

Droit immobilier et droit de l'urbanisme	
Copropriété Ordonnance du 27 aout 2015	
<p>Allègement du régime de la communication de documents et d'information aux acquéreurs d'un lot</p>	<p>Les articles L .721-2 et 721-3 du CCH issus de la loi dite ALUR du 24 mars 2014 ont été modifiés dans le but d'alléger les informations communiquées à l'acquéreur d'un lot de copropriété et de simplifier les modalités de transmission.</p> <p>L'article L721-1 du CCH qui constitue la règle de base a été découpé en 4 paragraphes :</p> <ul style="list-style-type: none">- 1- Le domaine : aucune modification, il s'agit toujours de la vente d'un lot ou d'une fraction de lot... de copropriété.- 2- Modalités de remise des documents : ils ne sont plus impérativement annexés à la promesse de vente unilatérale ou synallagmatique. Ils seront remis à l'acquéreur au plus tard à la date de la signature. Le texte autorise une remise sur tous supports par tous moyens. Il consacre expressément la remise dématérialisée sous réserve de l'acceptation expresse de l'acquéreur. <p>Les allègements :</p> <ul style="list-style-type: none">○ Le nouveau texte confirme la possibilité de dispenser le vendeur de la remise des procès verbaux des AG des 3 dernières années mais dorénavant il doit établir qu'il n'a pas été en mesure de les obtenir auprès du syndic. Auparavant il pouvait se contenter d'indiquer à l'acquéreur qu'il ne disposait pas de ces documents.○ Les informations relatives aux données financières sont allégées. Ainsi l'information relative aux sommes dues par le vendeur au syndicat n'est plus exigée.○ L'attestation comportant la mention de superficie disparaît.○ Lorsque l'acquéreur est déjà copropriétaire, il est déjà en possession des documents relatifs à l'organisation de l'immeuble, du carnet d'entretien, des conclusions du diagnostic global. <ul style="list-style-type: none">- 3- L'absence d'avant contrat : sont joints au projet d'acte authentique de vente ou remis à l'acquéreur les documents nécessaires pour faire courir le délai de

	<p>réflexion qui lui est alors ouvert</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le paragraphe 4 prévoit qu'en cas de vente publique les documents sont annexés au cahier des charges. <p>L'article 721-3 est réécrit, il s'agit d'adapter les nouvelles règles aux spécificités du délai de rétractation ou de réflexion, lequel ne court qu'à compter du lendemain de la communication des documents d'informations à l'acquéreur.</p> <p><u>Remarque</u> Entrée en vigueur immédiate sous réserve de celles relatives au contenu des informations financière lequel sera précisé par arrêté. L'ordonnance prévoit que les obligations relatives aux conclusions du diagnostic technique global n'entreront en vigueur que le 1^{er} janvier 2017.</p>
<p>Loi Macron Loi du 6 aout 2015 Dispositions concernant l'immobilier</p>	
Vente d'immeuble et rétractation	La loi unifie le délai de rétractation de l'article L271-1 du CCH pour tous les avant-contrats passés par des acquéreurs d'immeubles à usage d'habitation (immeubles anciens ou neufs) en le portant de 7 à 10 jours.
Contrats hors établissement en matière immobilière	Comme dit ci-dessus, il n'y a plus lieu de distinguer le lieu de signature du contrat, le nouvel article L271-1 du CCH supprimant la notion de contrat conclu « à distance et hors établissement »
Copropriété	<p>Protection du locataire à usage d'habitation à l'occasion de la mise en copropriété d'un immeuble comportant au moins 5 logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les baux en cours dont le terme intervient moins de 3 ans après la date de mise en copropriété sont prorogés de plein droit d'une durée de 3 ans. - Les autres baux en cours sont prorogés d'une durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant une durée de 6 ans à compter de la mise en copropriété. - Syndicat dépourvu de syndic : le nouvel article 17 de la loi du 10 juillet 1965 permet à tout copropriétaire de convoquer l'assemblée aux fins de nommer un syndic.

