

ACTUALITÉ

Page 2

■ En bref

Page 4

■ Ile-de-France

Françoise Farag

La Seine-Saint-Denis, territoire du numérique

Propos recueillis par Jonathan Vayr

DOCTRINE

Page 7

■ Immobilier

Stephen Olivier

Pour en finir avec le débat sur la valeur de l'état descriptif de division

JURISPRUDENCE

Page 12

■ Immobilier

Thomas Stefania

L'effacement des dettes à l'épreuve du mécanisme de la clause résolutoire (Cass. 2^e civ., 18 févr. 2016)

Page 17

■ Urbanisme / Construction

Samuel Deliancourt

Une autorisation d'occuper le domaine public délivrée pour une durée moindre que celle espérée doit-elle être motivée ? (CAA Marseille, 13 oct. 2015)

CULTURE

Page 22

■ Ventes publiques

Bertrand Galimard Flavigny

Une auberge à Longchamp, vue par Eckersberg



ACTUALITÉ Ile-de-France



La Seine-Saint-Denis, territoire du numérique ¹¹⁷ⁿ⁹

Entretien avec Françoise FARAG, présidente du conseil départemental du numérique

Propos recueillis par Jonathan VAYR

Lancé en janvier dernier, le conseil départemental du numérique a pour objectif d'être force de propositions et d'initiatives pour la Seine-Saint-Denis (93). Sa présidente, Françoise Farag, a souhaité nous expliquer quel sera le rôle de ce conseil et pourquoi l'avenir de la jeunesse passera par le numérique.

Le numérique est devenu un élément omniprésent et incontournable de notre société, que ce soit en termes d'éducation, d'entrepreneuriat ou de cohésion sociale. Conscient de ces enjeux, Stéphane Troussel, président de la Seine-Saint-Denis, lançait le 18 janvier dernier son conseil départemental du numérique dans les locaux de l'école Simplon.co. Une instance de 28 personnes (14 hommes et 14 femmes) qui devra identifier les besoins dans le domaine du numérique, accompagner les start-up locales ou encore aider le financement de projets de jeunes étudiants. « En Seine-Saint-Denis, nous avons tous les éléments pour devenir leader dans le monde numérique. Ce que de nombreuses grandes entreprises ont déjà compris », expliquait Stéphane Troussel à cette occasion. C'est Françoise Farag qui a été choisie pour prendre la présidence de ce nouvel organisme. À la tête de Salvia Développement, une entreprise d'édition de logiciels de gestion pour les profession-

nels basée à Aubervilliers, elle a souhaité que le conseil départemental du numérique puisse montrer très rapidement des résultats tangibles. Après plusieurs mois d'existence de ce nouvel organisme, Françoise Farag nous a donc accueillis pour nous expliquer les objectifs du conseil et comment ses activités peuvent bénéficier aux habitants du territoire.

LPA - Le conseil départemental du numérique a été créé en début d'année, quels sont ses objectifs ?

Françoise Farag - Ils sont doubles. D'une part, il y avait cette idée d'avoir une vision numérique, une sorte d'organe de consultation sur la stratégie numérique du territoire. Mais aussi, et c'était une des volontés du président de la Seine-Saint-Denis, nous voulions utiliser le numérique comme un outil d'inclusion de toutes les populations.

Suite en p. 4

Édition quotidienne des Journaux Judiciaires Associés

petites-affiches.com

Petites **a**ffiches

annonces@petites-affiches.com
2, rue Montesquieu - 75041 Paris Cedex 01
Tél. : 01 42 61 56 14

gazettedupalais.com

Gazette du Palais

annonceslegales@gazette-du-palais.com
12, place Dauphine - 75001 Paris
Tél. : 01 44 32 01 50

le-quotidien-juridique.com

Le
Quotidien
Juridique

annonces@le-quotidien-juridique.com
12, rue de la Chaussée d'Antin - 75009 Paris
Tél. : 01 49 49 06 49

lalo.com

La Loi
ARCHIVES COMMERCIALES DE LA FRANCE

loiannonce@lalo.com
33, rue des Jeûneurs - 75002 Paris
Tél. : 01 42 34 52 34

Directeur de la publication :

Bruno Vergé

Rédactrice en chef :

Emmanuelle Filiberti

Responsables de rédaction :

Valérie Boccara et Céline Slobodansky

Comité de rédaction :

Pierre Bézard, président honoraire de la chambre commerciale de la Cour de cassation

Jean-Pierre Camby, professeur associé à l'université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines

Jean-Marie Coulon, premier président honoraire de la cour d'appel de Paris

Alain Couret, professeur à l'université Panthéon-Sorbonne (Paris I)

Michel Grimaldi, professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris II)

Jean-François Guillemin, secrétaire général, groupe Bouygues

Paul Le Cannu, professeur à l'université Panthéon-Sorbonne (Paris I)

Jacques Massip, conseiller doyen honoraire à la Cour de cassation

Denis Mazeaud, professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris II)

Nicolas Molfessis, professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris II)

Jacqueline Morand-Deville, professeur à l'université Panthéon-Sorbonne (Paris I)

Bernard Reynis, conseiller à la Cour de cassation, président honoraire du Conseil supérieur du notariat

Alain Sauret, avocat au barreau de Paris, président du conseil scientifique de Fidere avocats

Rédaction :

70, rue du Gouverneur Général Félix Éboué
92131 Issy-les-Moulineaux Cedex

Tél. : 01 40 93 40 51

Fax : 01 41 08 16 05

E-mail : redaction@lextenso.fr

Merci de nous envoyer vos articles à :
redaction@lextenso.fr

Abonnements :

70, rue du Gouverneur Général Félix Éboué
92131 Issy-les-Moulineaux Cedex

Tél. : 01 40 93 40 40

Fax : 01 41 09 92 10

E-mail : abonnementpa@lextenso.fr

Édition quotidienne des journaux judiciaires associés /
Groupement d'intérêt économique

Siège social : 2, rue Montesquieu, 75041 Paris Cedex 01
Commission paritaire N° 1216181038 / ISSN 09992170 /
Numéro J.J.A. : 7608

Imprimé par Jouve, 1, rue du docteur Sauvé, 53100 Mayenne

A B O N N E M E N T S

1 an France (TTC) 110 €

1 an Étranger (HT) UE 295 €

Hors UE 595 €

Pour tarifs particuliers
(enseignants, étudiants, ...) nous consulter

Direction Artistique : Agences Louisiane et Samarcande

■ Revue des revues

Droit du travail, professions

B. TEYSSIÉ et coauteurs, « L'articulation des normes en droit du travail » : JCP S 3 mai 2016.

L. GRATTON, « Prévention, imputation, punition : vers une évolution des fonctions de l'obligation de sécurité patronale ? » : Cah. soc. mai 2016, n° 118k7, p. 262.

J.-P. LHERNOULD et **B. PALLI**, « La rémunération du salarié détaché dans un État membre de l'Union » : Droit social mai 2016.

F.-X. LUCAS, « Statut des AJMJ (D. n° 2016-400, 1^{er} avr. 2016 relatif aux administrateurs judiciaires et aux mandataires judiciaires) » : LEDEN mai 2016, p. 1.

A. BUGADA, « Nullité du licenciement lié à l'action en résiliation judiciaire du salarié » (Cass. soc., 3 févr. 2016) : JCP S 19 avr. 2016.

D. IRIMIA, « Pour une nouvelle branche du droit ? La traduction juridique, du droit au langage » : LPA 9 mai 2016, p. 8.

S. MÉGRET, « La dénonciation, à tort, de faits de harcèlement sexuel justifie-t-elle une sanction ? » : AJFP mai 2016.

G. DEDESSUS-Le-MOUSTIER, « Définition pragmatique du groupe comme cadre de l'obligation de reclassement des salariés licenciés pour motif économique » (CE, 9 mars 2016) : LEDEN mai 2016, p. 6.

L. MAYER, « La place du notaire dans les modes amiables de règlement des litiges » : JCP N 20 mai 2016.

R. OUEDRAOGO, « De l'obligation pour l'employeur de démontrer les conditions de versement de primes mensuelles » (Cass. soc., 22 oct. 2015) : LPA 17 mai 2016, n° 113m2, p. 20.

Droit des sociétés, sûretés, procédures collectives

E. BERNARD, « Reprendre une entreprise en 2016 : « Il ne faut pas lésiner sur les audits pour identifier les difficultés » » : LPA 12 avr. 2016, p. 3.

P. MOUSSERON, « Le nouveau régime de la capacité contractuelle des sociétés : la boussole de l'obligation de l'objet social » : Rec. Dalloz, 28 avr. 2016.

S. VALORY, « Avant l'heure c'est pas l'heure, ou l'interdiction de procéder à une déclaration de créance anticipée en cas d'acceptation à concurrence de l'actif net » (Cass. 1^{re} civ., 31 mars 2016) : Gaz. Pal. 10 mai 2016, n° 264h0, p. 26.

I. ROHART-MESSAGER, « Cession forcée du bail commercial en exécution du plan de cession : inefficacité de la clause subordonnant la cession du bail à la signature d'un acte authentique » (Cass. com., 1^{er} mars 2016) : BJE, mai 2016, n° 113k3, p. 169.

N. PELLETIER, « Du danger de confondre ouverture et réouverture de la liquidation judiciaire » (Cass. com., 22 mars 2016) : LEDEN mai 2016, p. 3.

P.-Y. CHABERT, « Augmentation de capital libérée partiellement par incorporation de réserves, primes ou bénéfices » : Rev. Sociétés mai 2016.

S. DAVY, « La transmission d'un actif social à l'épreuve du droit de préemption urbain » : Defrénois 15 mai 2016, n° 123e0, p. 463.

A. PANDO, « La société civile de moyens : une optimisation fiscale possible pour les professionnels libéraux » : LPA 10 mai 2016, p. 7.

B. BOHNERT, É. MEIER et coauteurs, « Transformation d'une SA en SNC et abus de droit » (CE, 15 févr. 2016) : RDF, 28 avr. 2016.

R. ROUTIER, « Bordereau Daily : quelles obligations pour le banquier à l'égard de la caution ? » (Cass. com., 22 mars 2016) : LEDB mai 2016, p. 4.

T. MASSART et coauteurs, « Le droit des sociétés et la réforme du droit des contrats » : APIS mai 2016.

M. SUPIOT, « SA dont des titres financiers sont admis aux négociations sur un marché réglementé » : Droit sociétés mai 2016.

E. BERNARD, « La médiation de la consommation s'invite dans les entreprises » : LPA 18 avr. 2016, p. 4.

D. SCHMIDT, « Action de concert non contestée en assemblée et point de départ de la suspension des droits de vote » : BJS mai 2016, n° 114z5, p. 258.

A. REYGROBELLET, « Responsabilité du dirigeant : celui qui en faisait trop et celui qui n'en faisait pas assez » (Cass. com., 17 nov. 2015) : Rev. Sociétés avr. 2016.

M. CAFFIN-MOI, « La faute pénale intentionnelle est une faute détachable : revirement de jurisprudence de la troisième chambre civile » (Cass. 3^e civ.) : LEDC mai 2016, p. 7.

L. FIN-LANGER et coauteurs, « Plan de cession total en redressement judiciaire : un événement qui bloque l'extension de la procédure » : APC civ. et com. mai 2016.

Économie, concurrence, droit des affaires, consommation

G. PAISANT, « Le « non-professionnel » en quête d'identité (de la Cour de cassation au nouveau Code de la consommation) » : LPA 14 avr. 2016, p. 9.

M. CAFFIN-MOI, « Sanction de la vente à vil prix : la chambre commerciale s'aligne et le justifie ! » (Cass. com., 22 mars 2016) : LEDC mai 2016, p. 1.

J. CATANÈSE et coauteurs, « Les sociétés par action et les SARL, sous certaines conditions, peuvent désormais consentir des prêts à moins de 2 ans à des micro-entreprises... » : DO n° 18, 2016.

X. PRÈS, « Collections muséales : heurs et malheurs du formalisme des dons manuels » : Juris art mai 2016.

S. CHATRY, « Reproduction servile de contenus d'un site internet » (TC Paris, 14 mars 2016) : LEPI mai 2016, p. 7.

S. NICINSKI, « Les groupes publics et le droit de la concurrence » : AJDA 25 avr. 2016.

F. MARTIN LAPRADE, « Affaire *Riber* : rendez-vous devant la Cour de cassation ? » (CA Paris, 31 mars 2016) : BJB juin 2016.

X. DELSOL, « Le droit de préemption en cas de donation » : Juris associations 15 mai 2016.

P. BATTISTINI, « Présentation des modifications apportées au statut des baux commerciaux par le décret du 11 mars 2016 relatif à la simplification de formalités en matière de droit commercial » : LPA 19 avr. 2016, p. 3.

N. LENOIR et **A. JACQUIN**, « Le projet de loi *Sapin II* de la lutte anticorruption comme champ prioritaire de conformité » : JCP E 5 mai 2016.

C. OLIVE-LORTHOIR, « Le projet de loi *Sapin II* sur la corruption : un texte utile mais à parfaire » : AJCA avr. 2016.

■ Bibliographie

■ Procédures devant les juridictions de l'Union européenne et devant la CEDH ¹¹⁷ⁿ⁶

Cet ouvrage publié par les éditions LGDJ répond à la conviction qu'il n'est plus possible pour un juriste français de ce début du XXI^e siècle de ne pas avoir une connaissance précise des procédures devant les juridictions de l'Union européenne et devant la Cour européenne des droits de l'Homme. Il n'est pas d'affaires contentieuses d'une quelconque importance qui ne conduisent les avocats ou les magistrats à se confronter à ces domaines. Les concours administratifs ou celui d'entrée au barreau imposent d'ailleurs à leurs candidats la maîtrise de cette matière processuelle européenne. *Procédures devant les juridictions de l'Union européenne et devant la CEDH* est, à ce jour, l'unique ouvrage à couvrir en même temps ces deux branches du droit processuel. Il intègre tant les modifications opérées par le Traité de Lisbonne pour ce qui concerne les juridictions de l'Union européenne que celles entraînées sur la procédure devant la CEDH par les protocoles n^{os} 15 et 16. Il est à jour des plus récentes jurisprudences. Cet ouvrage est nourri de l'expérience professionnelle de son auteur, tant comme conseiller juridique au SGCI (structure interministérielle assurant notamment le suivi des positions françaises devant les juridictions de l'Union européenne), que comme enseignant de droit processuel européen à l'université Paris-Dauphine. L'ouvrage est agrémenté de nombreux schémas aidant ses lecteurs à maîtriser rapidement et pleinement cette matière réputée difficile. Jean-Luc Sauron est Conseiller d'État, délégué au droit européen au Conseil d'État, et professeur associé à l'université Paris-Dauphine.

