 2005-759 du 4 juillet 2005).

L'immobilier

Cannes 1993 : Urbanisme et sécurité

Copropriété - Protection des acquéreurs de lots de copropriété (L. n° 96-1107, 18 déc. 1996 dite loi Carrez et D. d'application n° 97-532, 23 mai 1997).

Loi SRU du 19 décembre 2000.

Deauville 2003 : La vente immobilière

Ce Congrès incite à l'amélioration des pratiques afin d'assurer une meilleure protection des acquéreurs mais aussi des vendeurs. Comme suite législative ou réglementaire, on peut citer la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 dont certaines dispositions visent à sécuriser les immeubles collectifs, le décret n° 2003-1389 du 31 décembre 2003 relatif aux dispositifs de sécurité concernant les piscines.

La Cour de cassation a modifié sa jurisprudence dans le sens recommandé par la 3^{ème} commission du Congrès de Deauville (Rapports n° 3497). Désormais, le bénéfice du cautionnement garantissant le paiement des loyers est transmis à l'acquéreur de l'immeuble (Cass. Assemblée plénière, 6 décembre 2004 : Juris-Data n° 2004-026032).

Les associations

Deauville 1996 : Les associations

Le régime fiscal des associations a été précisé et clarifié, notamment par les lois n° 99-1172 du 30 décembre 1999 et n° 2001-1275 du 28 décembre 2001.

Ordonnance n° 2005-856 du 28 juillet 2005 portant simplification du régime des libéralités consenties aux associations, fondations et congrégations.

L'investissement immobilier

Strasbourg 1997 : L'investissement immobilier

Loi n° 98657 du 29/07/98 - Aménageant le régime du bail à réhabilitation.

Loi de Finances 1999 n° 981266 du 30/12/98 instituant :

- un statut du bailleur privé conventionné,

- la réduction des droits d'enregistrement en matière de mutations à titre onéreux.

Un nouveau dispositif d'encouragement à l'investissement immobilier est adopté à l'instigation de M. de Robien (Loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003).

Le régime des plus-values est simplifié et généralement allégé : exonération au bout de 15 ans au lieu de 22 ans, taxation au taux de 27%.

La famille

Les successions

Marseille 1999 : Demain la famille

L'importante loi n° 2001-1135 du 3 décembre 2001 augmente très sensiblement les droits successoraux du conjoint. Il peut recevoir un quart en propriété ou l'usufruit total en présence d'enfants tous issus des deux époux ou un quart en propriété en présence d'enfants qui ne sont pas tous issus des deux époux. Il prime les frères ou sœurs et leurs descendants, ainsi que les ascendants ordinaires. Dès 1955, le Congrès de Vittel avait proposé de laisser au conjoint une part en propriété en présence d'enfants. Ultérieurement l'amélioration du sort du conjoint a été demandé par les notaires à Deauville en 1975 et à La Baule en 1988. Un droit au logement est prévu par la loi du 3 décembre 2001 dans les conditions très proches de ce que proposait le Congrès de Marseille en 1999 et Paris en 2004.

La réforme des successions et des libéralités (loi du 23 juin 2006) Congrès de Paris en 2004.

La loi portant réforme du divorce du 26 mai 2004 pour favoriser l'apaisement des conflits liés au partage des biens du couple, anticiper le règlement des effets du divorce et accélérer leur règlement.

Responsabilité parentale : le rapport rendu fin janvier 2006 par la Mission parlementaire d'information sur la famille a retenu la proposition votée à Marseille en 1999 de pouvoir donner à un tiers une délégation de responsabilité parentale pour les actes usuels de la vie courante suivant acte reçu par un notaire ou par acte ssp homologué par le juge. Faciliter ainsi les contraintes liées aux familles monoparentales ou recomposées.

Lille 2000 : Le patrimoine du XXIème siècle

Les donations aux petits-enfants

Parmi les propositions de ce Congrès, il en est une qui est incorporée dans la réforme de 2006 : les donations-partages inter-générationnelles. Enfin, une autre disposition a été reprise dans cette réforme : celle qui facilite les successions au sein de familles recomposées (Marseille en 1999 et Lille en 2000).