Baux d'habitation	<p>Congé délivré par l'acquéreur d'un bien occupé :</p> <ul style="list-style-type: none">- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours,- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.
Droit de préemption de la Safer	<p>Le nouvel article 141-1-1 du Code rural permet désormais d'ouvrir le droit de préemption de la Safer à l'occasion de mutations entre vifs d'un bien par donation. Ce droit de préemption n'intervient pas dans le cadre d'une donation « familiale »</p> <p style="text-align: center;">Article L143-16 (extrait)</p> <ul style="list-style-type: none">• Créé par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 113 <p>Sont également soumis au droit de préemption des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural les biens, droits réels et droits sociaux mentionnés aux premier, cinquième et sixième alinéas de l'article L. 143-1, lorsqu'ils font l'objet d'une cession entre vifs à titre gratuit, sauf si celle-ci est effectuée :</p> <ol style="list-style-type: none">1° Entre ascendants et descendants ;2° Entre collatéraux jusqu'au sixième degré ;3° Entre époux ou partenaires de pacte civil de solidarité ;4° Entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire de pacte civil de solidarité, ou entre ces descendants.

Le droit de préemption urbain	La loi modifie l'article L213-1-1 pour préciser que le DPU peut s'appliquer à l'occasion d'une donation entre vifs, en conséquence les legs sont exclus de ce DPU. Ce DPU ne s'applique pas aux donations à caractère familial.
LOI n° 2015-992 du 17 août 2015 relative a la transition énergétique pour la croissance verte (JO du 18 août 2015)	
La transition énergétique	<p>Cette loi comporte quelques éléments techniques qui auront vocation à s'imposer notamment dans le domaine immobilier pour renforcer l'indépendance énergétique des bâtiments et favoriser les énergies renouvelables.</p> <p>L'un des objectifs principaux de la loi est de disposer notamment d'un parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments sont rénovés en fonction des normes « bâtiments basse consommation » ; il s'agit également d'engager une politique de rénovation thermique des logements.</p> <p>On notera quelques dispositions juridiques qui intéressent la pratique notariale</p> <ul style="list-style-type: none"> - concernant l'urbanisme : le nouvel article 123-1-5 du CU permet d'imposer aux constructions dans les secteurs définis par le plan une production minimale d'énergie renouvelable. - Concernant la construction et l'habitation : il est créé un carnet pour tous les immeubles privés à usage d'habitation, soumis au statut de la copropriété (article L111-10-5 du CCH) qui devra mentionner l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation du logement, à son entretien et à l'amélioration progressive de sa performance énergétique. Ces mesures ont pour objectif de favoriser la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Ce carnet sera obligatoire pour toutes nouvelles constructions faisant l'objet d'un permis construire déposé à compter 1 janvier 2017. A compter du 1 janvier 2025 ce carnet devra être produit à l'occasion de mutation de ces logements. - Concernant la copropriété : les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à réaliser pour des travaux affectant des parties communes relèveront des conditions de majorité prévues à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des copropriétaires présents ou représentés). Création d'un nouvel article 24-9 dans la loi du 10 juillet 1965 qui impose l'inscription

	<p>obligation à l'AG de la copropriété de la question de l'individualisation des frais de chauffage et présente les devis qui s'y rapportent.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant la garantie de parfait achèvement : lors de la livraison d'un immeuble neuf, le promoteur est redevable de la garantie parfait achèvement prévue à l'article 1692-6 du Code civil pour obtenir la réparation des désordres signalés dans le PV de réception, cette garantie s'applique également aux travaux en matière d'isolation phonique et en matière de performance énergétique.
<p>Dématérialisation des notifications et des mises en demeure Décret du 21 octobre 2015</p>	
<p>Modalités de la dématérialisation des notifications et mises en demeures</p>	<p>En pratique, on constate que le formalisme de fonctionnement des copropriétés génère des coûts importants dont ceux des frais d'envoi des convocations d'assemblée générale, des notifications de procès-verbaux d'assemblées générales et des mises en demeure.</p> <p>Aussi, le décret n° 2015-1325 du 21 octobre 2015 adapte le droit de la copropriété à l'évolution des moyens de communication en ouvrant la possibilité de procéder à des notifications et mises en demeure par voie électronique.</p> <p>Il complète l'article 32 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 de façon à ce que le syndic dispose d'une adresse électronique actualisée des copropriétaires qui souhaitent bénéficier de la dématérialisation des envois.</p> <p>Le décret du 21 octobre 2015 modifie l'article 64 du décret du 17 mars 1967 en précisant que les notifications et mises en demeure sont valablement faites par voie électronique et supprime la référence à la télécopie, cette technique de notification n'offrant qu'un faible niveau de sécurité juridique.</p> <p>De façon à faciliter la mise en œuvre de la dématérialisation, il est créé quatre articles qui en précisent les conditions et les modalités (V. D. 17 mars 1967, art. 64-1 à 64-4).</p> <p>Enfin, il modifie l'article 65 afin que les copropriétaires, ayant au préalable manifesté leur accord pour recevoir des notifications et mises en demeure par voie dématérialisée, notifient au syndic leur adresse électronique.</p> <p>Le texte est entré en vigueur le 24 octobre 2015.</p>