J.-L. Sauron, *Procédures devant les juridictions de l'Union européenne et devant la CEDH*, LGDJ, 382 pages, 36 €.

En vente sur www.lgdj.fr et à la librairie LGDJ, 20, rue Soufflot, 75005 Paris.

■ Responsabilité civile et responsabilité pénale. À la recherche d'une cohérence perdue ¹¹⁷ⁿ⁷

La responsabilité civile est traditionnellement attachée à la réparation des préjudices individuels. Pour sa part, le droit pénal est présenté comme la branche du droit qui assure la défense de l'intérêt général par la sanction de la transgression des valeurs sociales. Cette distinction de finalités justifie une hiérarchie des disciplines, traduite par une primauté accordée au droit pénal. Pourtant, on se propose de démontrer que le législateur et le juge semblent considérer qu'une simple différence de degré distingue droit civil et droit pénal, là où existe en réalité une différence de nature entre eux. De ce postulat inexact, naît une confusion généralisée qui conduit chaque discipline à s'approprier les considérations de l'autre : le droit civil devient punitif tandis que, dans le même temps, le droit pénal accorde une place sans cesse accrue à la réparation du préjudice. Ce mouvement semble notamment porteur d'un double danger : en premier lieu, le droit pénal délaisse sa fonction protectrice de l'intérêt général lorsqu'il s'attache à réparer des préjudices purement individuels ; en second lieu, le droit civil punitif, délié des garanties fondamentales dont est assortie la matière répressive, peut se révéler une menace pour les libertés individuelles. Ce mouvement croisé met en péril la cohérence de leurs régimes : leurs influences réciproques doivent être révélées afin de mieux cerner les faiblesses du droit de la responsabilité et d'y proposer des remèdes.

C. Dubois, *Responsabilité civile et responsabilité pénale. À la recherche d'une cohérence perdue*, LGDJ, 558 pages, 53 €.

En vente sur www.lgdj.fr et à la librairie LGDJ, 20, rue Soufflot, 75005 Paris.

La Seine-Saint-Denis, territoire du numérique ¹¹⁷ⁿ⁹

Entretien avec Françoise FARAG



Françoise FARAG
Présidente du conseil
départemental
du numérique

Lancé en janvier dernier, le conseil départemental du numérique a pour objectif d'être force de propositions et d'initiatives pour la Seine-Saint-Denis (93). Sa présidente, Françoise Farag, a souhaité nous expliquer quel sera le rôle de ce conseil et pourquoi l'avenir de la jeunesse passera par le numérique.

Le numérique est devenu un élément omniprésent et incontournable de notre société, que ce soit en termes d'éducation, d'entrepreneuriat ou de cohésion sociale. Conscient de ces enjeux, Stéphane Troussel, président de la Seine-Saint-Denis, lançait le 18 janvier dernier son conseil départemental du numérique dans les locaux de l'école Simplon.co. Une instance de 28 personnes (14 hommes et 14 femmes) qui devra identifier les besoins dans le domaine du numérique, accompagner les start-up locales ou encore aider le financement de projets de jeunes étudiants. « En Seine-Saint-Denis, nous avons tous les éléments pour devenir leader dans le monde numérique. Ce que de nombreuses grandes entreprises ont déjà compris », expliquait Stéphane Troussel à cette occasion. C'est Françoise Farag qui a été choisie pour prendre la présidence de ce nouvel organisme. À la tête de Salvia Développement, une entreprise d'édition de logiciels de gestion pour les professionnels basée à Aubervilliers, elle a souhaité que le conseil départemental du numérique puisse montrer très rapidement des résultats tangibles. Après plusieurs mois d'existence de ce nouvel organisme, Françoise Farag nous a donc accueillis pour nous expliquer les objectifs du conseil et comment ses activités peuvent bénéficier aux habitants du territoire.

LPA – Le conseil départemental du numérique a été créé en début d'année, quels sont ses objectifs ?

Françoise Farag – Ils sont doubles. D'une part, il y avait cette idée d'avoir une vision numérique, une sorte d'organe de consultation sur la stratégie numérique du territoire. Mais aussi, et c'était une des volontés du président de la Seine-Saint-Denis, nous voulions utiliser le numérique comme un outil d'inclusion de toutes les populations. Concrètement ça signifie que toutes les sphères sont représentées dans le conseil départemental : des personnalités du département, des gens de l'Éducation nationale, des entreprises privées et des représentants de la population. Il est important que nous puissions réfléchir ensemble et proposer des actions qui soient utiles aux habitants de la Seine-Saint-Denis. Nous lançons d'ailleurs notre première initiative prochainement : « 60 jours pour découvrir le numérique ». Mais je ne peux pas vous en dire plus pour l'instant, elle sera annoncée officiellement courant juin à l'occasion de Futur-en-Seine. Cependant, en parallèle de l'inauguration du conseil, nous avons présenté le projet d'*Open Data* pour le territoire. C'est-à-dire mettre à disposition des informations et faire en sorte que ce qui est mis en ligne soit exploité.

Suite de la lecture de l'article de couverture

LPA – Quels sont les avantages de l'Open Data pour notre société ?

“ L'Open Data permet de faire tomber les barrières entre le monde public, le privé, la population et l'éducation ”

F. F. – L'*Open Data*, c'est l'ouverture de la donnée publique aux citoyens. Ça signifie que l'on peut exploiter les « *datas* » mises en ligne pour, par exemple, faire des applications en utilisant ces données, disposer d'informations gratuites qui peuvent être utiles pour réaliser des études, mais aussi les utiliser dans le cadre des enseignements ou de la recherche... L'*Open Data* permet de faire tomber les barrières entre le monde public, le privé, la population et l'éducation : le partage de l'information peut être utile à tout le monde. La prochaine étape c'est d'arriver à rendre cette démarche collaborative. L'information doit être exploitée certes, mais aussi enrichie par tout un chacun. Bien sûr, certaines institutions rechignent encore à ces nouvelles philosophies, mais l'Histoire est en marche et il y a une vraie tendance de fond au collaboratif et au partage de l'information. Les jeunes qui arrivent sont nés avec des *smartphones* ou tablettes à la main, et ils ne comprennent juste pas qu'on ne puisse pas bénéficier librement de l'information.

LPA – Les enjeux autour du numérique sont-ils plus importants en Seine-Saint-Denis qu'ailleurs ?

F. F. – Définitivement ! La Seine-Saint-Denis est le département le plus jeune de France. Mais, paradoxalement, c'est aussi celui où l'on a le plus de problèmes avec les jeunes, que ce soit en termes de décrochage scolaire ou de difficulté des jeunes diplômés à trouver leur place dans la société. Le numérique est certainement la clé dans ces problématiques et c'est pour ça que l'on veut tout faire pour qu'il devienne un outil d'inclusion. L'objectif pour les plus jeunes est vraiment de les faire passer de consommateur du numérique à acteur du numérique, ce qui peut être fait dès le collège. Il est nécessaire de montrer à nos jeunes les opportunités qui existent pour eux dans ce domaine, des opportunités qui ne se limitent évidemment pas qu'aux entreprises d'informatique. La révolution numérique est en cours et on la retrouve partout, il n'est donc pas envisageable que les jeunes en soient exclus. C'est d'ailleurs aussi un des objectifs du conseil départemental du numérique, que tout le monde puisse profiter du numérique et pas uniquement quelques privilégiés.

“ L'objectif pour les plus jeunes est vraiment de les faire passer de consommateur du numérique à acteur du numérique, ce qui peut être fait dès le collège ”

LPA – Est-ce que le numérique peut se matérialiser en termes d'emplois pour les habitants du département ?

F. F. – Nous l'espérons, mais en regardant de plus près c'est déjà un peu le cas. Si vous regardez dans ma société, c'est ce qu'on a fait en s'installant de manière volontaire en Seine-Saint-Denis. Je ne m'en cache pas, nous faisons de la discrimination positive et entre deux candidatures je privilégierais d'abord une candidature locale. D'au-

tant plus si elle permet aux collaborateurs d'avoir une meilleure qualité de vie. Mais pour avoir demain de meilleurs résultats en termes d'emploi, de nombreuses initiatives sont en cours. Je pense notamment aux entités qui ont reçu le label « Grandes Écoles du Numérique » comme Simplon ou Ici Montreuil qui forment au numérique des personnes, qu'elles soient diplômées ou pas. Je crois beaucoup au chaînage d'initiatives, Salvia développement par exemple mène depuis deux ans le « Numérique Égalité Tour » avec le conseil départemental. L'objectif est de recevoir une ou plusieurs classes de 3^e et de leur faire découvrir des métiers du numérique qu'ils ne connaissent pas forcément. Le travail il y en a, la vraie priorité c'est de former les gens pour qu'ils puissent occuper ces emplois. Aujourd'hui, lorsqu'on demande aux jeunes collégiens de choisir une orientation à la fin de leur 3^e, s'ils n'ont pas des parents pour les aiguiller ils ont tout de même beaucoup de mal à s'y retrouver. C'est le rôle du conseil départemental d'éveiller les jeunes au numérique et de mettre à leur disposition les infrastructures qui existent sur le territoire. De cette façon, la prochaine génération aura la possibilité de s'orienter directement vers les études qui permettent de décrocher ces emplois du numérique.

LPA – Le 12 mai dernier étaient organisées les rencontres « Open Data et territoires, partager ses données publiques pour créer de la valeur », pouvez-vous nous expliquer l'objectif de ces rencontres ?

F. F. – L'événement était organisé par le GIP Maximilien, qui est un groupement d'intérêt public fédérant certaines collectivités d'Ile-de-France autour des enjeux de la commande publique. Le 12 mai dernier était donc une journée de rencontres entre les acteurs économiques de l'entreprise, et de l'autre côté les collectivités membres du GIP Maximilien. Au titre de présidente du conseil départemental du numérique, j'ai participé à la table ronde sur la thématique des prochaines lois qui aug-

menteront la transparence dans les marchés publics, et donc des enjeux qui en découlent. Un des points clés est l'obligation pour les acteurs publics de révéler publiquement la société qui a été retenue dans les appels d'offres, en explicitant à quel prix et avec quels critères de choix. C'est une révolution, puisque jusqu'à présent si vous n'étiez pas retenu vous receviez un courrier qui donnait peu d'explications sur les raisons du refus. Ici encore, c'était intéressant de décloisonner public et privé pour provoquer un échange enrichissant sur ces thèmes. La conclusion est que nous étions tous d'accord pour dire que les choses vont dans le bon sens, mais qu'il est important qu'il ne s'agisse pas uniquement d'une déclaration d'intention. Ces idées doivent se concrétiser par des lois qui seront votées, d'où la volonté de s'inscrire dans une dynamique de réalisation. Bien évidemment, cette transparence sera un facteur de moralisation des marchés publics, et rendra plus difficiles certains « arrangements » que l'on observait auparavant. Cela permettra à des PME d'avoir moins d'hésitations avant de se lancer sur des marchés publics.

LPA – Il y a beaucoup de start-up du numérique en Seine-Saint-Denis, comment expliquez-vous ce dynamisme ?

“ La région Ile-de-France concentre une grosse partie de l'activité numérique du territoire national, et notre département offre à la fois les cerveaux et les conditions économiques ”

F. F. – On trouve d'abord des raisons économiques. Le territoire est très actif en matière de soutien des entreprises, en termes d'accompagnement, mais aussi en essayant de créer du lien entre les entreprises du département. Le conseil départemental du numérique pousse à renforcer cet écosystème pour que les gens se connaissent,

puissent se donner des coups de main et éventuellement décident de faire du business ensemble. Ensuite, les loyers sont beaucoup plus intéressants que ceux que l'on retrouve à Paris, et le foncier permet d'installer des sites uniques, c'est ce qu'a fait Veolia en rassemblant tous ses salariés d'Ile-de-France ici. Donc lorsqu'on est une start-up et qu'on est dans le domaine du numérique, la Seine-Saint-Denis est un très bon territoire avec un écosystème intéressant. La région Ile-de-France concentre une grosse partie de l'activité numérique du territoire national, et notre département offre à la fois les cerveaux et les conditions économiques.

LPA – L'avenir de la jeunesse passe-t-il par le numérique ?

F. F. – La réponse est oui, évidemment. Et c'est un virage que la France ne peut pas se permettre de rater.

“ *L'un des enjeux pour la Seine-Saint-Denis est donc que les jeunes puissent voir le numérique comme un outil qui permette d'avancer, de produire des choses, et de créer de la valeur ajoutée pour son propre parcours* ”

Notre pays a beaucoup d'avantages, les entrepreneurs le disent : c'est un pays génial pour démarrer une activité. Il y a des aides, des infrastructures, des gens bien formés. Nous formons parmi les meilleurs mathématiciens et ingénieurs de la planète. Le fait qu'on se les arrache dans le monde entier est bien un signe d'une excellence française en matière d'éducation.

L'un des enjeux pour la Seine-Saint-Denis est donc que les jeunes puissent

voir le numérique comme un outil qui permette d'avancer, de produire des choses, et de créer de la valeur ajoutée pour son propre parcours

Cependant, ce qui est fondamental aujourd'hui, c'est qu'on ouvre les portes du numérique à la population adolescente actuelle. Pas juste en tant qu'utilisateur, mais en tant qu'acteur à part entière. Certains le font tout seuls grâce aux MOOC, mais il existe une frange de la population qui n'est pas forcément agile avec le numérique et qui se sent profondément exclue. Les conséquences de la non-maîtrise des outils numériques peuvent être dramatiques. L'un des enjeux pour la Seine-Saint-Denis est donc que les jeunes puissent voir le numérique comme un outil qui permette d'avancer, de produire des choses, et de créer de la valeur ajoutée pour son propre parcours.

Propos recueillis par Jonathan VAYR

Définitions

Open Data : littéralement « données ouvertes », il s'agit de la démarche de publication de données numériques en ligne. Les critères pour correspondre à cette définition sont le libre accès des données et la possibilité pour tous de pouvoir les réutiliser. L'Open Data peut être publique ou privée.

