



Octobre 2015
n° 34

ÉTUDE - p.1

OUTILS PRATIQUES - p.3

BRÈVES DE JURISPRUDENCE - p.4

ÉDITORIAL /

Madame, Monsieur,

Vous avez en main la lettre trimestrielle *Conseils des notaires aux Collectivités territoriales*.

Cette publication a pour vocation d'attirer l'attention des élus locaux sur les points d'actualité juridique du trimestre écoulé. Supervisée par le Conseil Supérieur du Notariat, cette lettre se veut un rendez-vous pratique, concret, afin de fournir une information brève et efficace.

L'année 2015 aura été marquée par les grands bouleversements qui ont affecté les collectivités territoriales, notamment à travers la loi NOTRE qui modifie le quotidien de nombreux élus.

Le notariat a, lui aussi, connu de lourds changements au cours de cet été. La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a profondément inquiété les 9500 notaires de France.

Pourtant, il faut impérativement transcender ces inquiétudes. Chacun doit conserver un rôle à jouer dans l'avenir. L'élu doit tracer des perspectives, bâtir des projets, et réaliser ce que l'intérêt social lui commande.

Pour faire face à ces missions délicates, il sait pouvoir compter sur l'appui sans réserve de son notaire qui, mieux que tout autre, pourra l'appuyer ici, ou le mettre en garde là.

Ce rôle de conseil de l'élu, ce travail de proximité, les notaires de France y sont très attachés.

Je forme le vœu qu'ils puissent poursuivre cette mission encore longtemps, au service, comme les élus, de l'intérêt commun.

Pierre-Jean Meyssan, Président de l'Institut Notarial des Collectivités Locales

ÉTUDE / La réforme du droit de préemption par la loi ALUR

Avec la loi ALUR, la préemption a fait l'objet d'une réforme d'ampleur. Alors que le gouvernement n'avait, à l'origine, pas l'intention de toucher au droit de préemption, le texte finalement voté modifie substantiellement le champ d'application de ce droit comme les modalités de sa mise en œuvre.

Champ d'application

S'agissant du champ d'application, les principales

évolutions tiennent à la possibilité désormais offerte aux collectivités publiques de préempter lors de donations entre vifs (C. urb., art. L. 213-1-1).

Pour que la préemption soit possible, il faut toutefois que le transfert de propriété ne soit pas opéré au profit d'ascendants et descendants, collatéraux jusqu'au sixième degré, époux ou partenaires d'un Pacs ou encore entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son

>>>

Rendez-vous
au Salon des Maires et
des Collectivités Locales
sur le stand
Notaires de France
Pavillon 2.1, G 43
à l'occasion
du 98^e Congrès
des maires et présidents
d'intercommunalité
de France.
Paris - Parc des expositions
Porte de Versailles
17, 18, 19 novembre 2015

ÉTUDE / La réforme du droit de préemption par la loi ALUR

partenaire de Pacs, ou entre ces descendants. On relèvera que le législateur a, par le biais de la loi Macron, récemment corrigé la version initiale de la loi qui, visant les « aliénations opérées à titre gratuit », couvrait à la fois les donations et les legs. En cas de préemption opérée lors d'une donation, la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n'a pas à préciser le prix du bien : c'est l'administration qui, si elle souhaite préempter, renverra au donataire l'estimation du service des domaines. Le régime des préemptions lors de la cession de parts de SCI a également été revu dans un sens beaucoup plus rigoureux (lire encadré) même s'il n'est pas certain que la purge de la préemption soit systématiquement opérée en pratique. La loi englobe en effet dans le champ de la préemption les opérations « conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts » d'une SCI : or, la cession de parts de SCI ne devant pas obligatoirement être opérée par acte notarié, on peut penser que de telles opérations se feront souvent sans DIA préalable. Par ailleurs, la préemption est désormais possible pour tout immeuble de plus de quatre ans (ce délai était de dix ans auparavant), de même que lors des ventes opérées par les organismes HLM.

Mise en œuvre

La mise en œuvre de la préemption connaît également des évolutions. Le législateur a choisi de modifier la computation du délai de purge de la DIA, en offrant de nouvelles prérogatives à l'administration. Ainsi, dans le délai de deux mois suivant la réception de la DIA, l'administration peut demander des pièces complémentaires (dont la liste limitative figure désormais à l'article R. 213-7 du Code de l'urbanisme) et/ou demander à visiter le bien. Si une telle demande est faite, le délai de purge est interrompu et ne recommence à courir qu'à réception de l'ensemble des pièces deman-

dées ou, s'il s'agit d'une demande de visite, soit de la visite soit du refus de visite (sur l'organisation de cette dernière, voir Décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014). Et la loi prévoit que s'il reste alors moins d'un mois à l'administration pour se décider, elle « dispose d'un mois pour prendre sa décision » (C. urb., art. L. 213-2). Ce dispositif conduit à allonger sensiblement le délai de purge de la DIA - et donc le délai de réalisation de la vente - sans qu'il soit possible, *ab initio*, de prévoir précisément ce que sera ce délai.