PPRT Ordonnance du 22 octobre 2015	
Plan de prévention des risques technologiques	<ul style="list-style-type: none"> - L'ordonnance introduit de nouvelles dispositions destinées à simplifier l'élaboration, la mise en œuvre, la révision et la modification des PPRT. Ainsi, si l'économie générale du plan n'en est pas altérée ou si la portée des mesures n'est revue qu'à la baisse, notamment en cas de diminution du risque, le PPRT pourra être modifié après participation public suivants des modalités simplifiées (par voie électronique), sans enquête publique - Le texte prévoit de nouvelles modalités des PPRT adaptées aux biens affectés à un usage autre que l'habitation, notamment en permettant aux entreprises riveraines des sites à risques de recourir à des aménagements alternatifs à l'expropriation ou au délaissement, tout en bénéficiant du financement tripartite (Etat, collectivités, industriels à l'origine du risque). Les proportions respectives sont fonction du montant de la convention de financement. Ce financement couvre le prix d'acquisition y compris les frais accessoires et les frais annexes (bornages, notaire...). - Un droit de priorité est institué au profit du locataire d'un local à usage commercial ou artisanal lorsque le propriétaire envisage d'exercer le droit de délaissement. Le but est de permettre au locataire de pouvoir se porter acquéreur et de bénéficier des mesures alternatives prévues à l'article L 515-16-6. L'information doit être faite par LRAR ou remise en main propre. La notification doit à peine de nullité, être effectuée au plus tard concomitamment avec la mise en demeure faite à la collectivité ou à l'établissement public d'acquérir, et indiqué le prix d'acquisition souhaité par le propriétaire dans le cadre du délaissement. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. <p>Article L515-16-6 du Code de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créé par ORDONNANCE n°2015-1324 du 22 octobre 2015 - art. 1 <p>« Pendant six ans à compter de la date de signature de la convention mentionnée au II de l'article L. 515-19-1 ou de la mise en place de la répartition par défaut des contributions prévue à l'article L. 515-19-2, ou, si cette date est antérieure au 23 octobre 2015, jusqu'au 23 octobre 2021, dans les secteurs de délaissement et d'expropriation, et pour les biens autres que les logements, l'autorité administrative compétente peut prescrire au propriétaire la mise en œuvre de mesures apportant une amélioration substantielle de la protection des populations. Elles peuvent notamment consister en des</p>

	<p><i>mesures de protection des populations, de réduction de la vulnérabilité ou d'organisation de l'activité.</i></p> <p><i>Ces mesures sont prescrites dans la limite des dépenses mentionnées au I de l'article L. 515-19-1 qui seraient engagées en cas de délaissement ou d'expropriation. Elles bénéficient d'un financement dans les conditions prévues aux articles L. 515-19-1 et L. 515-19-2.</i></p> <p><i>Ces prescriptions peuvent être assorties de mesures mentionnées au I de l'article L. 515-8, qui valent alors servitudes d'utilité publique et sont communiquées au maire. Elles sont annexées au document d'urbanisme applicable, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme. Elles n'ouvrent pas droit à indemnisation ».</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Financement des logements des particuliers : les exploitants des installations à l'origine du risque et les collectivités territoriales ou EPCI dès lors qu'ils perçoivent tout ou partie de la contribution économique territoriale (CET) dans le périmètre couvert par le PPRT au titre de l'année de son approbation, participent au financement des diagnostics préalables et des travaux de protection prescrits aux personnes physiques propriétaires de logements. <p>Le texte porte de 5 à 8 ans la période pendant laquelle les travaux doivent être réalisés pour bénéficier des contributions de la collectivité et des industriels</p>
<p>Arrêt du Conseil d'Etat 27 juillet 2015</p>	
<p>PV immobilière des non- résidents</p>	<p>Par cet arrêt, le Conseil d'Etat a remis en cause la possibilité d'imposer au titre des prélèvements sociaux sur le revenu du capital les personnes qui sont affiliées à un régime de sécurité sociale d'un autre Etat membre de L'UE ou de l'EEE. Cet arrêt est conforme à la solution dégagée par la Cour de justice de l'union européenne dans son arrêt du 26 février 2015 « De RUYTER ». En conséquence en matière de PV immobilière des non résidents, seul sera dû la PV imposable au titre de l'impôt sur le revenu au taux de 19%. Compte tenu de cette décision les prélèvements sociaux au taux de 15,5 % ne sont pas exigibles.</p>
<p>Autre disposition en matière de copropriété</p>	
<p>Contrat type de syndic Décret du 26 mars 2015</p>	<p>Ce décret a mis en place un contrat type de syndic prévu à l'article 18-1 a de la loi du 10 juillet 1965.</p>