MOOC : Formation en ligne ouverte à tous. Les participants aux cours, qu'ils soient enseignants ou élèves, sont dispersés géographiquement à travers le monde et communiquent par Internet. Dans le monde anglophone, il peut arriver que plus de 100 000 personnes soient réunies pour un cours.

Pour en finir avec le débat sur la valeur de l'état descriptif de division ^{113S2}

L'état descriptif de division est parfois encore présenté comme dépourvu de toute valeur. *Non nova, sed nove*, le présent article se propose, à l'approche du trente-cinquième anniversaire du (nécessaire) changement d'orientation de la Cour de cassation quant à cette problématique éminemment contentieuse, d'en rappeler le caractère mesuré au point d'en devenir flou voire schizophrène.

« *Non erat his locus* »¹. L'état descriptif de division, document usuel des opérations immobilières publiques comme privées dont le contenu est réglementé à l'article 71 du décret d'application n° 55-1350 du 14 octobre 1955, bien que constituant un document distinct du règlement de copropriété, demeure souvent, comme le permettent l'article 8 I, alinéa 1^{er} de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (son principal champ) et l'article 2^o du décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967, intégré soit dans le même corps de texte, soit en annexe référencée de celui-ci. La limite pourtant posée à l'article 3, alinéa 2 et 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, en général respectée par les rédacteurs, n'a pu empêcher le doute (II), sinon la confusion (I), de s'installer au sujet de la portée de ce récapitulatif obligatoire².

I. Une certaine valeur absolue ?

Cette question a connu une destinée prévisible (A) en raison de la différence fondamentale de nature des documents en présence (B).

A. Une évolution jurisprudentielle mouvementée

1 **L'état de nature.** Au tout début de l'application du système porté par la loi de 1965 et en l'absence de recul quant à celui-ci, la jurisprudence admettait la nature contractuelle de l'état descriptif de division par contagion³ de celle du règlement de copropriété auquel il était le plus souvent annexé ou inclus :

- Cass. 3^e civ., 15 mai 1973, n° 72-11473 : Bull. civ. III n° 341 : « l'état descriptif de division est une convention entre les copropriétaires »...
- Cass. 3^e civ., 17 mars 1976, n° 74-14418 : Bull. civ. III n° 125 : ... constituant « la loi des parties » puisqu'intégré à la convention d'origine à laquelle les copropriétaires ont adhéré. Ses modifications doivent donc être approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires...

- Cass. 3^e civ., 26 juin 1979⁴ : ... la demande de modification judiciaire en étant dès lors irrecevable.

Le paroxysme en a été atteint avec l'arrêt Cass. 3^e civ., 4 février 1987, n° 85-15535, selon lequel « l'état descriptif de division, qu'il soit ou non inclus dans le règlement de copropriété, ainsi que les actes qui le modifient, constituent, comme ledit règlement, des documents contractuels ».

2 **L'âge de raison (?).** Du fait du manque évident de souplesse (modification à l'unanimité) de cette position inhérent au régime du règlement de copropriété (c'est d'ailleurs pourquoi la clause en vertu de laquelle le règlement de copropriété précise que l'affectation des lots telle que décrite dans l'état descriptif de division revêt un caractère contractuel serait aujourd'hui très certainement qualifiée de non écrite par le juge comme contraire à la liberté d'usage des copropriétaires sur leurs parties privatives posée par l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 [d'ordre public en vertu de son article 43], en ce que le changement d'affectation, même non contraire au règlement, requerra alors toujours l'unanimité en assemblée générale...), la Cour de l'Horloge a finalement opté pour l'exact opposé au terme d'une nouvelle série d'arrêts :

- Cass. 3^e civ., 24 mars 1981, n° 79-17033 : « en l'absence de règlement de copropriété, les précisions contenues dans l'état descriptif de division ont pour objet l'identification des lots et ne sauraient, à elles seules, déterminer la destination des parties tant privatives que communes » ;
- Cass. 3^e civ., 10 décembre 1986⁵ : l'état descriptif de division ne peut seul faire obstacle au changement d'affectation des parties privatives d'un lot ;
- Cass. 3^e civ., 5 juillet 1989, n° 88-10028 : Bull. civ. III n° 154 : l'état descriptif de division ne peut faire seul obstacle à la division d'un lot.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence en a déduit le 13 mars 1991⁶ que la publication de l'état

Stephen OLIVIER

Expert en optimisation et transmission du patrimoine (privé et professionnel)

master 2 professionnel Droit notarial – Université Panthéon-Assas (Paris II)

master 2 professionnel Construction, urbanisme, contrats – Université

Panthéon-Sorbonne (Paris I)

1) Horace, *Art poétique*, 19.

2) D.-L. n° 55-22, 4 janv. 1955, portant réforme de la publicité foncière, art. 7, al. 3.

3) V. *infra*, n° 6 (au visa de C. civ., art. 1134).

4) D. 1980, p. 324, obs. Giverdon C.

5) D. 1987, p. 146, note Giverdon C.

6) JCP N 1991, I, 545, note Walet.

descriptif de division ne peut pallier l'absence de celle du règlement de copropriété quant à l'application de l'article L. 211-5 du Code de l'urbanisme (droit de préemption urbain institué au sein d'une zone d'intervention foncière dont sont notamment exemptées les aliénations de locaux d'habitation soumis au régime de la copropriété depuis au moins dix ans, la date de publication du règlement de copropriété constituant le point de départ de ce délai) ;

- Cass. 3^e civ., 8 juillet 1992, n° 90-11578 : Bull. civ. III n° 241⁷ : la Cour y consacre le principe selon lequel « l'état descriptif de division, dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière, n'a pas ce caractère contractuel » (celui du règlement de copropriété).

Pour des raisons évidentes de pragmatisme, la cour d'appel de Paris⁸ a immédiatement tempéré ce raisonnement en admettant que dans l'hypothèse où le règlement de copropriété ne serait pas suffisamment clair et précis quant à l'affectation des lots, il pourrait être tenu compte par les juges du fond, dans le cadre de leur pouvoir souverain d'appréciation, des mentions complémentaires de l'état descriptif de division en vue de la déterminer⁹.

La cour d'appel de Montpellier¹⁰ en a logiquement déduit qu'en cas de contradiction entre le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, le premier l'emportera.

- Cass. 3^e civ., 14 décembre 1999, Juris-Data n° 1999-004624 : la référence faite par le règlement de copropriété à l'état descriptif de division et l'inclusion de ceux-ci dans un document unique est sans incidence sur leurs valeurs respectives ;
- Cass. 3^e civ., 20 mai 2008, n° 06-20633 : certaines dispositions ou mentions de l'état descriptif de division peuvent avoir valeur conventionnelle dès lors que, devant les juridictions du fond, l'une des parties s'en est prévaluée et l'autre n'a pas pris la peine de lui opposer la jurisprudence constante leur déniait une telle portée (décision d'espèce aux justifications purement procédurales qui a profondément choqué la doctrine en ce qu'elle pouvait aboutir à l'abandon de l'automatisme du déni de toute valeur à l'état descriptif de division¹¹) ;

7) Capoulade P. et Giverdon C., « L'état descriptif de division dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière n'a pas de caractère contractuel », D. 1993, p. 1 ; AJDI 1993, p. 713, obs. Gelinet J.-M.

8) CA Paris, 23^e ch., 26 nov. 1993.

9) Position confirmée par Cass. 3^e civ., 13 nov. 2003 : AJDI 2004, p. 208, obs. Capoulade P.

10) CA Montpellier, 1^{er} et 5^e ch. réunies, 3 févr. 1997 : JCP G 1998, IV, 1279.

11) Atias C., « État descriptif de division : revirement ? » : D. 2008, p. 2840.

- Cass. 3^e civ., 3 décembre 2008, n° 07-19313 : en l'absence de règlement de copropriété, les clauses de l'acte intitulé « État descriptif de division » définissant la nature donc la destination de chaque lot ont de ce fait la nature de clause de règlement de copropriété (avec les conséquences y attachées : modification par le syndicat des copropriétaires en assemblée générale) et acquièrent dès lors valeur contractuelle en application de l'article 1320 du Code civil¹² ;

- Cass. 3^e civ., 7 septembre 2011, n° 10-14154 (mettant un terme à la période de flottement induite par les deux précédentes décisions qui tentaient un assouplissement du principe par des détours contestables) : l'état descriptif de division, même publié postérieurement au règlement de copropriété et non contesté par les copropriétaires, ne saurait avoir valeur contractuelle à l'égard des copropriétaires ayant acquis après sa publication (restriction de la portée des articles 3 et 4 du décret du 17 mars 1967 mentionnant l'état descriptif de division¹³).

B. Un déni orthodoxe

3 Justification du revirement. Ces décisions s'expliquent par la profonde différence de nature des documents en présence/concurrence :

- L'état descriptif de division ne constitue pas un acte juridique (ni lui ni ses annexes ne sont à ce titre susceptibles d'en emporter les effets, tels ceux d'un juste titre au regard de l'article 2265 du Code civil¹⁴ : mais un document purement administratif/technique (comme élaboré par un géomètre-expert), descriptif et non spécifique au statut de la copropriété des immeubles bâtis, donc juridiquement « neutre » par rapport à celle-ci¹⁵).

Il n'existe en effet que par/pour les besoins de la publicité foncière¹⁶ en tant que support, publié au fichier immobilier, de la publication des actes ultérieurement passés relativement aux droits réels portant sur les lots.

Il se borne à identifier l'ensemble immobilier auquel il s'applique, à le diviser en fractions, à identifier les fractions de l'immeuble et la quote-part de parties communes incluses dans chaque lot qu'il numérote, c'est-à-dire *in fine* à « délimiter et situer matériellement dans l'immeuble les parties privatives et com-

12) V., pour une critique justifiée de cette décision, Atias C., Defrénois 30 mai 2009, p. 1053.

13) V. *infra*, n° 6.

14) Cass. 3^e civ., 30 avr. 2002, n° 00-17356 : Bull. civ. III, n° 89.

15) CA Paris, 23^e ch. B, 5 juill. 1995 : Bull. CA Paris n° 237, p. 5569.

16) D., 4 janv. 1955, art. 7 et D., 14 oct. 1955, art. 71 visés par D., 17 mars 1967, art. 2.

munes définies par le règlement de copropriété »¹⁷ qu'il applique et précise.

- À l'inverse, le règlement de copropriété constitue la « charte commune » de l'organisation collective¹⁸.

Il « détermine [à ce titre] la destination des parties tant privatives [que l'état descriptif de division ne fait que rappeler] que communes », ainsi que « les conditions de leur jouissance », contient l'état de répartition des charges et réglemente l'administration des parties communes et l'usage des lots dans le cadre de l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Sa valeur contractuelle (opposabilité tant aux copropriétaires initiaux qu'aux suivants et locataires de l'immeuble, ce qui a autorisé certains à y voir un caractère institutionnel qui s'en serait détaché¹⁹) résulte de la loi de 1965 (article 8, alinéa 1^{er}), et il peut être dressé par acte judiciaire/voie forcée²⁰.

Ce revirement s'explique donc par l'indépendance de ces deux documents et la nécessaire « hiérarchie des normes »²¹ à établir entre eux, le règlement de copropriété, porté par une législation spécifique (par exemple seul compétent pour tout ce qui a trait à la destination de l'immeuble aux termes de l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965), devant évidemment prévaloir sur l'état descriptif de division²², porté par une législation générale.

C'est pourquoi en cas de division, fusion ou suppression de lots, le propriétaire concerné dresse seul le modificatif d'état descriptif de division, qui ne constitue que l'exécution de la décision non contestée d'assemblée (compétente, en vertu du règlement de copropriété, pour contrôler au besoin la conformité de l'opération avec la destination générale de l'immeuble et la nouvelle répartition des tantièmes et charges²³) l'y autorisant²⁴.

4 Bis in idem. Un raisonnement identique est tenu dans l'autre mode d'organisation des ensembles immobiliers, la volumétrie²⁵, dont les servitudes sont constituées au sein d'une convention distincte (le plus souvent dénommée « cahier des charges et des servitudes » ou « cahier des servitudes ») et seulement rappelées au sein de l'état descriptif de division²⁶.

5 Protéiformité du débat. En réalité, la réponse apportée par la jurisprudence à la question de la valeur de l'état descriptif de division est à nuancer davantage. Si, au regard de ce qui vient d'être étudié, l'état descriptif de division ne possède aucune portée générale à titre principal par rapport à la collectivité des copropriétaires et aux purs tiers (cet attribut étant réservé au règlement de copropriété), il demeure, dans le domaine strict (composition et délimitation des lots de l'ensemble immobilier concerné) qui est le sien, opposable aux copropriétaires successifs et concomitants du/des lot(s) en question et aux tiers intéressés²⁷.

II. Une portée fonctionnelle certaine

Due à la fois à la nature et au rôle mêmes de ce document, la « pleine » valeur (contractuelle) relative de l'état descriptif de division est fermement assurée en droit de la construction (B), et commence timidement à se faire ressentir en droit de la vente immobilière (A).

A. Une contractualisation rampante en matière de ventes immobilières ?

6 Qui peut le moins peut le plus ? La jurisprudence est formelle sur ce point : en matière de cession de lots de copropriété, l'état descriptif de division n'est doté d'aucune valeur contractuelle ; c'est pourquoi, en cas de contradiction avec le titre de propriété, il s'efface devant ce dernier²⁸ et n'est d'ailleurs même pas requis pour la formation du contrat de vente²⁹.

« Immeuble soumis au statut de la copropriété et portée de l'état descriptif de division », RDI 2000, p. 88.

17) Guillot E.-J., « La pratique de la copropriété », Publications Administrateur, 3^e éd., 1992, art. 2, n° 1.07 et art. 3, n° 1.04.

18) L., 10 juill. 1965, art. 8, al. 1^{er} et art. 10, al. 3 – D., 17 mars 1967, art. 1^{er}, al. 3.

19) Givord F. et Giverdon C., *La copropriété*, 4^e éd., 1992, Dalloz Action, n° 355.

20) D., 17 mars 1967, art. 3, al. 3 – Cass. 3^e civ., 15 nov. 1989, n° 87-15213 : Bull. civ. III, n° 214.

21) Sizaire D., « L'état descriptif de division a-t-il un caractère contractuel ? », JCP N 1996, 18, p. 672.

22) Sizaire D., « Propos sur l'évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation concernant l'usage des parties privatives », Administrateur, 1981, p. 9.

