

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

Marie-Anne LE FLOCH

Notaire à Paris

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 de Nice
Sophia Antipolis

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. 1243

Chronique Droit de l'urbanisme

par Jean-Philippe MENG et Guillaume DAUDRÉ

Cette période estivale de l'année 2016 a encore connu des modifications ponctuelles du Code de l'urbanisme induites par des évolutions de législations périphériques. Ainsi en est-il de l'ordonnance du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et de son décret d'application du 11 août 2016, tout comme de l'ordonnance du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement. Plus que le Code de l'urbanisme lui-même, ces dispositions impactent l'activité des administrés et des praticiens du droit de l'urbanisme, les obligeant à des allers-retours entre le Code de l'urbanisme et celui de l'environnement.

Mais ainsi en est-il également de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine dont les principaux impacts notariaux sont ici commentés.

Dans cette même période, la jurisprudence n'est pas en reste et apporte d'utiles enseignements, sur la possibilité d'obtenir un permis de construire pour une opération globale prenant assiette sur un emplacement réservé par le PLU (CE, 20 juin 2016), sur le contenu de

l'obligation de bornage préalablement à la vente d'un lot de lotissement (Cass. 3^e civ., 30 juin 2016), sur l'obligation de purger le droit de préemption en cas d'exécution forcée d'une promesse de vente (Cass. 3^e civ., 22 juin 2016), sur, enfin, les effets de la suspension par le juge d'une décision de préemption au regard de la vente du terrain à l'acquéreur évincé (CE, 7 oct. 2016).

P. 1253

Analyse et formule d'un droit réel de jouissance spéciale

par Céline BARTOLOMÉO

Élaborer un acte authentique, c'est tout à la fois intégrer le passé sans le rabâcher, bousculer le présent sans le nier, et inventer l'avenir sans le figer. Cette architecture juridique temporelle se nourrit nécessairement d'élans créatifs, et se doit corrélativement de fuir la clause type qui deviendrait la règle, et avec laquelle nous pourrions mourir de raideur. Le courant jurisprudentiel innovant de l'affaire *Maison de Poésie* constitue à ce titre un terreau de fermentation majeur pour l'éclosion

d'élans créatifs fertiles, qui plus est dans le contexte particulier de l'aménagement urbain en zone d'aménagement concerté, où doivent nécessairement se concilier les impératifs opérationnels parfois divergents des acteurs tant publics que privés.



P. 1259

Sous-location partielle de parcelle affermée : un revirement discret de jurisprudence

par Franck ROUSSEL

Le notaire est parfois interrogé, par le propriétaire bailleur ou le preneur lui-même, sur la possibilité reconnue à ce dernier d'autoriser, moyennant finances le plus souvent, la pose de panneaux publicitaires sur une partie des biens loués. Jusque récemment, cette question appelait une réponse fermement négative. En effet, le statut du fermage et du métayage interdit et sanctionne tout transfert de jouissance consenti par le preneur hors les cas prévus par la loi. Une décision de la Cour de cassation du 22 septembre 2016 retient toutefois une solution plus nuancée, qui doit être

connue des notaires officiant en milieu rural.



P. 1265

La responsabilité des professionnels du droit : nouvelle conséquence étonnante de l'absence de subsidiarité

par Olivier DESHAYES

Par trois fois le même jour, la première chambre civile de la Cour de cassation affirme que « la responsabilité des professionnels du droit ne présente pas un caractère subsidiaire ». La conséquence qu'elle en tire dans deux des arrêts est classique : la victime de la faute peut mettre en jeu la responsabilité du notaire ou de l'avocat sans avoir à exercer préalablement les actions dont elle dispose contre des tiers. Dans la troisième décision, au contraire, la conséquence est nouvelle et discutable : l'acheteur évincé qui s'est laissé condamné à la destruction d'un ouvrage alors qu'il disposait d'un moyen de droit pour l'éviter peut néanmoins se retourner contre le notaire chargé de la vente.

P. 1270

La quinzaine en flash



P. 1272

Tableau de bord

À LA LOUPE : Marché immobilier français : comparaison avec celui de l'Espagne, l'Allemagne et les Pays-Bas

EN CHIFFRES : Les défaillances d'entreprises au 3^e trimestre 2016



P. 1275

À l'étude



P. 1278

Vie professionnelle

Entretien avec M^e Jean-François Sagaut, président de l'ARNU



P. 1285

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° 117 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).