

Comité de rédaction

Directeur

Michel GRIMALDI

Agrégé des facultés de droit

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



ACTES COURANTS - IMMOBILIER

Solange BECQUÉ-ICKOWICZ
Agrégée des facultés de droit
Professeur à l'université de Montpellier

Séverine CABRILLAC
Agrégée des facultés de droit
Professeur à l'université de Montpellier

Dominique SAVOURÉ
Notaire à Versailles
Chargé d'enseignement à l'université Panthéon-Assas (Paris 2)

ENTREPRISE

Frédéric ROUSSEL
Notaire à Lille
Vice-président de l'Association notariale de caution
Membre du Groupe Monassier

Frédéric VAUVILLÉ
Professeur agrégé des universités (Lille - Nord de France)
Conseiller scientifique du CRIDON Nord-Est



FAMILLE - PATRIMOINE

Frédéric BICHERON
Agrégé des facultés de droit
Professeur à l'université Paris Est - Créteil Val-de-Marne (Paris 12)

Rémy GENTILHOMME
Notaire à Rennes
Professeur associé à l'université Rennes 1

Gérard CHAMPENOIS
Agrégé des facultés de droit
Professeur émérite de l'université Panthéon-Assas (Paris 2)

Marc NICOD
Agrégé des facultés de droit
Professeur à l'université Toulouse 1 Capitole

Isabelle DAURIAC
Agrégée des facultés de droit
Professeur à l'université Paris Descartes

Bernard REYNIS
Notaire honoraire
Président honoraire du CSN
Conseiller à la Cour de cassation

Sophie GAUDEMET
Agrégée des facultés de droit
Professeur à l'université de Sceaux

Bernard VAREILLE
Agrégé des facultés de droit
Professeur à l'université de Limoges



FISCAL

Gilles BONNET
Docteur en droit
Notaire à Paris

Daniel GUTMANN
Agrégé des facultés de droit
Professeur à l'école de droit de la Sorbonne (Paris 1)



RURAL

Jean-Jacques BARBIERI
Agrégé des facultés de droit
Conseiller à la Cour de cassation

François DELORME
Notaire à Blérancourt



PROFESSION

Mathias LATINA
Agrégé des facultés de droit
Professeur à l'université du Sud - Toulon Var

Jean-François SAGAUT
Docteur en droit
Notaire à Paris
Président du 111^e 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. 7

Sort du congé pour vendre avec un prix commission incluse ?

par François DE LA VAISSIÈRE

Si le locataire, titulaire du droit de préemption, qui accepte l'offre de vente du bien qu'il occupe, ne peut se voir imposer le paiement d'une commission d'agence à travers l'indication par le bailleur des conditions de la vente, il ne peut être reproché aux juges du fond de retenir souverainement que la nullité d'un tel acte de congé suppose la démonstration d'un grief en application de l'article 114 du Code de procédure civile.

P. 11

Chronique Droit de l'urbanisme

par Jean-Philippe MENG et Guillaume DAUDRÉ

Au cours de la période couverte par la présente chronique (avril à octobre 2015), le droit de l'urbanisme n'a pas été épargné par la frénésie législative estivale. Pour preuve, notamment, l'ordonnance du 23 juillet 2015 portant simplification du régime des associations et des fondations, la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015, dite « loi Macron ».

Les apports les plus importants pour le notariat viennent de la loi *Macron* ; ils concernent la réduction du champ d'application de certains droits de préemption, l'encadrement de l'action civile en démolition des constructions édifiées conformément à un permis de construire et la transmissibilité des autorisations d'exploitation commerciale. La plupart de ces modifications constituent des correctifs aux dispositions adoptées en 2014 dans le cadre des lois *ALUR* et *Pinel*.

L'actualité jurisprudentielle, plus modeste, n'en demeure pas moins intéressante.

Un arrêt rendu par le Conseil d'État le 27 juillet 2015 est riche d'enseignements sur les pouvoirs du titulaire du droit de préemption en cas de déclaration d'intention d'aliéner incomplète.

Deux décisions des juridictions du fond méritent d'être signalées. La première précise la notion de bâtiment régulièrement édifié pour l'exercice du droit de reconstruire à l'identique après destruction ou démolition (CAA Marseille, 21 mai 2015) ; la deuxième met en lumière une lacune des textes relatifs aux zones d'aménagement concerté (ZAC) en cas de modification des droits à construire (CAA Bordeaux, 16 avr. 2015).

Par ailleurs, les commentaires attendus sur les nouvelles modalités de paiement du prix des acquisitions réalisées par exercice

du droit de préemption ont fait l'objet d'une instruction du 6 octobre 2015.

La quête de simplification et de clarification du droit de l'urbanisme le plonge souvent dans des abysses d'instabilité ainsi qu'en témoignent deux textes mentionnés ici seulement pour mémoire. Le premier permet de délivrer certains permis de construire dans un délai maximal de cinq mois (D. n° 2015-836, 9 juill. 2015) ; le second opère une nouvelle codification à droit constant de la partie législative du Livre I^{er} du Code de l'urbanisme (Ord. n° 2015-1174, 23 sept. 2015), la codification de la partie réglementaire, qui comportera des modifications de fond, étant attendue d'ici la fin de l'année 2015 pour une application à compter du 1^{er} janvier 2016.



P. 23

Liquidation civile et fiscale d'une succession comportant des legs réductibles en valeur

par Bernard VAREILLE et Jean-Pascal RICHAUD

On trouvera ici un aperçu de quelques questions civiles et fiscales contemporaines sensibles en matière de liquidations : rapport en cas de stipulation d'un forfait,

de subrogation réelle, de vente sans emploi, réduction proportionnelle en cas de legs universel et de legs particuliers, conséquences pratiques de la réduction en valeur, portée d'un contrat d'assurance-vie et d'un pacte civil de solidarité.



P. 33

Retour sur le transfert des charges du bailleur sur le locataire après la loi *Pinel*

par Laurent RUET

Le « Panorama annuel des baux commerciaux » présenté par l'auteur dans un précédent numéro de cette *Revue* (Deffrénois 30 nov. 2015, p. 1178, spéc. § 1, n° 121k5) exposait notamment l'impact de la loi du 18 juin 2014 sur le transfert des charges du bailleur sur le locataire.

Or l'auteur n'avait pu développer, dans le cadre d'un panorama, les limitations nouvelles apportées au *transfert de la totalité des impôts locaux* sur la tête du locataire.

Le présent commentaire vise donc à dissiper toute ambiguïté sur la portée de ce texte, en particulier sur les possibilités subsistantes d'imputation au locataire de la taxe foncière.

La rédaction de la revue *Deffrénois* vous présente ses meilleurs vœux pour 2016

P. 36

La quinzaine en flash



P. 38

Tableau de bord

À LA LOUPE : L'occupation des sols en France entre 2006 et 2012
EN CHIFFRES : Repli du patrimoine économique national en 2014



P. 42

À l'étude



P. 45

Vie professionnelle

Remise du premier label « Notaire juriste d'entreprise »



P. 49

Offres et demandes



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.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.fr
 Tarifs France 2016 :
 382,88 € TTC (TVA 2,10 %)
 Prix au numéro :
 22,46 € TTC (TVA 2,10 %)
 Pour l'étranger, acheminement par avion
 Tarifs étudiants : nous consulter
 Les abonnements sont annuels et servis du 1^{er} 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).