Les collectivités locales

Montpellier 2001 : Les collectivités locales. Le nouveau contractuel

La loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 modifie et simplifie la réglementation dite de l'avis des domaines dans le sens d'une proposition du Congrès de Montpellier.

L'entreprise

Cannes 2002 : Patrimoine professionnel - Méthode et perspectives

De nombreux congrès ont été consacrés à l'entreprise. Les vœux visent à améliorer les conditions juridiques de la transmission de l'entreprise, notamment par un assouplissement des règles du droit successoral. L'allègement de la fiscalité également est régulièrement demandé car la charge des droits de succession fait souvent disparaître l'entreprise. Diverses dispositions résultant de l'importante loi Dutreil du 1^{er} août 2003 pour l'initiative économique complétée par la loi Jacob du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, répondent à ces préoccupations, au moins sur le plan fiscal : application aux donations de la réduction de 50% initialement et 75% aujourd'hui, des droits déjà prévue pour les successions lorsque l'entreprise a fait l'objet d'un engagement de conservation, exonération totale des droits de donation consentie à un salarié lorsque l'entreprise a une valeur n'excédant pas 300 000 euros, augmentation du seuil d'exonération des plus-values, réduction d'impôt sur le revenu pour emprunt ayant servi à acquérir des titres de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, etc.

Déduction des dettes en cas de donation. La loi de finances pour 2005 comporte une mesure demandée par le notariat. Les dettes prises en charge par le donataire sont déductibles de la valeur du bien donné (CGI, art. 776bis)

LA DIVISION DES IMMEUBLES REMISE EN PERSPECTIVE

De la création d'un lotissement aux mesures à prendre pour le redressement d'un syndicat de copropriété en difficulté, de la division d'une vaste maison en appartements jusqu'à l'organisation juridique d'ensembles aussi vastes que la Défense à Paris ou le palais des congrès de Lyon (où ils tiendront leur 103^{ème} congrès), les notaires ont exploré l'intégralité des questions relatives à la division de l'immeuble.

Qu'il s'agisse du sol, de l'espace qui le surplombe ou de ses soubassements, d'un immeuble à construire ou d'un bâtiment centenaire, la totalité du champ a été investi.

Pendant près de deux ans d'études, quatre commissions se sont attachées à mettre en lumière à la fois les difficultés pratiques rencontrées par les praticiens du droit immobilier, la complexité des situations concrètes à traiter, les zones d'ombre - voire de contradiction - laissées par les textes en vigueur et les précautions à prendre lorsque l'on est acheteur, vendeur, promoteur ou responsable d'une collectivité locale.

Mais les travaux de ces quatre commissions soulignent également les perspectives qu'ouvrent les réformes en cours (voir encadré) et l'intérêt du recours à certaines formules juridiques oubliées pour atteindre les objectifs sociaux d'un habitat de qualité accessible au plus grand nombre.

Un droit abondant

Réglementé dès le lendemain de la première guerre mondiale, le droit de diviser des terrains ou des immeubles n'a cessé de s'enrichir et l'on compte aujourd'hui plusieurs milliers de textes (lois, décrets, règlements et documents d'urbanisme) en vigueur.

Selon les périodes d'origine et les impératifs politiques ces textes tendent tout à la fois à organiser l'aménagement du territoire en préservant l'environnement, à soutenir la création d'espaces constructibles afin de répondre à une demande de logements encore largement insatisfaite et à faire coexister en zones urbaines équipements publics espaces d'activités et habitations. Ce qui ne va pas parfois sans contradictions entre différents textes ou la lecture qu'en font les juridictions civiles et administratives. Ainsi, dès la première question consistant à s'interroger sur ce qui est divisible en matière de terrains, l'on rencontre des interprétations différentes, soulignent les travaux de la première commission. De même sur la façon dont un espace sera divisé, il pourra y avoir, à une même question, deux voire plusieurs réponses possibles. Tout l'art du praticien consis-

tera à trouver dans la floraison des textes la bonne réponse assurant la sécurité juridique de l'opération à laquelle il apporte son concours.

La gestion de la complexité...