Si elle décide de préempter, l'administration est désormais tenue de payer la somme due dans un délai de quatre mois : la sanction du non-paiement dans les délais est sévère, puisqu'il est prévu qu'elle perd le droit de préempter et que le propriétaire retrouve une entière liberté dans l'aliénation de son bien, et ce sans limitation de délai.

Les modalités du transfert de propriété ont également été revues par la réforme : désormais, celui-ci a lieu à la plus tardive des deux dates, soit le paiement du prix, soit la signature de l'acte authentique (C. urb., art. L. 213-14).

Une autre modification concerne la renonciation à préemption : alors que le fait, pour l'administration, de renoncer à la préemption avant la fixation judiciaire du prix permettait au propriétaire de recouvrer la possibilité de vendre librement son bien au prix indiqué dans la DIA, cette faculté est désormais encadrée dans le temps et n'existe plus que pendant trois ans à compter de la renonciation (C. urb., art. L. 213-8).

Il sera intéressant de voir si ces dispositions – favorables à l'administration – conduisent à un développement de l'usage de la préemption.

Rozen Noguellou,
Professeur de droit public
à l'Université Paris I

La préemption de parts de SCI

La cession de parts de SCI doit, en principe, être précédée d'une DIA – si la commune a mis en place le droit de préemption urbain sur la zone où se trouve l'immeuble détenu par la société – dans les cas suivants :

- systématiquement en cas de cession de 100% des parts d'une SCI ;
- lors de la cession de la majorité des parts d'une SCI (50% et plus) ou lors d'une opération conduisant un actionnaire à devenir majoritaire dans la SCI (cas de la cession de 4% des parts d'une SCI au profit d'un actionnaire détenant déjà 48% des parts de cette société), si deux conditions sont cumulativement réunies :

- * la SCI ne détient qu'une unité foncière,
- * la SCI n'est pas une SCI familiale.



OUTILS PRATIQUES

Retrouvez dans la rubrique “Outils pratiques” toutes les informations juridiques concrètes qui rythment la vie des collectivités territoriales.

Mode d'emploi de la redevance de stationnement sur voirie

Le décret du 20 mai 2015 fixe les conditions d'application de l'article L 2333-87 du Code général des collectivités territoriales portant dépenalisation et décentralisation du stationnement payant. Les conducteurs devront payer la redevance soit immédiatement, soit postérieurement, sous la forme d'un Forfait de post-stationnement (FPS).

Le décret précise :

- les modalités d'information sur les conditions tarifaires, notamment le barème et le montant du FPS ;
- les éléments devant figurer sur le justificatif du paiement immédiat de la redevance et sur l'avis de paiement du FPS ;
- les conditions de nomination et d'assermentation des agents appelés à établir les avis de paiement ;
- les conditions dans lesquelles les collectivités peuvent confier la collecte de la redevance ou du FPS à un tiers ;
- les conditions du recours administratif préalable qui doit être effectué dans le délai d'un mois à compter de la date de la notification de l'avis de paiement du FPS, accompagné d'un certain nombre de pièces.

A défaut de paiement total dans un délai de trois mois, le FPS est considéré impayé et fait l'objet d'une majoration dont le produit est alors affecté à l'Etat. Le montant de la majoration prévue est fixé à 20% du montant du FPS impayé restant dû, sans pouvoir être inférieur à 50 euros.

Ce décret entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Décret n° 2015-557, 20 mai 2015 - JO du 22 mai 2015



La publication sur Internet d'une séance du conseil municipal

Les séances du conseil municipal peuvent être enregistrées et retransmises sur Internet (article L 2121-18 du Code général des collectivités territoriales).

L'accord des conseillers municipaux n'a pas à être requis. En revanche, pour protéger le droit à l'image des personnels municipaux assistant aux séances, la diffusion de l'image suppose uniquement des plans larges du public.

Rép. min. n° 13079 - JO Sénat Q 11 juin 2015, p. 1391

Application des programmes locaux de prévention des déchets ménagers

Les programmes locaux de prévention des déchets ménagers sont obligatoires depuis le 14 septembre 2015, date d'entrée en vigueur de ce décret.

