

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 Grenoble-Alpes

Sommaire



P. 611

Acquisition d'un immeuble par une société civile immobilière : quelle(s) protection(s) ?

par Cyril GRIMALDI

Les opérations d'acquisition par les sociétés civiles immobilières posent, tant pour les acquéreurs que pour les vendeurs et les praticiens, d'importantes interrogations sur l'application ou l'exclusion de certaines dispositions protectrices de l'emprunteur et de l'acquéreur immobilier.

À la suite des précédents développements exposés dans plusieurs numéros précédents de cette revue, et dans l'attente de nouvelles précisions de la jurisprudence, l'auteur de cette étude propose une analyse différente quant à l'application possible de certains textes du Code de la construction et de l'habitation et du Code de la consommation.

P. 615

Chronique Droit de l'urbanisme

par Jean-Philippe MENG
et Guillaume DAUDRÉ

L'actualité de la période sous revue est logiquement dominée par la refonte du livre I^{er} du Code de l'urbanisme et, plus spécialement, par une réorientation du plan local d'urbanisme (PLU) bien que

cette refonte soit globalement intervenue à droit constant.

De nouvelles dispositions introduisent davantage de souplesse dans la rédaction du règlement du PLU et autorisent une plus grande diversification des destinations des constructions et, partant, une plus grande différenciation des règles locales qui leur sont attachées (Ord. n° 2015-1174, 23 sept. 2015 ; D. n° 2015-1783, 28 déc. 2015).

Cette recodification s'est accompagnée d'une réécriture, encore perfectible, des textes régissant le droit de préemption des espaces naturels sensibles.

D'autres textes doivent être signalés : la loi de finances rectificative pour 2015 qui instaure, en lieu et place de la redevance, une taxe sur la création de bureaux, commerces et entrepôts en Île-de-France et un décret du 20 janvier 2016 qui actualise la liste des pièces comptables à fournir par les collectivités, notamment en cas de préemption (D. n° 2016-33, 20 janv. 2016).

La jurisprudence apporte aussi son lot de clarifications.

Il a été jugé que les garanties conférées par les certificats d'urbanisme sont attachées au terrain et non au demandeur (CE, 15 déc. 2015, n° 374026), que le droit de rétractation de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)

est inapplicable à la vente d'un terrain à bâtir (Cass. 3^e civ., 4 févr. 2016, n° 15-11140) et que le délai de dix ans au-delà duquel l'aliénation de lots de copropriété échappe au droit de préemption urbain non renforcé court à compter de la publication de l'état descriptif de division, nonobstant l'absence de règlement de copropriété (Cass. 3^e civ., 24 mars 2016, n° 15-10215).

Enfin, signalons, pour mémoire, un décret du 5 janvier 2016 fixant, de manière définitive cette fois, à trois ans la durée de validité des autorisations d'urbanisme de droit commun et permettant de solliciter à deux reprises une prorogation d'un an (D. n° 2016-6, 5 janv. 2016 : Defrénois flash 18 janv. 2016, n° 131x9, p. 1).



P. 628

Liquidation civile et fiscale de la succession d'une personne sous tutelle

par Stéphane PRIGENT

À l'occasion du règlement d'une succession, le cas pratique proposé par l'auteur traite des questions de capacité de disposer et de recevoir, des effets des libéralités avec charge, et des difficultés

suscitées par des donations répétées non inscrites dans une stratégie claire de transmission.

Ce corrigé d'examen professionnel sera traité en deux parties : la première, dans ce présent numéro de la Revue, préparant à la liquidation et comportant les réponses aux questions de droit civil et fiscal posées par le thème ; la seconde, à paraître dans le prochain numéro, comportant le projet de liquidation civile et fiscale, accompagné d'une annexe dédiée aux solutions alternatives.



P. 637

L'intérêt à agir du détenteur d'un acte notarié

par Olivier SALATI et Frédéric BRINCOURT

Dans trois arrêts importants du 18 février 2016, la Cour de cassation pose en principe qu'un titre exécutoire notarié ne revêt pas les attributs d'une décision de justice, et qu'aucun texte ne fait obstacle à ce qu'un créancier dispose de deux titres exécutoires pour la même créance.

L'étude explicite les fondements de cette solution et en souligne les conséquences pratiques.

P. 642

La quinzaine en flash



P. 644

Tableau de bord

À LA LOUPE : Les tendances des marchés immobiliers à fin avril 2016
EN CHIFFRES : La commercialisation des logements neufs au 31 mars 2016



P. 647

À l'étude



P. 652

Vie professionnelle



P. 657

Offres et demandes



P. 666

Hors formalités

HUMEURS : La nullité par notification : l'invitée de dernière minute à la réforme du droit des contrats ?



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).