Autre caractéristique du domaine de la division de l'immobilier, la nécessité de gérer des situations de plus en plus complexes. Un bon urbanisme consiste à faire cohabiter dans un même espace des intérêts et des partenaires différents : intérêts publics et intérêts privés, collectivités locales et entreprises, services publics et propriétaires privés, habitants et commerçants réunis sous un même toit...

Les outils juridiques sont certes nombreux pour répondre à cette nécessité qu'il s'agisse des textes sur l'organisation des syndicats de copropriété, sur les modalités de création de lotissements ou de ZAC. Mais la pratique a dû également inventer de nouveaux concepts, inconnus à l'époque de la rédaction du Code Civil ou de la reconstruction de la France après les deux dernières guerres mondiales. Ces modalités conventionnelles d'organisation de l'espace sont largement analysées par les travaux du congrès qui rappellent toutes les précautions que doivent prendre les praticiens afin de rester dans les normes générales posées par les textes et règlements d'urbanisme.

... et la prévention des conflits

Faire que la cohabitation nécessaire d'intérêts différents se traduise au quotidien par une coexistence la plus pacifique possible n'est guère aisé. Et ne relève pas seulement du travail du juriste. Mais celui-ci peut y contribuer.

Impliqués largement dans la rédaction des règlements internes de ces ensembles (règlements de lotissement, règlements de copropriété, de ZAC) les notaires se sont penchés sur toutes les phases de la division des terrains et des immeubles bâtis. Leurs interventions, le plus en amont pos-

Introduction

sible, peuvent prémunir les propriétaires (qui divisent leurs biens) comme les acquéreurs (qui seront réunis dans une copropriété obligatoire) contre les difficultés qu'engendre ce type de cohabitation.

La nécessaire production d'espaces constructibles et de logements

Loin d'être satisfaite la demande d'habitations en France est de surcroît aujourd'hui très diversifiée : souhait du plus grand nombre des français d'accéder à la propriété, besoin de redynamiser le marché locatif pour l'adapter à l'évolution de la société (logements étudiants, parcellisation des familles divisées ou recomposées), impératif social du logement pour les plus démunis...

Ici les notaires apportent leur contribution en mettant en

lumière les structures juridiques d'ores et déjà utilisables et les améliorations des textes nécessaires à la réalisation des grands objectifs politiques que sont le « droit au logement » ou la maison à 100 000 €.

Déjà évoquées lors de précédents congrès sous des angles différents, certaines des questions soulevées par les notaires ont été traitées par le législateur. Leurs propositions ont été entendues. D'autres questions demeurent. De nouvelles adaptations du droit comme de la pratique s'avèrent aujourd'hui nécessaires. À l'issue des travaux de leur congrès de Lyon les praticiens adopteront donc diverses propositions tendant à la fois, à assurer la plus grande sécurité juridique possible à tous les opérateurs et à rendre possible une gestion harmonieuse du territoire que la loi définit comme un bien commun de la nation.

Une réforme qui entre en vigueur le 1er octobre prochain

Les textes régissant le permis de construire et les autorisations d'urbanisme accumulés au fil des ans devaient être clarifiés, améliorés et précisés. C'est ce qu'a organisé une ordonnance du 8 décembre 2005 et ses décrets d'application publiés au journal officiel le 6 janvier 2007. La mise en œuvre de cette réforme initialement prévue pour le premier juillet prochain devrait être reportée au 1^{er} octobre 2007.

Ce report a été demandé par l'association des maires de France afin que leurs services, largement impliqués dans la délivrance des permis, puissent se préparer à l'application du nouveau régime. Il devrait être adopté par l'Assemblée Nationale avant la fin de la session de printemps.

Moins de formules différentes

Aujourd'hui, à la lecture du code de l'urbanisme on ne dénombre pas moins de onze autorisations d'urbanisme différentes et cinq régimes de déclaration ! La réforme regroupera ces autorisations en trois permis : permis de construire, permis d'aménager et permis de démolir, plus un régime de déclaration préalable.

Une meilleure définition du permis de construire

Bizarrerie des textes, le champ d'application d'un permis de construire n'est pas défini clairement. D'où un certain nombre d'incertitudes juridiques et de contentieux que la réforme devrait à terme faire disparaître en listant précisément les cas dans lesquels un permis de construire sera obligatoire, les cas dans lesquels une déclaration préalable sera nécessaire et les cas de dispense de formalités.