Le programme est élaboré par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales qui assure la collecte des déchets des ménages, pour l'ensemble de son territoire.

Le plan doit comporter les objectifs de réduction des quantités de déchets et les mesures mises en place pour les atteindre, et a pour objectif de coordonner l'ensemble des actions qui sont entreprises tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés.

La collectivité en charge de l'élaboration du programme doit fixer la composition d'une commission d'élaboration et de suivi du programme local qui doit être mise en place. Les programmes locaux déjà adoptés devront être révisés pour mise en conformité avec ce décret dans un délai de 3 ans.

Décret n° 2015-662, 10 juin 2015 - JO 14 juin 2015



BRÈVES DE JURISPRUDENCE

Les limites du contrôle du service instructeur

L'article R 431-5 du Code de l'urbanisme dispose que la demande de permis de construire doit comporter l'attestation par laquelle le pétitionnaire déclare avoir qualité pour présenter sa demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable de travaux, demande de prorogation de la durée de validité d'un permis de construire).

Dans deux affaires, le Conseil d'Etat rappelle qu'il n'appartient pas à l'autorité compétente de vérifier, au stade de l'instruction, la validité de cette attestation.

CE, 23 mars 2015, n° 348261 (1^{re} espèce) :

JurisData n° 2015-006377

Et CE, 15 avr. 2015, n° 371309 (2^e espèce) :

JurisData n° 2015-008377

Incorporation non automatique d'une voie privée dans le domaine public

L'administration peut transférer des voies privées dans le domaine public communal, conformément à l'article L 318-3 du Code de l'urbanisme.

Ce transfert n'est pas possible si les propriétaires de ces voies ont décidé de ne plus les ouvrir à la circulation publique. Les propriétaires doivent, pour cela, informer l'autorité compétente avant que l'arrêté de transfert ne soit adopté. Cette volonté n'a pas à être matérialisée par la fermeture physique des voies.

CE, 17 juin 2015, n° 373187,

Association syndicale autorisée du Parc de Villeflax :
JurisData n° 2015-014679

Cas d'exonération de la taxe forfaitaire sur cession de terrain devenu constructible

La taxe forfaitaire sur la cession, à titre onéreux, de terrains nus devenus constructibles s'applique par l'effet d'un classement au Plan local d'urbanisme (PLU) ou document en tenant lieu, dans une zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation (art. 1529 du CGI).

Il existe des cas d'exonérations de cette taxe

notamment pour les terrains classés, antérieurement à l'instauration d'un PLU, en terrains constructibles depuis plus de 18 ans.

Le Conseil d'Etat précise que c'est à la commune d'apporter toute précision sur le règlement de cette zone, afin que le juge de l'impôt vérifie si la condition exigée est ou non remplie.

CE, 27 mai 2015, n° 371675, Commune de Saint-Leu :
recueil Lebon

Le bulletin communal source d'un contentieux électoral

Le maire, comme le conseil municipal, ne peuvent suspendre la publication des tribunes dans le bulletin d'information générale conformément à l'article L 2121-27-1 du Code général des collectivités territoriales, dans les communes de 3500 habitants.

Le Conseil d'État n'a pas annulé le scrutin car a relevé, qu'en l'espèce, le maire a simultanément suspendu les tribunes de sa majorité, ainsi que son propre éditorial. L'égalité entre les candidats et la sincérité du scrutin n'ont donc pas été altérées.

CE, 17 juin 2015, n° 385204, Commune de Bron :
JurisData n° 2015-014809

Dématérialisation des procédures : ne pas oublier de signer !

Dans le cadre de la remise d'une offre dématérialisée, l'absence de signature électronique de l'acte d'engagement rend irrégulière l'offre de l'entreprise candidate à un marché public.

La signature électronique des autres documents de l'offre ne suffit pas à établir l'engagement juridique de l'entreprise en l'absence de signature électronique de l'acte d'engagement.

Le Code des marchés publics n'impose pas au pouvoir adjudicateur de mettre en place un dispositif d'alerte spécifique à destination des candidats dont l'acte d'engagement n'a pas été signé.

CE, 7 nov. 2014, n° 383587, ministère des Finances c/ Société Bearing Point France :
JurisData n° 2014-026697



La charte déontologique des élus

La loi n° 2015-366
du 31 mars 2015,
visant à faciliter

l'exercice des élus locaux,
a créé une charte consacrant
les principes déontologiques
inhérents à l'exercice
des mandats locaux.

Elle prévoit que l'élu
exerce ses fonctions avec
« impartialité, diligence,
probité et intégrité »
et fournit

un cadre de référence
pour les pratiques à adopter
au cours de son mandat.