

## Comité de rédaction

Directeur

**Michel GRIMALDI**

Agrégé des facultés de droit

Professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris 2)



### ACTES COURANTS - IMMOBILIER

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <b>Solange BECQUÉ-ICKOWICZ</b><br>Agrégée des facultés de droit<br>Professeur à l'université de Montpellier | <b>Séverine CABRILLAC</b><br>Agrégée des facultés de droit<br>Professeur à l'université de Montpellier | <b>Dominique SAVOURÉ</b><br>Notaire à Versailles<br>Chargé d'enseignement à l'université Panthéon-Assas (Paris 2) |
|---|--|---|

### ENTREPRISE

- |  |  |
|--|--|
| <b>Frédéric ROUSSEL</b><br>Notaire à Lille<br>Vice-président de l'Association notariale de caution<br>Membre du Groupe Monassier | <b>Frédéric VAUVILLÉ</b><br>Professeur agrégé des universités (Lille - Nord de France)<br>Conseiller scientifique du CRIDON Nord-Est |
|--|--|



### FAMILLE - PATRIMOINE

- |   |   |
|---|---|
| <b>Frédéric BICHERON</b><br>Agrégé des facultés de droit<br>Professeur à l'université Paris Est - Créteil Val-de-Marne (Paris 12) | <b>Rémy GENTILHOMME</b><br>Notaire à Rennes<br>Professeur associé à l'université Rennes 1                     |
| <b>Gérard CHAMPENOIS</b><br>Agrégé des facultés de droit<br>Professeur émérite de l'université Panthéon-Assas (Paris 2)           | <b>Marc NICOD</b><br>Agrégé des facultés de droit<br>Professeur à l'université Toulouse 1 Capitole            |
| <b>Isabelle DAURIAC</b><br>Agrégée des facultés de droit<br>Professeur à l'université Paris Descartes                             | <b>Bernard REYNIS</b><br>Notaire honoraire<br>Président honoraire du CSN<br>Conseiller à la Cour de cassation |
| <b>Sophie GAUDEMET</b><br>Agrégée des facultés de droit<br>Professeur à l'université de Sceaux                                    | <b>Bernard VAREILLE</b><br>Agrégé des facultés de droit<br>Professeur à l'université de Limoges               |

### FISCAL

- |   |   |
|---|---|
| <b>Gilles BONNET</b><br>Docteur en droit<br>Notaire à Paris | <b>Daniel GUTMANN</b><br>Agrégé des facultés de droit<br>Professeur à l'école de droit de la Sorbonne (Paris 1) |
|---|---|

### RURAL

- |   |  |
|---|--|
| <b>Jean-Jacques BARBIERI</b><br>Agrégé des facultés de droit<br>Conseiller à la Cour de cassation | <b>François DELORME</b><br>Notaire à Blérancourt |
|---|--|

### PROFESSION

- |  |  |
|--|--|
| <b>Mathias LATINA</b><br>Agrégé des facultés de droit<br>Professeur à l'université du Sud - Toulon Var | <b>Jean-François SAGAUT</b><br>Docteur en droit<br>Notaire à Paris<br>Président du 111 <sup>e</sup> congrès des notaires de France |
|--|--|

Secrétaire général

**Christophe VERNIÈRES**

Agrégé des facultés de droit

Professeur à l'université Vincennes - Saint-Denis (Paris 8)

# Sommaire



P. 1171

## Chronique Droit des biens et de la copropriété

par Laetitia TRANCHANT

En matière de preuve de la propriété, quand l'acte de notoriété vient refléter une possession utile, celui qui entend la contester doit faire état d'éléments de nature à établir sa propriété (Cass., 3<sup>e</sup> civ., 14 janv. 2015, n° 13-22256).

Une nouvelle fois, le bornage est distingué de la détermination des droits de propriété respectifs des propriétaires fonciers (Cass., 3<sup>e</sup> civ., 10 juin 2015, n° 14-14311).

En copropriété, la « superficie vendue » ne pouvant porter sur une partie commune à usage privatif, il y a lieu à une réduction de prix dès lors que la différence entre superficie mentionnée dans l'acte de vente et superficie effective est supérieure à un vingtième (Cass., 3<sup>e</sup> civ., 16 sept. 2015, n° 14-20137).

Dans l'hypothèse d'un usufruit de droits sociaux, la distribution de dividendes de réserves se traduit pour l'usufruitier en un quasi-usufruit : la dette de restitution – légale – qui en résulte est déductible de l'actif successoral (Cass. com., 27 mai 2015, n° 14-16246).