Des délais précisés

Autre question souvent délicate que la réforme devrait résoudre, celle du temps.

Les délais d'instruction des permis seront garantis aux demandeurs.

À compter du dépôt de la demande, l'administration devra indiquer, et garantir, le délai dans lequel il lui sera répondu compte tenu éventuellement des consultations qui seront nécessaires. De même les services qui devront être consultés par l'autorité qui examine la demande (en pratique le plus souvent la mairie ou l'organisme de coopération intercommunale) auront également des délais à respecter pour répondre aux questions posées. Une fois ces réponses obtenues, la mairie aura au maximum un mois pour répondre au demandeur.

Une responsabilité accrue du demandeur

Le demandeur devra, pour sa part, répondre, sous sa propre responsabilité, à un certain nombre de questions que l'administration avait jusqu'à présent pour mission de vérifier (le demandeur est-il effectivement propriétaire, certaines normes techniques sont-elles bien respectées etc.).

L'avantage de ce changement réside dans l'allègement des contrôles qu'avaient à effectuer les services municipaux. Mais, comme le soulignent les travaux de plusieurs des commissions du congrès des notaires, cet aspect de la réforme transfère une importante responsabilité au demandeur. Celui-ci, notamment lorsqu'il s'agira d'un particulier, devra s'entourer de toutes les précautions possibles pour ne pas prendre le risque de voir son permis annulé après coup.

La division de l'immeuble bâti



Stéphane LELIEVRE
Président
notaire à Maisons Laffitte (78)



Stéphane CHAIX-BRYAN
Rapporteur
notaire à Lisieux (14)

DIVISER L'IMMEUBLE : UN TRAVAIL DE PRÉCISIONS

De la division en appartements d'une maison familiale devenue trop grande à la découpe d'un immeuble en vue de sa vente, les exemples de division d'immeubles bâtis sont, dans la pratique, nombreux. Ils répondent essentiellement à une logique économique. La demande croissante de logements, la progression des prix du marché, l'évolution des structures des familles (moins nombreuses, souvent recomposées) nécessitent souvent ces divisions. Mais celles-ci sont très strictement encadrées comme le révèlent les travaux de la troisième commission du congrès des notaires.

Dans certains cas certes limités, la loi interdit purement et simplement la division. Dans d'autres, elle la soumet à des impératifs d'ordre public, telle que la réglementation de la vente à la découpe. Et dans tous les cas les notaires se trouvent au cœur du dispositif. Conseils des propriétaires, ils doivent tout à la fois les informer des conditions à respecter mais aussi établir et rédiger les documents qui organiseront cette division, de l'état descriptif des lots à la rédaction du règlement de copropriété.

« **Nous intervenons dans les deux phases de la division du bâti** explique Stéphane Lellèvre président de la troisième commission, notaire à Maison-Laffitte, **lors de la préparation et lors de la phase opérationnelle. Et ici, plus que jamais la nécessité d'être précis s'impose. Les contentieux, en particulier dans la gestion des copropriétés, naissent souvent de l'imprécision des définitions : où se situe la limite entre parties communes et parties privatives, quels sont les droits et obligations des uns et des autres, comment se calculent les tantièmes de copropriété et les tantièmes de charges (voir encadré), que sont les charges générales et les charges spéciales etc. ».**

Fort de cette pratique quotidienne de la mise en place de divisions d'immeubles parfois complexes, les notaires de la troisième commission relèvent à travers leurs travaux les cas dans lesquels le droit devrait être précisé par le législateur. Et ils évaluent également la portée des nouveaux textes (loi ENL, Loi Aurillac) qui conditionnent cette division des immeubles.

Des définitions utiles

« **Tantième : adjectif, qui est représenté par le nombre tant, nom masculin, quote-part des bénéfices distribuables d'une société versée aux administrateurs...** »

À l'usage des millions de copropriétaires la définition du petit Larousse est d'un faible secours pour appréhender

cette notion qui est pourtant à la fois représentative de leurs poids dans leurs copropriétés et de la part des charges qu'ils doivent assumer.