23) Zurfluh, Lebatteux et Barnier-Sztabowicz, « De la valeur contractuelle de l'état descriptif de division : nouveaux éléments de réflexion », Administrateur, août-sept. 1984, p. 9, n° 149.

24) CA Paris, 23^e ch. A, 24 nov. 1999, Consorts Chen c/ Syndicat des copropriétaires du 8, rue Volta, 75003 Paris : Giverdon C.,

25) Cass. 3^e civ., 18 janv. 2012, n° 10-27396 : Bull. civ. III, n° 14. Lequel arrêt nous enseigne également que l'état descriptif de division ne saurait constituer la « convention contraire » visée à l'article 1^{er}, alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

26) Atias C., « Menace sur la division en volumes » : Defrénois 30 oct. 2012, p. 1003, n° 40627.

27) Rapport du 103^e Congrès des Notaires de France, « Lyon, 23-26 septembre 2007, Division de l'immeuble » : LexisNexis, coll. ACNF, n°s 3290-3293.

28) Cass. 3^e civ., 15 mars 2006, n° 04-16930.

29) Cass. 3^e civ., 17 nov. 2010, n° 10-11287 : Bull. civ. III, n° 205, se plaçant sur le terrain du droit commun de la vente sans égard aux particularités de son objet, ce qui, comme le fait remarquer Atias C. (« Absence de règlement de copropriété et vente des lots » : Defrénois 15 mars 2011, p. 471, n° 5), ne manquera pas de réserver à l'acquéreur censé contracter en toute connaissance de cause quelques surprises, notamment en matière de charges (v. *infra*, n° 8), de destination du lot – spécialement en matière d'immobilier d'investisseur –, de parties communes à jouissance privative, etc.).

Une telle position ne saurait compter sans les articles 3, alinéa 1^{er} et 4, alinéa 2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967³⁰ qui permettent et *in fine* imposent au nom de la parfaite information de l'acquéreur de lots une contractualisation de l'état descriptif de division soit pour lui-même, soit via l'acte de vente (qui est par ailleurs souvent sous-entendue dans l'esprit des parties et sous-jacente de par les textes relatifs à la publicité foncière). À ce sujet, un autre indice en témoigne, en matière d'état descriptif de division « forcé »³¹. Un arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence³² autorise en effet l'annulation d'un tel document. Or, comme le fait à fort juste titre remarquer S. Lamiaux³³, une telle sanction constitue l'apanage des actes juridiques (c'est-à-dire ceux « créant, modifiant ou éteignant une situation juridique ») et ne devrait donc pouvoir s'appliquer à un document de nature purement technique (et non visé par un tel acte) donc juridiquement neutre...

7 Noyau dur. Appliquant les clauses du règlement de copropriété à la réalité matérielle des lieux/faits, la portée du contenu de l'état descriptif de division ne saurait donc pour autant être tenue pour totalement nulle³⁴.

C'est pourquoi la Cour de l'Horloge se réfère directement à l'état descriptif de division comme répartiteur matériel des parties communes et privatives³⁵, alors que le règlement de copropriété en a principalement la charge, et quant à la consistance du lot³⁶ dans l'hypothèse d'une transformation de celui-ci résultant de travaux du syndicat des copropriétaires votés en assemblée générale sans s'accompagner pour autant de l'actualisation de l'état descriptif de division. La sanction est sans appel : inopposabilité de cet état de fait au propriétaire du lot dont le titre de propriété visait la consistance initiale telle que résultant de la version de l'état descriptif de division toujours en vigueur (au lieu de simplement ordonner la modification de ce dernier en vue de rejoindre la réalité).

La délimitation du lot n'est pas non plus oubliée en la matière, le contentieux portant en général sur la prescription acquisitive de parties communes³⁷. Si l'état descriptif de division ne peut

constituer en/de lui-même un juste titre³⁸, ce dernier ne peut se passer de lui puisqu'il devra y être conforme³⁹ pour pouvoir développer ses effets juridiques⁴⁰. L'état descriptif de division en devient dès lors le catalyseur, puisque ce champ lui revient de droit.

8 Bail bye. Se plaçant là encore, et cette fois expressément, sur le terrain du droit commun de la vente (visa de l'article 1129 du Code civil), la Cour de cassation⁴¹ proclame haut et fort que le congé pour vendre de l'article 15 II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs n'a pas à mentionner ni inclure, pour être valable, l'état descriptif de division (pas plus que le règlement de copropriété), mettant ainsi fin à la résistance quinquennale de certaines juridictions du fond⁴², pourtant une fois de plus justifiée par l'intérêt du locataire-préempteur (prise de décision sans connaissance ni garantie de la consistance du lot, pas tant matérielle des parties privatives qu'il occupe et connaît – encore que la rédaction ultérieure du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division pourrait à ce titre lui réserver bien des surprises⁴³ – que juridique relativement aux quotes-parts de parties communes et donc de charges)...

9 Un nouvel espoir. Il ressort d'un arrêt Cass. 3^e civ., 17 décembre 2014, n° 13-23350 afférent à une demande en réintégration au sein des parties communes de lots décrits par l'état descriptif de division, que « les procurations notariées mandataient tout cleric de l'étude de notaire pour acquérir un lot de copropriété dans un immeuble devant faire "l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété à établir aux termes d'un acte [unique] à recevoir",

té : réponses pratiques et formules », Defrénois 30 mars 2013, p. 298, n° 111w3 ; « Identifier et désigner l'immeuble vendu au sein de la partie normalisée de l'acte authentique de vente », JCl. Lexis360 Notaires, FP n° 3112.

38) V. *supra*, n° 3.

39) Entérinant ce faisant une pratique notariale bien installée, qui se référait systématiquement et avant toute autre chose à l'état descriptif de division lors de la revente du lot, afin d'y déceler de potentiels travaux de modification et/ou l'annexion de parties communes et de procéder éventuellement en conséquence à leur régularisation, à la modification de la désignation du bien vendu (reprenant par défaut celle du titre de propriété) et de l'état descriptif de division.

40) Prescription abrégée (C. civ., art. 2272) ; CA Paris, 19^e ch. A, 11 avr. 1996 ; Le Masson J.-M., note sous CA Paris, 11 avr. 1996 : Administrer mai 1997, p. 48 ; CA Paris, 19^e ch. A, 25 juin 1996 : Loyers et copr. 1996, comm. n° 440 ; ce point n'ayant d'ailleurs pas été discuté par Cass. 3^e civ., 30 sept. 1998, n° 96-20435, qui a du reste maintenu l'arrêt d'appel.

41) Cass. 3^e civ., 22 janv. 2003, n° 01-13909 : Bull. civ. III, n° 11 ; Ascensi L., « Congé pour vendre : incidence de l'absence de mention de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété dans l'offre de vente », AJDI 2003, p. 349.

42) Pour un exemple, CA Paris, 6^e ch. B, 4 mars 1999 : Loyers et copr. 1999, n° 147.

43) V. *supra*, n° 6.

30) Lafond J. et Roux J.-M., *Code de la copropriété*, LexisNexis, coll. « Codes bleus », 2016, 20^e éd., p. 520-522.

31) D., 4 janv. 1955, art. 50-1 et 50-2.

32) CA Aix-en-Provence, 4^e ch. B, 5 déc. 2013, n° 12/24074.

33) « L'état descriptif de division forcé », JCP N 2015, 1062, spéc. n° 5.

34) Un exemple souvent cité : Cass. 3^e civ., 13 nov. 2003, n° 02-12311 : Bull. civ. III, n° 196.

35) Cass. 3^e civ., 17 déc. 2013, n° 12-25269.

36) Cass. 3^e civ., 10 déc. 2013, n° 11-25603.

37) Pour une étude d'ensemble de cette question, v. Olivier S., « Prescription acquisitive de parties communes de copropriété

“prendre connaissance de la désignation” de l’immeuble et du bien vendu, “de l’état descriptif du règlement de copropriété susvisés” et de la teneur des servitudes en résultant et plus généralement “arrêter avec le vendeur les charges et conditions générales de la vente” », qu’au surplus « les actes de vente stipulaient que “l’acquéreur s’engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie dès avant ce jour” » ; qu’ainsi « la cour d’appel (...) a retenu, à bon droit, que l’engagement souscrit par l’acquéreur participait de la convention reçue par l’officier public et que M. et M^{me} X et autres ne pouvaient combattre les mentions des actes de vente et des procurations notariées ni soutenir que leur mandataire avait outrepassé ses pouvoirs (...) ». La formulation n’est guère heureuse : il s’agit soit d’une maladresse de rédaction (peu crédible s’agissant d’un arrêt publié au Bulletin et rendu par la formation responsable de l’ensemble de la jurisprudence ici exposée), soit de l’amorce d’un retour⁴⁴ à la valeur contractuelle de l’état descriptif de division par contagion de l’acte unique⁴⁵ mais en matière de vente immobilière uniquement et/ou d’une généralisation⁴⁶ de la conception régnant en droit de la construction.

B. Une contractualisation assurée en droit de la construction

10 Principe. Si la portée de l’état descriptif de division (document pourtant précieux pour les praticiens) n’est malheureusement pas fixée, dans un sens comme dans l’autre, en matière de vente d’immeuble achevé faute de ligne jurisprudentielle claire, il n’en est rien en matière de vente d’immeuble à construire.

En effet, l’état descriptif de division visé (à l’instar du règlement de copropriété et du cahier des charges) aux actes de vente en état futur d’achèvement a de ce fait valeur contractuelle et lie pleinement le promoteur nonobstant la clause permettant à celui-ci de modifier unilatéralement le programme de construction ou l’affectation de tout ou partie des bâtiments⁴⁷.

44) Déjà tenté en 2008 par d’autres biais : V. *supra*, n° 2 *in fine*.

45) V. *supra*, n°s 1 et 6.

46) *Permise (?)* par un arrêt étudié *infra*, n° 11.

47) Cass. 3^e civ., 5 juill. 2000, n° 98-20857.

Aussi, en droit de la construction, l’état descriptif de division est inclus dans les documents contractuels vis-à-vis desquels s’apprécie l’obligation de délivrance conforme du constructeur, peu en important les conséquences, à l’image de la SCCV qui avait réalisé trois logements à la place des caves prévues et qui a été condamnée à remettre les lieux en état, conformément à l’état descriptif de division, au règlement et aux actes de vente, c’est-à-dire à réaménager (comprendre : raser jusqu’aux fondations incluses puisqu’inadaptées et reconstruire l’ensemble) des caves à l’emplacement des logements⁴⁸, travaux d’ampleur et onéreux s’il en est...

11 Melting pot. Certes rendu au sujet d’une maison vendue en état futur d’achèvement (lot d’une copropriété cédée partiellement bâtie n’en comportant que trois) dont une portion excédait la hauteur prévue à l’état descriptif de division (démolie de ce chef), un arrêt Cass. 3^e civ., 12 janvier 2011, n° 09-13822 semble accepter la contractualisation de l’état descriptif de division dans tout acte de vente. Présentant la particularité de s’adresser en pareil domaine à l’acquéreur au lieu de l’habituel promoteur-constructeur, cette décision admet la valeur contractuelle du contenu de l’état descriptif de division non seulement du fait de l’insertion de ses mentions descriptives au sein de l’acte de vente⁴⁹ (ce qui suffit habituellement à en assurer la portée du côté du droit de la construction), mais aussi de par la soumission volontaire et expresse des acquéreurs à celui-ci (« qui avaient déclaré en accepter les stipulations et adhérer aux obligations qui en résultaient » – un tel vocabulaire ne pouvant s’appliquer qu’à un contrat...) opérée dans l’acte de vente. Nouvelle maladresse rédactionnelle, ajout d’une condition supplémentaire à la contractualisation de l’état descriptif de division en droit de la construction ou au contraire admission pleine et entière de la portée de celui-ci hors de ce champ *via/et (d/)* les articles 3, alinéa 1^{er} et 4, alinéa 2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967⁵⁰ ? Les voies de l’état descriptif de division sont décidément impénétrables...

48) Cass. 3^e civ., 16 juill. 1986, n° 84-12093.

49) De toute façon automatique pour le notaire lorsqu’il ne dispose d’aucune autre désignation du bien utilisable ou fiable.

50) Ouvrant ainsi la voie à Cass. 3^e civ., 17 déc. 2014, n° 13-23350 : v. *supra*, n° 9.

Thomas STEFANIA

Docteur en droit

Avocat à la cour

Chargé d'enseignement
à l'université Panthéon-
Sorbonne (Paris I)

L'effacement des dettes à l'épreuve du mécanisme de la clause résolutoire ^{116v4}

Un bailleur a fait signifier à son locataire un commandement de payer resté infructueux pendant plus de deux mois. Après avoir obtenu l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel, le débiteur a bénéficié d'une mesure d'effacement des dettes prononcées postérieurement à l'acquisition de la clause résolutoire. Les juges du fond de la cour d'appel ont constaté la résiliation du bail et lui ont ordonné de libérer les lieux. Ce dernier a formé un pourvoi en soutenant qu'un effacement de l'arriéré locatif neutralisait la clause résolutoire et ses effets. La Cour de cassation a rejeté le pourvoi. Selon les juges de droit, l'effacement de la dette locative à l'issue d'une procédure de traitement du surendettement est inefficace dès lors que la clause résolutoire était acquise.

Cass. 2^e civ., 18 févr. 2016, n° 14-17782, PB

La Cour :

(...)

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dijon, 12 février 2013) et les productions, que l'Office public d'aménagement et de construction du département de Saône-et-Loire (l'OPAC), propriétaire d'un appartement donné à bail à M^{me} X, lui a délivré, par acte du 30 octobre 2007, un commandement de payer visant la clause résolutoire stipulée au contrat puis l'a assignée pour voir constater l'acquisition de cette clause ; que M^{me} X a fait une demande de traitement de sa situation financière qu'une commission de surendettement a déclarée recevable par une décision du 30 septembre 2009 ; qu'une procédure de rétablissement personnel, qui a été ouverte à son profit par un jugement du 7 janvier 2011, a été clôturée sans liquidation judiciaire par un jugement du 16 janvier 2012 ;

Attendu que M^{me} X fait grief à l'arrêt de constater la résiliation du bail la liant à l'OPAC au 30 décembre 2007, de lui ordonner de libérer les lieux, de dire qu'il pourrait être procédé à son expulsion, de la condamner à payer une indemnité d'occupation, de déclarer irrecevable sa demande de condamner l'OPAC à exécuter des travaux et de limiter la condamnation de ce dernier pour troubles de jouissance à 1 000 euros, alors, selon le moyen, que la clôture pour insuffisance d'actif de la procédure de rétablissement personnel entraîne l'effacement de toutes les dettes non professionnelles du débiteur antérieures au jugement d'ouverture ; qu'il résulte des propres constatations des juges du fond qu'une procédure de redressement personnel a été ouverte au profit de M^{me} X par jugement du 7 janvier 2011 et a abouti à une clôture pour insuffi-

fisance d'actif, de sorte que la créance de loyer de l'OPAC de Saône-et-Loire a été effacée ; qu'en estimant néanmoins que le commandement de payer visant la clause résolutoire, délivré en 2007 et portant uniquement sur des dettes effacées, devait recevoir effet, la cour d'appel a violé les articles L. 332-9 du Code de la consommation et 24 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Mais attendu que le moyen tiré de l'effacement de la dette locative à l'issue d'une procédure de traitement du surendettement alors que la clause résolutoire était acquise est inopérant ;

D'où il suit que le moyen ne peut être accueilli ;

Par ces motifs :

Rejette le pourvoi

(...)