<p>Veille juridique : DROIT COMMERCIAL</p> <p>Loi Macron du 6 /08/2015</p>	
<p>Allègement du formalisme vente de fonds de commerce</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Formalités postérieures à la signature de l'acte authentique : la loi supprime notamment l'obligation de publier les cessions de fonds de commerce ou acte équivalent dans un JAL en conséquence le notaire devra faire publier rapidement la cession au greffe du tribunal de commerce par l'intermédiaire du CFE compétent - L'obligation d'information des salariés : la loi Macron apporte quelques correctifs à la loi du 31/07 /2014 instaurant un dispositif d'information des salariés sur les actes de cession de leur entreprise. Cette obligation d'information n'est applicable qu'au seul contrat portant vente de l'entreprise. Sont exclu du dispositif les cessions consenties à des proches du commerçant (notamment conjoint, ascendants, descendants)
<p>Formalisme allégé</p>	<p>La loi du 6 aout 2015 élargie le champ d'application à la lettre recommandée avec AR dans les relations entre le bailleur et le preneur dans le cadre d'un bail commercial. Cette lettre recommandée suffit notamment pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le congé donné par le preneur, - la demande du renouvellement du bail émanant du preneur, - les demandes par le preneur des déspecialisations partielles ou plénières, - l'acceptation par le bailleur d'un renouvellement de bail, <p>Par contre l'acte extra judiciaire demeure nécessaire pour les actes tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le congé donné par le bailleur, - le refus de renouvellement du bail par le bailleur en suite d'une sollicitation du preneur.
<p>Insaisissabilité automatique de la résidence principale et nouveau rôle du notaire en matière d'insaisissabilité (article 526-1 et suiv. du Code de commerce</p>	<p>La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques consacre l'insaisissabilité automatique de la résidence principale des entrepreneurs et professionnels. Désormais, l'intervention du notaire n'est plus requise qu'en cas de déclaration d'insaisissabilité portant sur un autre bien bâti ou non bâti non affecté à un usage professionnel et en cas de renonciation à l'insaisissabilité de la résidence</p>

	principale ou la révocation de la renonciation.
DROIT PROFESSIONNEL NOTARIAL	
LOI DU 6 AOUT 2015	
Dispositions relatives au notariat	<p>La loi apporte des modifications relatives au notariat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le tarif des notaires est intégré dans le code de commerce, la loi pose le principe du maintien d'émoluments tarifés en fonction de la nature des actes. Ces tarifs réglementés doivent prendre en compte le coût pertinent du service rendu et une rémunération raisonnable. A coté du tarif réglementé, des honoraires rémunèrent les prestations ne relevant pas de ce tarif. En ce cas l'honoraire est fixé entre le notaire et son client au terme d'une convention écrite d'honoraires. Le tarif réglementé doit faire l'objet d'un arrêté conjoint des ministres de la justice et de l'économie. - La liberté d'installation encadrée : la loi pose le principe que des notaires pourront librement s'installer dans les zones à définir par les ministre de la justice et de l'économie dans des lieux où l'implantation d'offices apparaît utile pour renforcer la proximité ou l'offre de services. Les modalités d'installation dans les zones carencées devront faire l'objet d'un décret. - La limitation d'âge : les notaires cessent leur fonction lorsqu'ils atteignent l'âge de 70 ans. - L'habilitation des clercs : la loi abroge l'article 10 de la loi du 25 ventôse an XI régissant l'habilitation des clercs. En conséquence à compter du 1^{er} aout 2016, seul les notaires de plein exercice peuvent recevoir et faire signer les actes authentiques (notaire individuel, notaire associé, notaire salarié).
Décision du Conseil Constitutionnel 21 novembre 2014	
Droit de présentation	Cette décision consacre le droit de présentation reconnu au notaire de présenter son successeur à l'agrément du Garde des Sceaux. Cette présentation peut prendre la forme d'une cession de clientèle civile, le droit de présentation étant ainsi patrimonialisé.