« **Tantièmes de copropriété et tantièmes de charges sont deux notions différentes qui ne doivent pas être confondues** explique Stéphane Chaix Bryan, notaire à Lisieux et rapporteur de la troisième commission.

☑ La finalité des **tantièmes de copropriété** est de constituer une base de répartition pour des événements précis : base de calcul des voix, base de répartition des indemnités au titre des malfaçons ou désordre affectant les parties communes etc. La loi propose des critères de détermination de ces tantièmes mais le rédacteur du règlement de copropriété pourra en établir d'autres.

☑ La finalité des **tantièmes de charges** est de déterminer la base sur laquelle chaque propriétaire devra régler les charges dites générales et les charges spéciales. Et ici cette base est déterminée par référence à des critères imposés par la loi. »

D'où cette seconde distinction à connaître dès lors que l'on devient copropriétaire.

☑ **Les charges générales** sont relatives à la conservation, l'entretien, l'administration des parties communes et sont précisément définies par le règlement de copropriété. Ici, entrent en ligne de compte la réfection du gros œuvre de l'immeuble, son ravalement, le nettoyage des parties communes, les charges d'administration (honoraires du syndic, frais de fonctionnement du conseil syndical, taxes d'enlèvement des ordures ménagères, frais de gardiennage etc.).

☑ **Les charges spéciales** sont, elles, liées aux services collectifs et aux équipements communs : ascenseurs, chauffage collectif, antennes collectives etc. Et celles-ci doivent être réparties en fonction de leur utilité pour chaque lot : un règlement de copropriété ne peut pas par exemple faire peser sur les copropriétaires du rez-de-chaussée une part des dépenses relatives à l'ascenseur. En sens inverse, un copropriétaire ne pourrait refuser le bénéfice d'un service collectif, par exemple en installant un chauffage individuel pour prétendre se soustraire aux charges du chauffage collectif. De même, un lot non raccordé à l'installation collective (antenne ou interphone) mais susceptible de l'être sans difficulté ne peut sans l'accord des copropriétaires échapper à l'obligation de participer aux charges de ce service.

DIVISER UN IMMEUBLE : LES LIMITES

L'expression même du droit de propriété, c'est de pouvoir en disposer et donc de le diviser. Mais en matière de logement, cette liberté est strictement encadrée. Ainsi la loi interdit-elle certaines divisions. D'autres ne seront possibles que sous un régime d'autorisation préalable (permis de construire, déclaration de travaux etc.).

Ainsi en va-t-il de la division qui aboutirait à la création de surfaces trop petites pour constituer un logement décent. Désormais en France il est interdit (depuis l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000) de diviser un immeuble en vue de créer des locaux d'habitation d'une superficie inférieure à 14 m² et, précise le texte, d'un volume inférieur à 33 m³. **« L'objectif du législateur est compréhensible** estiment Stéphane Chaix-Bryan et Stéphane Lelièvre respectivement rapporteur et président de la troisième commission du Congrès des Notaires. **Il s'agit d'assurer la sécurité des logements par l'interdiction de diviser des immeubles insalubres et de mettre fin aux pratiques des marchands de sommeil en interdisant la mise sur le marché de logements non décents ».**

Il faut noter que le texte ne concerne que les divisions intervenues depuis l'entrée en vigueur de la loi. Les locaux divisés « officiellement » avant la loi (par la rédaction d'un état descriptif de division) et mis sous le régime de copropriété restent donc disponibles à la vente ou à la location. Mais si la division a été simplement physique et que l'immeuble vient à être mis en copropriété (cas de la grande maison familiale que l'on divise en x logements) les locaux de moins de 14 m² ne pourront pas être considérés comme destinés à l'habitation. Ils deviendront des annexes, des débarras et ne pourront être loués qu'à cet usage.