NOTE

Le droit à un nouveau départ du débiteur surendetté, finalité poursuivie par le droit du rétablissement personnel, suppose la continuation des contrats en cours¹. Dès lors, il est essentiel de préserver le bail d'habitation en neutralisant notamment les effets du commandement de payer visant la clause résolutive. Cette affaire en est une illustration.

Le 30 octobre 2007, M^{me} X, débitrice d'un arriéré locatif supérieur à 2 100 euros, a fait l'objet d'une signification d'un commandement de payer visant une clause résolutoire prévue dans le bail d'habitation.

Cet arriéré locatif n'ayant pas été réglé dans le délai de deux mois de la signification, le bailleur l'a assignée pour faire constater la résiliation du bail d'habitation, obtenir son expulsion et sa

¹ V. Stefania T., « Le sort des contrats en cours en droit du rétablissement personnel », D. 2013, p. 384.

condamnation au paiement d'indemnités d'occupation.

Le 14 septembre 2009, M^{me} X a déposé un dossier de surendettement déclaré recevable par une décision du 30 septembre 2009.

Par un jugement du 7 janvier 2011, la locataire a fait l'objet d'une procédure de rétablissement personnel clôturée pour insuffisance d'actif par une décision du 16 janvier 2012.

Par arrêt du 12 février 2013, la cour d'appel de Dijon a constaté la résiliation du bail au 30 décembre 2007, ordonné à M^{me} X de libérer les lieux, dit qu'il pourrait être procédé à son expulsion et condamné M^{me} X à payer une indemnité d'occupation.

Selon les juges du fond, le commandement de payer visant la clause résolutoire remplit les conditions de forme énoncées à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989. De surcroît, l'arriéré locatif, non contesté par M^{me} X, et visé dans ledit commandement, n'a pas été réglé dans le délai de deux mois de la signification. Enfin, l'effacement de l'arriéré locatif prononcé postérieurement à l'acquisition de la clause résolutoire est sans incidence sur la résiliation du bail d'habitation.

M^{me} X a formé un pourvoi. Selon le demandeur, la clôture pour insuffisance d'actif de la procédure de rétablissement personnel entraîne l'effacement de toutes les dettes non professionnelles du débiteur antérieures au jugement d'ouverture. Dès lors, la créance de loyer du bailleur visée dans le commandement de payer a été effacée. En estimant néanmoins que le commandement de payer visant la clause résolutoire, délivré en 2007 et portant uniquement sur des dettes effacées, devait recevoir effet à compter du 30 octobre 2007, la cour d'appel a violé les articles L. 332-9 du Code de la consommation et 24 de la loi du 6 juillet 1989.

Par une décision du 18 février 2016, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi. Selon les juges de droit, le moyen tiré de l'effacement de la dette locative à l'issue d'une procédure de traitement du surendettement alors que la clause résolutoire était acquise est inopérant.

En rendant une telle décision, la Cour de cassation affirme la pleine efficacité du commandement de payer malgré l'effacement de l'arriéré locatif intervenu après l'acquisition de la clause résolutoire (I) et apporte des précisions sur la nature et le régime de l'effacement des dettes (II).

I. L'anéantissement du bail d'habitation malgré l'effacement de l'arriéré locatif prononcé après l'acquisition de la clause résolutoire

Conformément à l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans l'hypothèse où le bail d'habitation contient une clause résolutoire, le bailleur est en droit de faire signifier au locataire un commandement de payer en cas de défaut de paiement d'un seul loyer.

Si, à l'issue du délai de deux mois suivant la signification de cet acte, le locataire n'a toujours pas réglé sa dette, le bail sera résolu de plein droit sans que les juges « ne puissent apprécier la gravité de l'infraction commise » ou bien encore ne puissent refuser de constater sa résiliation².

Pour neutraliser les effets du commandement de payer, le locataire d'un bail d'habitation devra régler son loyer³, solliciter des délais de paiement devant le juge compétent à condition qu'il se libère dans les délais et modalités fixées par le juge⁴ ou bien encore obtenir l'ouverture d'une procédure de surendettement du livre III du Code de la consommation.

Plus précisément, « la clause résolutoire ne sera paralysée que si la décision de recevabilité du dossier du débiteur par la commission [de surendettement] intervient pendant le délai de deux mois suivant le commandement de payer »⁵.

En matière de bail commercial, « l'effet résolutoire de la clause est paralysé non seulement en cas d'octroi par le juge d'un délai de grâce, mais également, en l'absence même de délai de grâce, jusqu'à ce qu'une décision défini-

2) V. JCl. Bail à Loyer, Fasc. 165, n° 8. V. aussi CA Rennes, 4^e ch., 13 sept. 2012, n° 10/00683, Thiery c/ Meriau : Loyers et copr. 2012, comm. 318.

3) V. art. 24 de la loi du 6 juillet 1989 ; v. aussi JCl. Bail à Loyer préc., n° 21. V. aussi CA Rennes, 4^e ch., 13 sept. 2012, préc., dans lequel les juges du fond ont constaté la résiliation du bail après l'expiration du délai de deux mois à compter de la signification du commandement de payer alors même que le débiteur avait réglé le loyer le jour de l'audience.

4) V. CA Nîmes, 12^e ch., 16 nov. 1995 : JCl. Bail à Loyer préc., n° 35. Sur la suppression du délai de saisine du juge pour solliciter les délais de paiement. Aucun délai n'est imposé au locataire pour demander des délais de paiement et une suspension de la clause de résiliation, v. Cass. 3^e civ., 16 févr. 2011, n° 10-14945 : Loyers et copr. 2011, comm. 100 citée in JCl. Bail à Loyer préc., n° 33.

5) V. JCl. Bail à loyers préc., n° 37 ; v. aussi Vigneau V., « Logement et surendettement », Loyers et copr. 2011, étude 1, spéc. n° 28 et 29, v. aussi Stefania T., art. préc., spéc. n° 19. V. aussi CA Douai, 3^e ch., 16 janv. 2014, n° 13/01801 : Loyers et copr. 2014, comm. 147 - v. aussi CA Douai, 3^e ch., 18 sept. 2014, n° 14/608 et CA Douai, 3^e ch., 18 sept. 2014, n° 12/06854 : Loyers et copr. 2014, comm. 268.

tive intervienne pour « constater » le jeu de la clause »⁶.

Plus précisément, « la clause résolutoire est réputée acquise avant le jugement d'ouverture [de la procédure collective du livre VI du Code de commerce] si, non seulement le commandement de payer a été délivré (...), mais encore si la décision constatant la résiliation du bail est passée en force de chose jugée avant ledit jugement »⁷.

Cette solution favorable aux intérêts du débiteur ne s'applique pas au locataire d'un bail d'habitation.

En matière de surendettement des particuliers, il a été jugé que « la suspension de l'exigibilité des dettes ordonnée par le juge de l'exécution après l'expiration du délai de deux mois (...) ne pouvait suspendre les effets de la clause résolutoire »⁸.

Une telle jurisprudence, défavorable à l'égard du locataire d'un bail d'habitation, s'applique-t-elle aussi en cas d'effacement des dettes prononcé postérieurement à l'acquisition de la clause résolutoire ?

Dans la décision du 18 février 2016, la Cour de cassation répond, semble-t-il, par l'affirmative.

En l'espèce, le locataire avait fait l'objet d'une signification de commandement de payer restée infructueuse. De surcroît, il n'avait pas sollicité de délais de paiement au cours de la procédure. En outre, la décision de recevabilité de son dossier de surendettement est intervenue postérieurement à l'expiration du délai de deux mois. Enfin, la mesure d'effacement des dettes a été prononcée postérieurement à l'expiration dudit délai empêchant ainsi de neutraliser les effets d'une clause résolutoire définitivement acquise.

Par conséquent, le bail était résilié de plein droit sans même que la mesure d'effacement ne puisse neutraliser les effets d'une telle clause.

Si la Cour de cassation ne s'était pas encore prononcée directement, semble-t-il, sur la question des effets de l'effacement des dettes prononcé après l'acquisition de la clause résolutoire, les juges du fond ont apporté des éléments de réponse en précisant qu'une telle mesure prononcée postérieurement à l'acqui-

sition de la clause résolutoire ne permettait pas la remise en cause de la résiliation du bail⁹.

Une telle décision est-elle conforme à l'orthodoxie juridique ?

Cette solution semble se justifier au regard de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 qui énumère limitativement les hypothèses dans lesquelles les effets du commandement de payer sont neutralisés.

En effet, conformément à cet article, les effets de la clause de résiliation sont suspendus pendant le cours des délais [de grâce] accordés. De surcroît, en cas de paiement de l'arriéré locatif dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, la clause de résiliation est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet¹⁰ entraînant ainsi l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation du bail d'habitation.

Ainsi, l'effacement des dettes¹¹ prononcé postérieurement à l'acquisition de la clause résolutoire ne peut aucunement neutraliser les effets du commandement de payer resté infructueux.

En rendant une telle décision, la Cour de cassation apporte des précisions supplémentaires sur la nature et le régime de la mesure d'effacement des dettes.

II. L'effacement des dettes : une cause d'extinction des obligations sans paiement n'opérant aucun effet rétroactif ?

Pour la Cour de cassation, la mesure d'effacement des dettes, cause d'extinction des obligations, n'annihile aucunement les effets de la clause résolutoire devenue définitive.

En rendant une telle décision, la Cour de cassation semble affirmer que « la mesure d'effacement des dettes ne vaut que pour l'avenir et n'empêche pas le bailleur de se prévaloir de la faute commise par le locataire [avant la décision sur la recevabilité du dossier de surendettement] et caractérisée par le défaut de règlement de loyers »¹².

6) V. par ex. : Cass. 3^e civ., 9 janv. 2008, n° 06-21499, citée in Rev. proc. coll. 2008, comm. 126.

7) V. JCl. Commercial, fasc. 2336, n° 8 et s.

8) V. Cass. 2^e civ., 13 juill. 2005, n° 03-18293 ; Rev. proc. coll. 2005, n° 11, note Gjidara-Decaix S. – CA Nîmes, 12 mai 2005 ; Cass. 2^e civ., 21 oct. 2010, n° 09-14794 ; Rev. Loyers 2011/914, p. 72, note Gallet C.-H. V. réf. citées in JCl. Commercial, fasc. 1710, spéc. n° 69.

9) V. CA Nîmes, 12 sept. 2006 ; CA Rennes, 26 sept. 2013 ; Loyers et copr. 2014, comm. 13, Vial-Pedroletti B. – v. CA Colmar, 7 sept. 2015.

10) V. L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 24.

11) Cause d'extinction des obligations n'équivalant pas à un paiement au sens de l'article 1235 du Code civil et de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, v. aussi dans ce sens, Cass. 2^e civ., 27 févr. 2014, n° 13-10891, F-PB : BJE juill. 2014, n° 111j9, p. 245, note Macorig-Venier F. ; LPA 19 mai 2014, p. 7, note Stefania T. ; D. 2014, p. 1081, note Martin R. ; Rev. proc. coll. 2014, comm. 112, note Gjidara-Decaix S.

12) Voir Vigneau V., « Logement et surendettement », Loyers et copr. 2011, étude n° 34.

L'effacement des dettes prend donc effet à compter du jugement de clôture de la procédure de rétablissement personnel¹³ ou à compter de la date de l'ordonnance du juge d'instance rendant exécutoire ce rétablissement¹⁴.

Cela signifie donc implicitement que la mesure d'effacement n'opère aucun effet rétroactif à l'égard des actes antérieurement accomplis au jugement de clôture de la procédure de rétablissement personnel.

Pourtant, l'effacement des dettes, cause d'extinction des obligations¹⁵ ne devrait-il pas entraîner la disparition rétroactive du commandement de payer signifié antérieurement au jugement de clôture de la procédure de rétablissement personnel ?

Si le droit du rétablissement personnel apporte des précisions sur la portée de l'effacement des dettes¹⁶, la question du caractère rétroactif de cette mesure n'a, semble-t-il, jamais été jusqu'à présent ni explicitement soulevée par la Cour de cassation ni même tranchée.

Cependant, certaines juridictions du fond ont apporté des éléments de réponse confortant, semble-t-il, la décision du 18 février 2016.

Ainsi, dans plusieurs décisions, les juges du fond ont énoncé que l'effacement de la dette locative ne permet pas la remise en cause dûment acquise de la résiliation du bail¹⁷.

Cependant, une jurisprudence isolée, semble-t-il, s'est prononcée en faveur du caractère rétroactif de la mesure d'effacement. Ainsi, dans une décision du 4 novembre 2008, la cour d'appel de Bordeaux a précisé que « l'effacement des dettes [prononcé postérieurement à l'acquisition de la clause résolutoire] s'étend aux procédures antérieures qui avaient pour cause les dettes effacées, et en particulier, (...) à celle qui a débouché sur le constat de l'effet de la clause résolutoire, le commandement délivré (...) se trouvant rétroactivement privé de cause »¹⁸.

Dans sa décision du 18 février 2016, la Cour de cassation n'a pas entériné une telle solution.

13) V. C. consom., art. L. 332-9, al. 2, pour la procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.

14) V. C. consom., art. L. 332-5, al. 2, pour la procédure de rétablissement personnel sans liquidation judiciaire. V. aussi CA Colmar, 7 sept. 2015 préc.