Enfin, dans le domaine de l'indivision, l'article 815-6 du Code civil permet au juge d'autoriser un administrateur provisoire à accomplir un acte de disposition, si cette mesure est justifiée par l'urgence et l'intérêt commun (Cass., 1<sup>re</sup> civ., 10 juin 2015, n° 14-18944).



P. 1178

## Panorama annuel des baux commerciaux

par Laurent RUET

Le présent panorama expose d'une part l'apport de la loi du 6 août 2015 en matière de baux commerciaux ; de l'autre, il met l'accent sur quelques décisions qui soulignent l'importance du respect de la forme en matière de baux commerciaux, spécialement pour la fixation du loyer, l'un des enjeux étant la mise en cause potentielle de la responsabilité du professionnel, l'autre, l'acquisition ou non de la prescription extinctive.



P. 1186

## Le non-exercice par le donateur de son droit de retour conventionnel

par Gaëlle RUFFIEUX

L'étude envisage la possibilité pour le donateur de ne pas exercer son droit de retour conventionnel. Bien souvent, au jour de la donation, le donateur ignore s'il fera usage de sa faculté de retour en cas de prédécès du donataire. Son choix dépendra principalement de sa situation financière et de la configuration familiale du donataire.

La renonciation au droit de retour ne produit pas les mêmes effets juridiques selon que cette faculté a été ou non prévue par les parties. Dans le silence du contrat de donation, la renonciation peut soulever des difficultés civiles et fiscales. L'article tend alors à démontrer l'opportunité d'insérer dans le contrat de donation une clause de retour de nature optionnelle.



P. 1194

## L'assujettissement aux prélèvements sociaux des produits des contrats d'assurance-vie « multi-supports »

par Frédéric DOUET

Selon le Conseil constitutionnel, les modalités d'assujettissement à la CSG des produits des contrats de capitalisation dits « multi-supports » ne méconnaissent pas le principe d'égalité devant les charges publiques. Cette solution n'est pas exempte de critiques à l'égard des contrats d'assurance-vie « multi-supports ».

**P. 1200**

**La quinzaine en flash**



**P. 1202**

**Tableau de bord**

**À LA LOUPE :** Le patrimoine des ménages en 2015

**EN CHIFFRES :** Les tendances des marchés immobiliers en septembre 2015



**P. 1207**

**À l'étude**



**P. 1210**

**Vie professionnelle**



**P. 1215**

**Offres et demandes**



**P. 1223**

**Hors formalités**

**HUMEURS :** Regard d'un notaire sur la fin de l'habilitation...



**Rédaction**

Président honoraire : **Georges MORIN**

Revue éditée par Lextenso éditions  
SA au capital de 713 076 €  
70, rue du Gouverneur général Félix Éboué  
92131 Issy-les-Moulineaux cedex

Principal associé :

**Petites Affiches SA**

P-DG, Directeur de la publication :

**Emmanuelle FILIBERTI**

Rédacteur en chef : **Bertrand GELOT**

Rédacteurs :

**Liliane RICCO, Emmanuelle GUÉRIN**

et **Catherine BURBAN**

Assistante : **Cécile BARDET**

Tél. : 01.40.93.40.43

Fax : 01.41.08.23.60

defrenois.redaction@lextenso-editions.fr

Imprimeur : **Jouve**

1, rue du Docteur Sauvé

53100 Mayenne

CPPAP n° 1117 T 79130

ISSN : 2116-9578

Dépôt légal : à parution

Imprimé en France

**Abonnements**

Tél. : 01 40 93 40 40

Fax : 01 41 09 92 10

abonnements@lextenso-editions.fr

Tarifs France 2015 :

368,58 € TTC (TVA 2,10 %)

Prix au numéro :

21,44 € TTC (TVA 2,10 %)

Pour l'étranger, acheminement par avion

Tarifs étudiants : nous consulter

Les abonnements sont annuels et servis

du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année

en cours. Ils sont reconduits tacitement,

sauf avis contraire stipulé avant le

15 novembre précédant l'année de

résiliation.

**Crédits**

Dessin de couverture par

Jérôme Meyer-Bisch, pour le *Defrénois*

Photos : iStockphoto.com

Toute reproduction, même partielle, est interdite, sauf exceptions prévues par la loi.

La réalisation de panoramas de presse sur intranet incluant un extrait du contenu de la présente publication est conditionnée à la conclusion d'un accord avec le centre français d'exploitation du droit de copie (CFC).