DIVISER UN IMMEUBLE ... APRÈS AUTORISATION

Temps difficiles, nécessités économiques et voici qu'il faut transformer le château ancestral en 16 appartements, la maison de famille en 7 studios. Possible ? Oui mais avec ou sans l'autorisation de l'administration ? La jurisprudence sur ce point est mouvante selon que l'affaire est traitée par les juridictions administratives ou civile regrettent les auteurs du rapport de la troisième commission. Face à ces deux exemples, les juges administratifs ont estimé qu'il s'agissait là de « changements de destination ». Les travaux de division et de réaménagements internes, même s'ils ne changent pas l'aspect extérieur ou la surface habitable de l'immeuble doivent donc, selon le juge administratif, faire l'objet d'une demande de permis de construire. Mais la Cour de Cassation ne partage pas le même avis. Pour elle la transformation d'une maison de 15 pièces en un ensemble de 13 studios ne modifie pas la destination de l'immeuble et n'est donc pas en contradiction avec les prescriptions du Plan d'Occupation des Sols de la commune...

Fort heureusement la dernière réforme issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et le décret du 5 janvier 2007 (qu'analyse la troisième commission) devraient clarifier les lignes de partage et apporter conformément aux souhaits des notaires une plus grande sécurité juridique. La transformation d'une maison en plusieurs logements se fera désormais librement. Liberté, mais dans le respect du document d'urbanisme, si celui-ci impose la création d'aires de stationnement.

Déjà délicate lorsque l'immeuble est implanté sur un terrain de petite taille l'obligation de créer des stationnements peut s'avérer hors de prix lorsqu'il s'agira d'un immeuble en centre ville où la seule solution consisterait à construire un parking en sous œuvre autrement dit sous l'immeuble existant...



La mezzanine nécessite un permis de construire...

La réalisation de travaux intérieurs dans un immeuble existant est libre et n'est soumise à aucune autorisation d'urbanisme dès que sont remplies un certain nombre de conditions : ne pas modifier l'aspect extérieur, ne pas entraîner de ravalement, ne pas modifier le volume du bâtiment, ne pas agrandir les ouvertures et... ne pas créer de SHOB ⁽¹⁾ supérieure à 2 m².

Autrement dit dès lors qu'une mezzanine dépasse cette surface sa création devrait faire l'objet d'une autorisation...

(1) En matière de permis de construire le Code de l'urbanisme fait référence à deux types de surface, la S.H.O.B Surface Hors Œuvre Brute et la S.H.O.N. Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.).

- La SHOB est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction, y compris l'épaisseur des murs.
- La SHON est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction, après diverses déductions : des surfaces des combles et des sous-sols non aménageables, des surfaces des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ; des surfaces de bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules.

VENTE À LA DÉCOUPE : UNE NOUVELLE PROTECTION POUR LES LOCATAIRES

« Vente à la découpe » : dans l'opinion publique l'expression est chargée de connotations négatives, rapport du « fort » (le propriétaire unique de l'ensemble immobilier) et du « faible » (le locataire) mis devant le fait accompli... La réalité, expliquent les travaux de la troisième commission, est plus nuancée. Et les diverses protections instaurées - notamment par la dernière loi en la matière, la loi Aurillac ⁽¹⁾ - rééquilibrent largement ce rapport de force.

« Les ventes en divisions sont le résultat de l'exercice normal du droit de propriété. C'est un fait que les praticiens que nous sommes ne pouvons pas contourner » estime le rapporteur général du Congrès Pierre-Jean Meyssan, notaire à Bordeaux. « C'est aussi très souvent une réponse positive aux besoins du marché : face à la hausse des prix, la vente d'ensembles divisés en plus petites unités est utile ».

« De surcroît, souligne Stéphane Chaix-Bryan, notaire à Lisieux, même si la dernière loi ne règle pas tous les problèmes et en particulier la question de la capacité d'achat des locataires face à des prix qui progressent rapidement, elle leur donne plus de temps pour choisir. Elle leur permet de rester dans les lieux plus longtemps. Et elle bloque des pratiques spéculatives que la jurisprudence avait déjà condamnées ».