15) V. Cass. 2^e civ., 27 févr. 2014, n° 13-10891, préc. ; v. aussi Stefania T., « Le sort des contrats en cours en droit du rétablissement personnel », D. 2013, p. 384, spéc. n°s 24 et s. ; Stefania T., « La procédure de rétablissement sans liquidation judiciaire en droit des entreprises en difficulté », JCP E 2014, 1345, spéc. n°s 10 et s.

16) V. JCl. Banque-Crédit-Bourse, Fasc. 735, n° 176.

17) V. en ce sens CA Rennes, 26 sept. 2013, préc. ; CA Nîmes, 12 sept. 2006, préc. ; CA Colmar, 7 sept. 2015, préc.

18) V. CA Bordeaux, 4 nov. 2008, n° 06/04791.

Une telle décision est-elle conforme à l'orthodoxie juridique ?

Le droit commun des contrats dresse, semble-t-il, une liste limitative des causes de disparition rétroactive des obligations (qualifiées aussi de causes d'extinction des obligations). Il s'agit de la nullité, la rescision, la condition résolutoire et la révocation. « Ces événements anéantissent rétroactivement l'acte juridique qui a donné naissance à l'obligation, qui disparaît par voie de conséquence, puisque son fait générateur est censé ne pas avoir existé »¹⁹.

Dès lors, une telle liste devrait être exhaustive et faire l'objet d'une interprétation stricte. Ainsi, aucune autre cause d'extinction des obligations ne devrait entraîner un anéantissement rétroactif de l'acte juridique.

Par conséquent, l'effacement, cause d'extinction des obligations, ne devrait pas entraîner un anéantissement rétroactif du commandement de payer.

Cependant, si une telle solution semble conforme à l'orthodoxie juridique, elle compromet considérablement la finalité poursuivie par la procédure de rétablissement personnel : « accorder une seconde chance au débiteur surendetté »²⁰.

En effet, « le rebondissement du débiteur ne peut se concevoir sans une poursuite des contrats », et encore moins sans la poursuite d'un bail d'habitation²¹.

Dès lors, ne pourrions-nous pas nous fonder sur des principes ou textes juridiques pour tenter de justifier le caractère rétroactif de la mesure d'effacement des dettes ou tout au moins obtenir dans une telle hypothèse²² la suppression des effets de la clause résolutoire ?

Ainsi, à l'instar de la nullité partielle²³, la mesure d'effacement ne pourrait-elle pas affecter exclusivement les effets de la clause résolutoire devenue définitive ?

Dans une telle hypothèse, seule la clause résolutoire serait neutralisée par la mesure d'effacement.

De même, ne pourrions-nous pas se fonder sur le principe selon lequel « l'accessoire suit le principal » pour justifier l'anéantissement des effets de la clause résolutoire en cas d'efface-

19) V. JCl. Civil Code, art. 1234, fasc. unique, n°s 6 et s.

20) V. JCl. Commercial, fasc. 1710, n° 5 ; v. Stefania T., « Le sort des contrats en cours en droit du rétablissement personnel », D. 2013, p. 384.

21) V. Stefania T., art. préc., spéc. n° 41.

22) Effacement prononcé postérieurement à l'acquisition de la clause résolutoire.

23) V. JCl. Civil Code, fasc. 50, n°s 85 et s.

ment de la dette locative²⁴ ? Cependant, dans cette dernière hypothèse, il sera toujours difficile de justifier le caractère rétroactif de la mesure d'effacement des dettes.

Dans la décision du 18 février 2016, la Cour de cassation a admis implicitement que la mesure d'effacement n'entraînait pas un anéantissement rétroactif de la clause résolutoire devenue définitive. De surcroît, les juges de droit ont apporté des précisions supplémentaires sur la nature de la mesure d'effacement qui ne peut être assimilée à une mesure de nullité.

En réalité, la mesure d'effacement des dettes est une cause d'extinction des obligations *sui generis* ou spéciale²⁵.

Pour conclure, intéressons-nous au sort du bail d'habitation en cas d'effacement de l'arriéré locatif intervenu avant l'acquisition de la clause résolutoire.

L'effacement des dettes, prononcé avant l'acquisition de la clause résolutoire, permet-il de neutraliser les effets du commandement de payer n'ayant pas encore produit son plein effet²⁶ ?

Pour certains auteurs, l'effacement d'un arriéré locatif, intervenu avant l'expiration du délai de deux mois, ne régularise pas la situation et n'empêche pas le créancier de se prévaloir de la résiliation du bail d'habitation²⁷.

Pour M. Vigneau, l'effacement des dettes ne faisant pas partie des causes d'extinction des obligations énumérées à l'article 1234 du Code civil, le bailleur peut encore se prévaloir des effets d'un commandement qui aurait été délivré antérieurement sur la validité du bail. De surcroît, une telle mesure prive le locataire de se

prévaloir des dispositions protectrices de la loi du 6 juillet 1989²⁸.

Cependant, dans une décision du 27 février 2014, la Cour de cassation a considéré que la mesure d'effacement des dettes constitue une cause d'extinction des obligations²⁹.

Dès lors, une telle mesure ne devrait-elle pas neutraliser définitivement les effets du commandement de payer ?

Même si la Cour de cassation n'a pas, semble-t-il, explicitement abordé et tranché la question des effets de l'effacement des dettes sur le sort d'une clause résolutoire non encore devenue définitive, certaines juridictions du fond ont apporté des éléments de réponse.

Ainsi, certaines juridictions du fond ont énoncé que l'effacement, intervenu au cours d'un délai de paiement accordé au débiteur entraînant ainsi la suspension des effets du commandement de payer, entraînait la libération du locataire. Dans une telle situation, la clause résolutoire est donc réputée n'avoir jamais joué de sorte que la demande du bailleur tendant à voir constater la résiliation du bail doit être rejetée³⁰.

De même, dans une décision du 8 octobre 2015, la cour d'appel de Douai a précisé que faute d'adoption d'une mesure d'effacement total ou partiel de la dette de loyers, c'est à juste titre que le bailleur a sollicité la constatation des effets de la clause résolutoire. *A contrario*, cela signifie que si l'effacement des dettes était intervenu au cours du délai de deux mois suivant la délivrance du commandement de payer, la clause résolutoire n'aurait jamais été acquise définitivement³¹.

24) Sur la clause résolutoire qualifiée d'accessoire de la créance : v. JCP E 1986, 14804. « L'action résolutoire que peut intenter le créancier contractuel (...) est l'accessoire de sa créance » : v. JCP G 1989, II 21349.

25) V. Cass. 2^e civ., 27 févr. 2014, préc. ; v. Rev. proc. coll. 2014, comm. 112, note Gjidara-Decaix S. ; v. aussi Stefania T., art. préc., spéc. n^o 33.

26) Dans l'hypothèse où le délai de deux mois n'a pas encore expiré.

27) V. en ce sens, Vigneau V., « Logement et surendettement », Loyers et copr. 2011, étude 1, spéc. n^{os} 60 et 61 ; v. aussi Souweine C., « La protection du logement du débiteur en difficulté. - Droit des procédures collectives versus droit du surendettement », JCP G 2014, doct. 521.

28) Vigneau V., art. préc., spéc. n^{os} 60 et 61.

29) V. Cass. 2^e civ., 27 févr. 2014, préc. Cependant, dans un arrêt du 11 février 2016, les juges du fond ont précisé que l'effacement ne valait pas libération au sens de l'article 1234 du Code civil et ne permettait pas au locataire de prétendre avoir rempli ses obligations contractuelles : CA Lyon, 11 févr. 2016, n^o 14/03451.

30) V. en ce sens, CA Grenoble, 1^{er} déc. 2015.

31) V. en ce sens, CA Douai, 8 oct. 2015.

Une autorisation d'occuper le domaine public délivrée pour une durée moindre que celle espérée doit-elle être motivée ? ¹¹³ⁿ⁷

Samuel
DELIANCOURT
Rapporteur public

(CAA Marseille, 13 octobre 2015)

Une décision accordant l'autorisation d'occuper une dépendance du domaine public pour une durée moindre que celle sollicitée ne constitue pas une décision défavorable au sens de la loi du 11 juillet 1979 et n'a dès lors pas à être motivée.

CONCLUSIONS

M. P. exploite un fonds de commerce spécialisé dans la restauration rapide, « Le Gekco », au n° 12 rue Saint-Roch à Palavas-les-Flots, sur la parcelle cadastrée section BH n° 187. Par arrêté du 19 mai 2011, ce restaurateur a été autorisé à installer une terrasse de 46,7 m² sur le domaine public pour la période du 1^{er} janvier 2011 au 15 septembre 2011 en contrepartie du paiement d'une redevance annuelle de 2 729,62 €. Par un nouvel arrêté en date du 1^{er} décembre 2011, il a été autorisé à occuper une surface de 34,7 m² pour la période du 1^{er} décembre 2011 au 31 décembre 2011. M. P. est autorisé chaque année depuis 1997 à autoriser cette dépendance de la voirie pour installer sa terrasse. Les autorisations étaient jusqu'alors délivrées jusqu'au 31 mars de l'année suivante. Mais, pour l'année 2011, il a été autorisé jusqu'au 15 septembre, puis à partir du 1^{er} décembre, sans être autorisé pour la période intermédiaire. M. P. conteste le premier arrêté, celui du 19 mai 2011, en tant qu'il limite la période d'occupation jusqu'au 15 septembre 2011, et non jusqu'au 31 décembre 2011 comme il le souhaitait. La commune de Palavas-les-Flots justifie cette durée limitée et réduite de quelques mois en raison de l'exécution de travaux sur une maison d'habitation située à l'angle de la place du marché et de la rue Saint-Roch, lesquels avaient été préalablement autorisés par un permis de construire délivré à la SCI MIP le 4 novembre 2010 et qui nécessitaient la mise en place d'un échafaudage et d'un périmètre de sécurité avec emprise sur la voirie. M. P. a saisi le tribunal administratif de Montpellier, lequel lui a donné raison par le jugement contesté du 7 juin 2013, au motif que la décision querellée avait été édictée pour des motifs étrangers à l'intérêt du domaine public et à l'intérêt général. Le tribunal en a déduit qu'elle était entachée d'un détournement de pouvoir et qu'elle méconnaissait le principe d'égalité devant les charges publiques. Vous ne pourrez suivre à notre sens ni le tribunal, ni M. P.

I. L'absence de droit à occuper le domaine public

Selon l'article L. 2122-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, « L'occupation ou l'utilisation du domaine public ne peut être que temporaire » et les occupants du domaine public ne disposent, à la fin de leur titre, d'aucun droit à leur renouvellement en vertu des principes généraux de la domanialité publique¹. En effet, « Il résulte des principes généraux de la domanialité publique que les titulaires d'autorisation n'ont pas de droits acquis au renouvellement de leur titre ; qu'il appartient à l'Administration, sous le contrôle du juge, d'examiner chaque demande de renouvellement en appréciant les garanties qu'elle présente pour la meilleure utilisation possible du domaine public »². M. P. ne dispose d'aucun droit au renouvellement de son autorisation, ni un renouvellement pour la période courant jusqu'au 31 décembre de l'année de la demande. Aussi, le fait qu'il a bénéficié auparavant d'autorisations annuelles d'occupation du domaine public pour exploiter une terrasse devant son commerce est sans incidence sur la légalité de la décision attaquée. Il ne peut pas non plus se prévaloir de cette circonstance pour contester la légalité du titre délivré pour une durée inférieure à celle souhaitée.

II. Le droit à occupation paisible du domaine public

La limitation dans le temps de l'autorisation d'occupation délivrée à M. P. est justifiée en droit et, dans les faits, elle l'est par la réalisation de travaux sur un immeuble situé à proximité et nécessitant une emprise sur la voie publique. De tels travaux sont compatibles³ avec l'affectation de la dépendance domaniale, c'est-à-dire la voie et le trottoir. Vous avez par exemple jugé

1) Par ex., CE 25 juin 1982, ville de Saint-Jean-de-Luz : RDP 1983, p. 520 – CE, 25 janv. 1984, n° 44660, sté mondiale de restaurants et bars : RDP 1984, p. 1706 – CE, 14 oct. 1991, Hélié : Lebon tables, p. 927.

2) Par ex., en ce sens, CE, 20 mars 1996, n° 121601, Veber – CAA Marseille, 22 déc. 2003, n° 00MA01061, cne d'Agde.

3) V. CGPP, art. R. 2122-1.

à propos d'une autorisation de voirie délivrée à une société de travaux afin que celle-ci entrepose sur une place communale du matériel et des installations nécessaires pour des travaux sur un immeuble qu'elle était compatible avec l'intérêt public de la commune⁴. Est en revanche illégale l'autorisation accordée à un commerçant pour occuper le domaine public en vue de l'installation d'une terrasse destinée à accueillir la clientèle du café-bar entraînant une gêne pour la circulation des piétons et la liberté du commerce dès lors qu'un autre commerce n'est plus, du fait de cette autorisation, accessible⁵. Les droits des tiers doivent être préservés.

Dans la présente affaire, durant la période pendant laquelle M. P. n'a pas été autorisé à occuper le domaine public, une autorisation de voirie a été délivrée le 28 septembre 2011 à la SCI MIP, laquelle est bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, pour installer une grue, poser un échafaudage, déposer des matériaux, installer une remorque, stationner un véhicule de chantier et poser une palissade de chantier. Vous n'êtes pas saisis de la légalité de l'autorisation de voirie délivrée à cette société, mais des conséquences de celle-ci sur l'autorisation accordée à M. P. dont la durée d'occupation est limitée avec un terme au 15 septembre 2011. Celle-ci n'est pas entachée d'une erreur de fait, ni d'une erreur de droit ou d'une erreur manifeste d'appréciation eu égard au motif de refus lié à la nature et à la consistance des travaux à entreprendre par un tiers sur cette même dépendance du domaine public routier. En effet, la demande de permis de construire avait été déposée le 4 mai 2011 et la mairie connaissait l'existence de ce projet et ses implications en termes de voirie, entendue à la fois pour la conservation et la circulation. M. P. n'avait aucun droit pour occuper le domaine public et il est logique que, s'agissant d'une utilisation privée, elle puisse être, non pas refusée ici, mais limitée, au surplus, non pendant la saison estivale, mais après celle-ci, le temps que des travaux d'urbanisme autorisés puissent être réalisés, même s'il s'agit de travaux d'intérêt privé. La commune avait connaissance de ce projet et devait gérer en conséquence les autorisations de ses dépendances, sans faire prévaloir une quelconque priorité ou droit d'antériorité.