Désormais, compte tenu des différents textes qui sont venus compléter la loi de 1975 deux droits de préemption principaux assurent la protection des occupants :

- l'un qui s'applique dès la division ou subdivision de tout ou partie d'un immeuble en lots,
- l'autre consécutif à la mise en vente en totalité d'un immeuble à usage d'habitation (ou à usage mixte habitation et professionnel) comportant plus de dix logements. Cette dernière protection issue de la loi Aurillac est particulièrement importante. Elle s'impose à tous les vendeurs qu'ils soient particuliers ou sociétés. La notion de logements est large : elle concerne les appartements qu'ils soient libres ou occupés. Elle permet au locataire de prendre le temps de la réflexion (quatre mois pour répondre à l'offre qui devra obligatoirement lui être faite puis deux ou quatre mois - en cas de recours au crédit - pour acheter). Elle proroge son bail de six ans à compter du jour de la vente s'il ne souhaite pas acheter mais lui laisse aussi la possibilité d'aller au terme de son bail si celui-ci lui est plus favorable. Elle permet également à la commune de se porter acquéreur de l'immeuble afin d'assurer le maintien dans les lieux des locataires ⁽²⁾. Et par ailleurs le conseil municipal et le conseil général peuvent toujours décider de réduire la fiscalité qui sera applicable à la vente afin de faciliter l'achat par les locataires.

⁽¹⁾ loi du 13 juin 2006 instaurant un nouvel article L 10-1 du Code de l'urbanisme dont le texte intégral est reproduit et analysé dans le rapport général du 103ème Congrès des notaires de France.

⁽²⁾ article L 210-2 du Code l'urbanisme.

Exemple

À la fin des années 90 une société A fait établir un état descriptif de division de l'immeuble dont elle est propriétaire. Puis elle le vend en bloc à une société B qui à son tour revend, mais séparément, chacun des appartements sans proposer aux locataires d'exercer un quelconque droit de préemption. La société B s'estimait dégagée de l'application de la loi de 1975 qui instaurait déjà un tel droit lors de la première vente pour protéger les locataires. Pour la société B, la division de l'immeuble avait déjà eu lieu et elle avait acheté en bloc celui-ci. Le droit de préemption était donc purgé... pour ne pas dire contourné. Suivie dans son raisonnement par la cour d'appel de Rennes la société B a été rapidement contredite par la Cour de cassation (arrêt du 16 novembre 2005). Le montage était trop évident. Et il ne faisait que reporter et non pas supprimer l'exercice du droit de préemption des locataires...

VERS UN PERMIS DE MISE EN LOCATION ?

L'idée a déjà été appliquée en Belgique. Afin de mieux faire respecter l'obligation pour tout propriétaire de mettre sur le marché des logements décents, il a été instauré une autorisation préalable de louer, le permis de mise en location, délivré par les collectivités locales.

L'intérêt social est évident : il s'inscrit dans le droit fil des textes imposant le respect de normes d'hygiène et de sécurité (règlements sanitaires départementaux, législation sur les ascenseurs réformée en août 2002, certificats divers sur l'absence d'amiante ou de plomb) et de surfaces minimales (interdiction de créer par division un logement de moins de 14 m² et de moins de 33 m³ de volume, voir fiche N° 1 de la troisième commission).

« Mais, font remarquer Stéphane Lelièvre et Stéphane Chaix-Bryan dans le rapport de leur commission, **ce projet suscite aussi de nombreuses objections : risque de décourager les propriétaires face à une nouvelle formalité à remplir avant de mettre en location, surcroît de travail pour les collectivités locales qui ne disposent pas toujours des moyens de s'assurer de la conformité des locaux aux multiples lois à respecter, risque aussi - comme cela a été constaté en Belgique -**

de voir cet impératif nouveau se retourner contre certaines populations les plus fragiles (immigrés notamment) rejetées en dehors du marché " officiel " de la location. »

Prudemment la loi française ⁽¹⁾ a donc opté pour une application expérimentale pendant cinq ans et laissé la création d'un tel régime à l'initiative des villes de plus de 50 000 habitants et aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre (communautés urbaines, districts etc.) regroupant également plus de 50 000 habitants et englobant au mois une ville de plus de 15 000 habitants.

En pratique, les communes concernées ont jusqu'à juillet 2007 pour opter pour ce régime. Si elles le font, elles doivent définir les secteurs, les catégories et la liste des immeubles concernés. Et il appartiendra aux notaires de rappeler à leurs clients, lors de la rédaction du bail, la nécessité de se conformer à cette nouvelle obligation dès qu'une nouvelle mise en location sera envisagée.