Cette limitation dans le temps opposée à M. P. est d'autant plus justifiée que tout occupant légalement autorisé à occuper une dépendance du domaine public a droit à une occupation

paisible⁶. La responsabilité de la collectivité publique gestionnaire peut ainsi être engagée lorsqu'elle accorde à un occupant une autorisation de nature à préjudicier aux droits qu'un autre occupant tient lui-même de son autorisation d'occupation⁷. L'octroi d'une autorisation ne doit pas porter préjudice aux droits des titulaires d'autorisation en place, ni aux tiers. Par suite, si les travaux entrepris avaient gêné l'activité professionnelle de M. P., ce dernier aurait pu, selon la nature des dommages causés, rechercher la responsabilité de la commune de Palavas sur le fondement des dommages des travaux publics en sa qualité de tiers et/ou en se fondant sur la méconnaissance de son droit à une occupation paisible. Il aurait pu également se retourner contre la société bénéficiaire de l'autorisation, mais une telle action relève de la compétence de l'autorité judiciaire⁸. M. P. aurait aussi pu contester l'autorisation délivrée à la SCI MIP, ce qui n'a pas été le cas. Aussi, l'autorisation contestée, qui est celle délivrée à M. P., n'est certainement pas illégale du fait qu'un tiers ait aussi été autorisé pour la période intermédiaire à occuper privativement la voie publique et ce moyen ne peut fonder une annulation comme l'a fait le tribunal. Vous devrez examiner les autres moyens par la voie de l'effet dévolutif de l'appel.

III. Le respect du principe d'impartialité

M. P. soutient que la commune de Palavas-les-Flots aurait méconnu le principe d'impartialité au motif que « la SCI MIP appartient aux enfants du 1^{er} adjoint ». « Le principe d'impartialité, qui garantit aux administrés que toute autorité administrative, individuelle ou collégiale, est tenue de traiter leurs affaires sans préjugés ni partis pris, doit être respecté durant l'intégralité de la procédure d'instruction » de la demande⁹. Mais, ainsi qu'il a été dit, la limitation dans le temps de l'autorisation d'occuper le domaine public délivrée à M. P. comme la per-

4) CAA Marseille, 19 févr. 2013, n° 10MA04227, C : BJCL 2/2014, p. 107, concl. S. Deliancourt.

5) CAA Marseille, 4 juill. 2011, n° 09MA01921, Pais.

6) Rapp. en matière de prise d'eau, CE, 26 janv. 1912, Lucq : Lebon, p. 114.

7) Par ex., à propos de la SNCF et d'occupations autorisées en surface et en sous-sol à deux occupants différents, CE, 5 juin 1953, sté des Établissements Bresson : Lebon, p. 266 ; S. 1954, 3, p. 23, note Plantey.

8) CE, 5 juin 1953, préc.

9) CE, 22 févr. 2008, n° 291372, assoc. Air pur Environnement d'Hermeville et ses environs : BJD 2008, n° 2, p. 105, concl. Y. Aguila, obs. E. Geffray ; AJDA 2009, p. 235, note S. Traoré. Sur ce principe, v. égal. par ex., CE, 11 févr. 2011, n° 319828 et CE, 11 févr. 2011, n° 326062, sté Aquatrium : RJEP 2011, comm. 37, note A. Friboulet - CE, 22 oct. 2014, n° 382495, sté EBM Thermique et Commune de Saint-Louis et CE, 22 oct. 2014, n° 382597 : Contrats marchés publ. 2014, comm. n° 326, note W. Zimmer - CE, 5 nov. 2014, n° 371585, sté UBS France SA - CAA Marseille, 16 déc. 2014, n° 13MA00525, SELARL Centre médical subaquatique : Gaz. Pal. 14 mars 2015, p. 14, n° 216m3, concl. S. Deliancourt.

mission délivrée à la SCI MIP est justifiée par la nature des travaux à entreprendre. En tout état de cause, la circonstance, à la supposer établie, que des membres de la famille du premier adjoint au maire auraient la qualité d'associés de cette société ne justifie pas par elle-même et à elle seule la méconnaissance de ce principe. Ce moyen devra être écarté.

IV. L'absence d'obligation de motivation d'une décision favorable au demandeur

L'Administration est tenue de motiver son refus d'autorisation d'occuper le domaine public ou le refus de la renouveler en vertu de la loi n° 79-587 du 11 juillet 1979 relative à la motivation des actes administratifs et à l'amélioration des relations entre l'Administration et le public depuis que celle-ci a été modifiée par la loi n° 86-76 du 17 janvier 1986 portant diverses dispositions d'ordre social¹⁰.

Est considérée comme un refus d'autorisation la décision rejetant une offre présentée en vue de la conclusion d'une convention d'occupation du domaine public¹¹. Il en va de même lorsque l'autorisation accordée porte sur un emplacement moins important que celui demandé¹².

En l'espèce, ce n'est pas le cas, puisque la surface a été réduite par l'arrêté du 1^{er} décembre 2011 qui n'est pas en litige ici, mais la durée accordée par l'autorisation contestée du 19 mai 2011 est moindre que celle escomptée. La question qui vous est posée est de savoir si une telle décision doit ou non être motivée. Vous pourrez répondre par la négative. En effet, d'une part, M. P. ne justifie pas que sa demande portait sur l'année civile entière puisqu'il ne produit pas sa demande. D'autre part, et surtout, l'autorisation a été accordée et, si elle est plus courte

que celle délivrée les années précédentes, il n'est pas possible d'y voir un refus au sens des dispositions de la loi précitée du 11 juillet 1979 relative à la motivation des actes administratifs. Il ne s'agit en effet pas d'un refus au sens de ce texte. À cet égard, le Conseil d'État a adopté une position similaire en jugeant que « la décision attaquée, si elle fixe une durée d'autorisation limitée, ne peut être regardée comme refusant une autorisation et n'avait donc pas à être motivée en application de l'article 32, alinéa 2 susmentionné ; que cette décision ne saurait être regardée, au sens des dispositions de la loi du 11 juillet 1979 relative à la motivation des actes administratifs et à l'amélioration des relations entre l'Administration et le public, comme subordonnant l'octroi de l'autorisation à des conditions restrictives ou comme imposant des sujétions ; qu'ainsi la décision attaquée n'avait pas davantage à être motivée en application de ces dernières dispositions »¹³. Vous pourrez adopter ce raisonnement et écarter ce moyen.

V. Moyens autres à écarter

Comme il a été dit, le refus n'a pas été pris pour des motifs étrangers à l'intérêt du domaine public et à l'intérêt général et il n'est pas entaché de détournement de pouvoir. M. P. ne peut enfin utilement invoquer la situation des autres commerçants situés autour de cette place et ne peut non plus utilement se prévaloir de ce que les autres restaurateurs n'auraient pas vu la durée de leur occupation réduite, dès lors que ces derniers n'étaient pas dans la même situation que lui au regard de la localisation de son établissement par rapport aux travaux devant être entrepris.

Par ces motifs, nous concluons à l'annulation du jugement du tribunal administratif de Montpellier du 7 juin 2013, au rejet de la demande présentée par M. P. devant le tribunal administratif de Montpellier et à la condamnation de M. P. qui versera à la commune de Palavas-les-Flots une somme de 1 500 € au titre de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative.

CAA Marseille, 13 oct. 2015, n° 13MA03269, Commune de Palavas-les-Flots

La Cour :

(...)

1. Considérant que M. P. exploite sous l'enseigne « le Gekco » un fonds de commerce de restauration rapide (...) à Palavas-les-Flots dans L'Hé-

10) Pour une application de cette obligation, v. par ex., CE, 20 mars 1996, n° 121601, Veber – CE, 23 mai 2012, n° 348909, RATP : Lebon 2012, p. 231 – CAA Paris, 28 sept. 1999, n° 97PA00224, Deffo – CAA Marseille, 6 déc. 2004, n° 00MA02638, ville de Marseille – CAA Marseille, 2 déc. 2008, cne de Carcassonne : BJCL 2/2009, p. 105, concl. F. Dieu – CAA Marseille, 1^{er} juill. 2014, n° 12MA02150, ministre de l'Écologie : Droit de la voirie et du domaine public, n° 179, juillet/août 2014, p. 125, concl. S. Deliancourt. V. M. Degoffe, « L'obligation de motiver les décisions relatives à l'occupation du domaine public » : BJCL 4/2006, p. 238. Pour la situation antérieure à la loi du 17 janvier 1986, v. par ex., CE, 17 janv. 1990, SARL Ets Boënec : Dr. adm. 1990, comm. n° 101 ; Gaz. Pal. 1990, 2, somm. p. 547 ; LPA 30 janv. 1991, p. 14, chron. Holleaux.

11) CE, 23 mai 2012, n° 348909, RATP : Lebon 2012, p. 231 ; JCP G 2012, doct. 1427, n° 8 ; Contrats marchés publ. 2012, comm. n° 258, note S. Ziani ; Dr. adm. 2012, comm. 89, note F. Brenet ; JCP A 2012, act. 364, obs. M. Touzeil-Divina ; JCP A 2013, 2012, note H. Pauliat ; RFDA 2012, p. 1181, note S. Nicinski ; RJEP 2012, comm. 49, note M. Ubaud-Bergeron ; AJDA 2012, p. 1129, note S. Braconnier, p. 1146, chron. E. Glaser.

12) CAA Nantes, 5 oct. 2000, n° 96NT01093, Lesage, jugeant que l'autorisation délivrée, portant sur 14 m² alors que le demandeur avait bénéficié d'une autorisation les années passées de 23 m², devait être regardée comme constituant un refus d'autorisation devant être motivé.

13) CE, 26 juin 1996, n° 132215, assoc. Radio Alpes Info : Lebon 1996, p. 244.

rault ; qu'entre 1997 et 2011, il a bénéficié d'autorisations annuelles d'occupation du domaine public communal délivrées par le maire de Palavas-les-Flots pour installer une terrasse de 42 m² devant son commerce, sur la place du marché ; que par un arrêté du 19 mai 2011, transmis à la préfecture le 24 mai 2011, le maire ne l'a autorisé pour l'année 2011 à occuper cet emplacement que jusqu'à la date du 15 septembre de la même année au lieu du 31 mars de l'année suivante, comme antérieurement ; qu'il a alors saisi le tribunal administratif de Montpellier d'une demande d'annulation de cet arrêté ; que par un jugement du 7 juin 2013, le tribunal administratif de Montpellier a fait droit à sa demande et a annulé cet arrêté du 19 mai 2011 en tant qu'il limitait l'autorisation d'occupation du domaine public à une période de quatre mois prenant fin le 15 septembre 2011 ; que la commune de Palavas-les-Flots relève appel de ce jugement ;

Sur le litige aux fins d'annulation pour excès de pouvoir de l'arrêté du 19 mai 2011 :

2. Considérant que l'autorité chargée de la gestion du domaine public peut autoriser une personne privée à occuper une dépendance de ce domaine ou à l'utiliser en vue d'y exercer une activité économique, à la condition que cette occupation ou cette utilisation soit compatible avec son affectation et sa conservation ; que les autorisations d'occupation doivent être délivrées en considération tant de l'intérêt général que de l'intérêt dudit domaine ; que l'Administration n'est jamais tenue d'accorder une telle autorisation et, si elle a été accordée, son titulaire n'a aucun droit à son renouvellement ;

3. Considérant que pour prendre sa décision et limiter dans le temps la durée de l'autorisation sollicitée par M. P., lors de son renouvellement, le maire s'est fondé sur la circonstance que l'exécution de travaux sur une maison d'habitation située à l'angle de la place du marché et de la rue Saint-Roch, autorisés par un permis de construire délivré à la SCI MIP le 4 novembre 2010, nécessitait la mise en place d'un échafaudage et d'un périmètre de sécurité comportant une emprise sur la voirie et qu'il convenait, compte tenu de la configuration des lieux et pour le bon déroulement du chantier, de ne pas renouveler l'autorisation délivrée à M. P. à compter du 15 septembre 2011 et pendant la durée des travaux, lesquels étaient prévus pour commencer après la saison estivale ;

4. Considérant, d'une part, qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que ce motif tiré de considérations d'intérêt général de nature à le justifier au regard des exigences de la bonne utilisation des dépendances du domaine public et qui, à ce titre, peut légalement fonder la décision de limiter dans le temps la durée de validité d'une

autorisation d'occupation du domaine public, soit entaché d'erreur matérielle ; que, notamment, il ne ressort pas des pièces du dossier que les travaux envisagés, qui nécessitaient l'installation d'une grue sur la voie publique, la pose d'un échafaudage et d'une palissade de chantier ainsi que le dépôt temporaire de matériaux, n'auraient pas fait obstacle au maintien concomitant de l'affectation de la dépendance domaniale à l'exploitation de la terrasse du restaurant ; que la circonstance qu'à la date de l'arrêté critiqué aucune permission de voirie n'avait encore été déposée pour permettre les installations de chantier est sans incidence, dès lors que les travaux avaient été régulièrement autorisés et qu'ils devaient commencer à la fin de la saison estivale ;

5. Considérant, d'autre part, que s'il n'est pas contesté que les associés de la SCI MIP sont des membres de la famille du premier adjoint au maire et que cette société a déposé le 4 mai 2011 une demande de permis de construire modificatif aux fins de changer la destination du garage de sa maison en commerce, avant d'ailleurs de la retirer, ces éléments ne sauraient être, à eux seuls et en l'absence de toute autre circonstance, de nature à établir que la décision critiquée serait entachée de détournement de pouvoir, ni qu'elle porterait atteinte au principe d'égalité ; que notamment, il ne ressort d'aucune des pièces du dossier que l'installation d'une palissade le temps des travaux n'aurait eu pour but que de gêner l'exploitation de l'intimé ; qu'au demeurant, il ressort des pièces du dossier que, dès la fin des travaux le 1^{er} décembre 2011, une nouvelle autorisation domaniale a été délivrée à M. P. pour l'exploitation de la terrasse litigieuse ; que si l'intéressé soutient que la superficie qu'il a alors été autorisée à exploiter a été réduite et que la SCI MIP, qui a loué un local commercial à un restaurateur voisin, « s'est vue accordée une superficie de terrasse créée de toutes pièces », la contestation de ces décisions portent sur un litige distinct de celui soulevé par l'appel de la commune de Palavas-les-Flots ; que, dès lors, les moyens tirés de l'illégalité alléguée de ces décisions, sont, en tout état de cause, inopérants à l'encontre de l'arrêté contesté du 19 mai 2011 ;