(1) article 48 de la loi engagement national pour le logement, dite loi ENL, du 16 juillet 2006.

Comment régulariser une construction ancienne ?

Cette maison construite dans les années 1870 - 1880 est dans la famille de Monsieur C depuis plusieurs générations. En 1987, tout en restant dans le style fin du second empire, il a fait agrandir celle-ci en augmentant sur la façade ouest, la surface du salon de quelques 23 m². « À l'époque, de l'avis général de mes voisins et amis je n'avais pas besoin de demander un permis de construire, explique-t-il à son notaire. Et j'avais suffisamment à faire pour ne pas m'encombrer de démarches administratives ! »

Aujourd'hui, sur tout le côté sud, Monsieur C souhaite faire réaliser une véranda de 2,5 mètres de large soit une surface de 35 m². Mais cette fois il s'inquiète : « ne me faudrait-il pas un permis ? Et si oui, le fait que j'ai construit déjà en 1987 une extension sans autorisation ne va-t-il pas me créer quelques soucis ? ». La situation est en effet délicate. Le notaire consulté lui conseille de déposer dans une même demande de permis les travaux réalisés en 1987 et ceux qu'il veut faire cette année avec la création de sa véranda.

« Mes travaux irréguliers de 1987 ne bénéficient-ils pas de la prescription dont on m'a parlé et qui serait de dix ans ? »

« Hélas non, explique le praticien. Cette prescription ne joue pas dans ce cas car elle n'est applicable qu'aux constructions d'une surface égale ou inférieure à 20 m² de surface hors œuvre brut (SHOB). À l'époque il aurait fallu soit construire moins de 20 m² et faire une simple déclaration de travaux, soit faire plus mais demander un permis de construire. »

En pratique il existe en fait deux types d'irrégularités des immeubles construits. La première est celle qui est subie. Une construction ancienne, antérieure à la création du Plan d'Occupation des Sols n'est plus conforme aux prescriptions de celui-ci. Mais il n'est pas question de remettre en cause ce qui a été bâti. La prescription va jouer 10 ans après l'achèvement.

La seconde irrégularité est celle du fait du propriétaire qui au regard du droit a commis une faute en construisant sans demander de permis. Les textes aujourd'hui prévoient que l'on peut obtenir ce « pardon » administratif dix ans plus tard mais à condition de faire régulariser la construction.

S'il a été omis de déposer un permis de construire, aucun pardon n'est possible. Seul moyen alors ouvert, celui du dépôt d'une demande de permis de construire de régularisation.

Les combles oubliés

À priori la question que pose ce client à son notaire est simple : peut-il ou non aménager les combles de sa maison bâtie dans les années 80.

Mais dès qu'il interroge son client, le praticien s'aperçoit que les informations essentielles font défaut. Le permis de construire est introuvable. Dommage car à l'époque celui-ci aurait du indiquer si les combles entraient dans les critères retenus pour accorder le permis et si ceux-ci étaient considérés alors comme aménageables.

« À défaut de cette information il faudra, explique-t-il, se référer à trois critères. Si les trois sont remplis l'aménagement sera possible. Il faudra d'abord :

- ☑ que la hauteur de ces combles soit supérieure à 1,80 m,
- ☑ que la partie centrale ne soit pas encombrée (notamment par des poutres soutenant la toiture),
- ☑ et qu'enfin le plancher soit porteur pour accueillir la salle de jeu et la bibliothèque que le client projette d'y construire ».

Le client aura intérêt à observer les attitudes suivantes :

- Attendre octobre 2007 et la mise en œuvre de la réforme des permis de construire, ce local accessoire (le comble) a la même destination que le local principal.
- Si les trois critères sont réunis il n'a besoin d'aucune autorisation pour aménager ce comble. Cela ne sera pas le cas s'il prévoit de créer des ouvertures nouvelles (velux, chien assis etc.).
- Si un des trois critères n'est pas réuni, tout dépendra de l'importance de la surface créée :
 - ★ Si elle est inférieure à 20m² de Shob, il y aura dépôt d'une déclaration de travaux
 - ★ Si elle est supérieure à 20m² de Shob, il y aura dépôt d'une demande de permis de construire.