6. Considérant qu'il s'ensuit que la commune de Palavas-les-Flots est fondée à soutenir que c'est à tort que, pour juger illégale l'autorisation litigieuse, le tribunal administratif de Montpellier a estimé que les travaux entrepris ne faisaient pas obstacle à la poursuite de l'exploitation de la terrasse au bénéfice de M. P. et que la décision contestée était entachée de détournement de pouvoir et méconnaissait le principe d'égalité devant les charges publiques ;

7. Considérant qu'il appartient, toutefois, à la cour, saisie de l'ensemble du litige par l'effet dévolutif de l'appel, d'examiner les autres moyens soulevés par M. P. devant le tribunal administratif et devant elle ;

8. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article 1^{er} de la loi du 11 juillet 1979 : « Les personnes physiques ou morales ont le droit d'être informées sans délai des motifs des décisions administratives individuelles défavorables qui les concernent. À cet effet, doivent être motivées les décisions qui : (...) – subordonnent l'octroi d'une autorisation à des conditions restrictives ou imposent des sujétions (...) – refusent une autorisation (...). » ;

9. Considérant que la décision critiquée, si elle fixe une durée d'autorisation limitée à la date du 15 septembre 2011, ne peut être regardée comme refusant une autorisation au sens des dispositions susmentionnées de la loi du 11 juillet 1979 et n'avait donc pas à être motivée en application desdites dispositions ; que cette décision ne saurait être regardée, au sens des dispositions de cette même loi, comme subordonnant l'octroi de l'autorisation à des conditions restrictives ou comme imposant des sujétions ; qu'ainsi, la décision attaquée n'avait pas davantage à être motivée à ce titre ;

10. Considérant, en deuxième lieu, qu'il appartient, ainsi qu'il a été dit au point 2, à l'autorité chargée du domaine public de délivrer des autorisations d'occupation en considération tant de l'intérêt général que de l'intérêt dudit domaine ; qu'il ressort des pièces du dossier que la réalisation des travaux autorisés par permis de construire du 4 novembre 2010 sur la maison d'habitation propriété de la SCI MIP, et riveraine de la voie publique, nécessitait, comme il a été dit au point 4, la mise en place temporaire sur le domaine public d'installations de chantier, ainsi que d'une palissade justifiée par des raisons de sécurité ; qu'en donnant la préférence à l'implantation de ces installations, le temps des travaux, pour ces raisons, le maire de Palavas-les-Flots ne s'est donc pas fondé sur un motif erroné et n'a méconnu ni l'intérêt général ni l'intérêt du domaine public ; que si M. P. a bénéficié de 1997 et 2011 d'autorisations annuelles d'occupation du domaine public pour exploiter une terrasse devant son commerce, cette circonstance ne saurait faire obstacle à l'exercice de ces pouvoirs de gestion et ne conférerait à l'intéressé aucun droit de priorité dans l'utilisation de la dépendance litigieuse ; que la circonstance alléguée que la saison estivale n'était pas encore terminée à la date du 15 septembre 2011 et que le commerce exploité n'avait pas un caractère saisonnier est inopérant ;

11. Considérant, en troisième lieu, qu'au regard de l'utilisation du domaine public, la terrasse exploitée par M. P. d'une part, et celles exploitées par les autres restaurateurs installés sur la place du marché de l'autre, sont placées dans des conditions de fait différentes au regard de l'immeuble la SCI MIP ; que cette différence de situation justifie une différence de traitement ; qu'ainsi, le moyen tiré de la violation du principe d'égalité au motif que les autres restaurateurs auraient bénéficié, à la différence de M. P., d'une reconduction de leur autorisation pour une durée d'un an doit être écarté ;

12. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la commune de Palavas-les-Flots est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Montpellier a annulé l'arrêté du 19 mai 2011 en tant qu'il limitait l'autorisation d'occupation du domaine public délivrée à M. P. à une période de quatre mois prenant fin le 15 septembre 2011 ;

Sur les conclusions de M. P. tendant à la condamnation de la commune de Palavas-les-Flots :

13. Considérant que si M. P. présente des conclusions tendant à la condamnation de la commune de Palavas-les-Flots à lui verser la somme de 80 000 euros en réparation du préjudice commercial qu'il aurait selon lui subi à raison de la réduction de la superficie de la terrasse qu'il exploite, ces conclusions sont nouvelles en appel, et, par suite, irrecevables ;

Sur les conclusions tendant au remboursement des frais exposés et non compris dans les dépens :

14. Considérant qu'il y a lieu par application des dispositions de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative de mettre à la charge de M. P. le versement à la commune de Palavas-les-Flots d'une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; qu'en revanche, ces mêmes dispositions font obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge de la commune de Palavas-les-Flots qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante ;

Décide :

Article 1^{er} : Le jugement du tribunal administratif de Montpellier du 7 juin 2013 est annulé.

Article 2 : La demande présentée par M. P. devant le tribunal administratif de Montpellier et ses conclusions d'appel sont rejetées.

Article 3 : M. P. versera à la commune de Palavas-les-Flots une somme de 1 500 (mille cinq cents) euros au titre de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative.



Ventes publiques

TABLEAUX ANCIENS

Une auberge à Longchamp, vue par Eckersberg ^{117p1}

Le peintre danois Christoffer Wilhelm Eckersberg (1783-1853) posa, vers 1815, les bases d'un style qui devait définir le mouvement que l'on a nommé « l'Âge d'or danois ». Professeur à l'Académie royale des Beaux-Arts du Danemark à Copenhague durant trente-cinq années, il exerça une influence notable sur les jeunes artistes du royaume. L'homme avait une personnalité très sobre qui le tenait éloigné des élans romantiques. La Fondation Custodia présente plus de 120 de ses œuvres, dont un certain nombre de dessins à la finesse d'exécution particulièrement remarquable, des portraits et des paysages. Quelques-uns de ces derniers furent exécutés à Paris, lors d'un séjour de trois années (1810-1813) où il intégra l'atelier de David. C'est là qu'il opéra une mutation importante qui le conduisit vers la peinture d'histoire.

Au cours de cette période, le jeune artiste réalisa néanmoins ses premières scènes urbaines. On sait qu'il résida à l'hôtel d'Irlande, rue de Beaune, et qu'il fréquentait l'appartement de l'un de ses mécènes, Tønnes Christian Bruun Neergaard (1776-1824), situé au coin du quai Voltaire et de la rue de Beaune. L'immeuble existe toujours, il est aujourd'hui en travaux de réfection. C'est de l'une de ses fenêtres qu'Eckersberg a d'abord dessiné, puis peint, en 1812, sa toute première scène urbaine, une vue du *Pont Royal vu du quai Voltaire* (h/t, 55,5 x 71 cm), conservée au Statens Museum for Kunst de Copenhague. Ce tableau constitue le pendant d'une *Vue du château de Meudon près de Paris* (h/t, 55,5 x 71 cm), également exposée à la Fondation Custodia.

Un autre représente *La grille de Longchamp au bois de Boulogne* (h/t, 33 x 40,5 cm), appartenant aujourd'hui à la David Collection à Copenhague. Celle-là est doublement intéressante, car si elle s'inscrit dans l'évolution picturale de l'artiste, elle montre un paysage parisien disparu et peu représenté. Dans son journal et ses lettres, Eckersberg rapporte qu'au cours de son séjour parisien, il partait le plus souvent possible en excursion afin de découvrir la ville et ses environs. Selon Jan Gorm Madsen, le commissaire de l'exposition et rédacteur du catalogue, « les expositions parisiennes montraient d'innombrables vues peintes, et l'artiste danois a fort bien pu être inspiré par ses homologues français, tels que Jean-Victor Bertin (1867-1842), qui à plusieurs occasions peignit les grilles du bois de Boulogne. À travers cette grille on aperçoit l'ancienne abbaye royale de Longchamp, avec son moulin dont les ailes avaient déjà disparu... » ! Cette vue réalisée pour le conseiller Frederik Conrad Jens Bugge fut achevée le 22 décembre 1812.

L'abbaye royale de Longchamp avait été fondée en 1255 par Isabelle de France, sœur de Saint-Louis. Bien plus tard, à la fin du

XVI^e siècle, l'établissement avait perdu de sa renommée, et au XVIII^e siècle, ses jardins étaient devenus un lieu de promenade privilégié et quelque peu mondain. Les dernières religieuses en furent expulsées en 1790 et l'on dit que l'abbaye fut démolie en 1795, mais le moulin conservé. Ce qui pourrait surprendre lorsque l'on contemple la toile de C. W. Eckersberg qui montre, à travers le portail ouvert de l'auberge, le moulin dépourvu de ses ailes dominant des bâtiments. Or il existe une gravure d'Edmond Morin, datée de 1855, dans laquelle se dressent les ruines de l'abbaye. Eckersberg n'a pas rêvé. L'abbaye a définitivement été rasée pour laisser la place à l'hippodrome voulu par le duc de Morny et inauguré le dimanche 26 avril 1857. Quant au moulin, endommagé par les révolutionnaires, il a été transformé et reconstruit en 1856 pour servir de décor à l'hippodrome. De nouveau endommagé lors du bombardement du 4 avril 1943, il fut remis en état en 1949.

Un mot encore, on voit accroché à la droite du portail, dans la vue du tableau, un panneau indiquant « Coppin marchand de vin traiteur ». On peut penser, compte tenu de sa situation géographique, qu'il est l'ancêtre de l'Auberge du Bonheur, qui se cache derrière la Grande Cascade du Bois de Boulogne.

Bertrand Galimard Flavigny



Christoffer Wilhelm Eckersberg, *Vue de la barrière Longchamp au bois de Boulogne*, 1812 (h/t, 33 x 40,5 cm).

Infos

Fondation Custodia,
121, rue de Lille,
75007 Paris.
Tél. : 01 47 05 75 19.
www.fondationcustodia.fr
Jusqu'au 14 août 2016.
Catalogue en français,
336 p., 40 €.

Archéologie

Une stèle en calcaire (Égypte, Basse-Époque, début de la XXVI^e dynastie) a été adjugée 126 700 €, à Drouot, le 25 mai dernier par la SVV Pierre Bergé & Associés, assistée par Christophe Kunicki, Thierry Portier et Alice Jossaume. Sculptée en relief, elle représente le propriétaire Pa-Di-Séna devant une table d'offrandes et face aux divinités, Osiris-mérit, suivi de Harsomtous hiéracocéphale et d'Hathor.

Une paire de cratères, attribués au peintre du Sakkos Blanc, a été vendue à 59 248 €. Cette attribution fut établie en 2002 par Konrad Schauenburg (1921-2011). En terre cuite vernissée, elle vient de la région d'Apulie, principal centre de la céramique en Grande-Grèce, elle est datée du IV^e siècle, entre 320 et 310 avant J.-C.

Une table d'offrandes en calcaire de forme hotep au nom d'Hapidjefai, a été remportée pour 34 132 €. Elle date du Moyen-Empire, XII^e dynastie. Cette table a été découverte durant l'hiver 1913-1914 à Assiout, en Moyenne-Égypte, par Ahmed bey Kamal pour le compte de Sayed bey Khashaba. Elle appartenait à l'ancienne collection Sayed bey Khashaba (1913-1914).

Un essai en or de l'écu

Un essai en or de l'écu au bandeau de Paris, daté 1740, figurant une tête adulte, a été adjugé 85 400 €, à Drouot, le 26 mai dernier, par la SVV Fraysse & Associés, assistée par Sabine Bourgey. La tête est ceinte d'un bandeau ; au revers figure un écu ovale couronné entre deux branches de laurier. Cette pièce provient de la vente Vinchon du 16 novembre 1991.

Un aureus en or de Dioclétien (285-305) le représentant en buste lauré et drapé sur une face et célébrant une victoire dans un bige au galop a été adjugé 15 860 €. Au revers : Victoire dans un bige au galop à droite tenant une couronne et une palme.

La bibliothèque Jean Blondelet

La lettre d'André Vésale sur le système veineux et les saignées, de 1539, a été vendue 65 000 €, à la Galerie Charpentier, le 31 mai dernier par Sotheby's ; l'édition *princeps* des *Moralia* de Plutarque, 1509, réunissant ses essais sur l'éthique, la politique, la littérature et la religion, a atteint 46 250 € ; les quatre éditions incunables de Cicéron, réunies vers 1500 et entièrement annotées d'une seule et même main, ont atteint 37 500 €.

Parmi les livres de médecine, le *Rösslin*, livre illustré adressé aux sages-femmes, ici en édition originale et en reliure d'époque, a atteint 37 500 € ; la lettre autobiographique de Vésale en 1546, en reliure de l'époque, a atteint 37 500 € ; le premier livre de chirurgie esthétique en 1597, par Gaspare Tagliacozzi, lui aussi en reliure de l'époque, s'est vendu 35 000 €. Et enfin, le rarissime *Petit traité de chirurgie*, 1556, en vélin de l'époque, a été disputé jusqu'à 25 000 €.

Collection Patricia Mante-Proust

La seconde partie de cette vacation du 31 mai était consacrée à la collection Patricia Mante-Proust, provenant directement de Marcel et Robert Proust. Le placard d'À l'ombre des jeunes filles en fleurs [1914-1919], presque entièrement manuscrit et encore inconnu, a été acheté 111 000 €. Du côté de chez Swann, en édition originale, portant un long envoi autographe sur trois pages, signé à son ami américain Walter Berry, fut acquis 62 500 €.

Un des dessins de la main de Marcel Proust, représentant la cathédrale d'Amiens, réalisé entre 1900 et 1904, a été emporté à 47 500 €. Marcel Proust avait offert ce dessin à Reynaldo Hahn, l'un de ses plus grands amours. Parmi les photos, *Marcel Proust à Venise en 1900* fut vendue 17 500 €.

Vient de
paraître

Traité de
droit des affaires

Louis Vogel

G. Ripert
R. Roblot

Tome 1

20^e édition

- Commerçants
- Justice commerciale
- Fonds de commerce
- Bail commercial
- Propriété industrielle
- Concurrence

DU DROIT COMMERCIAL AU DROIT ÉCONOMIQUE

LGDJ
lextenso editions

“ Le légendaire traité de droit des affaires
Tome 1 – 20^e édition ”

Disponible
sur

Librairie

lgdj.fr

www.lgdj.fr