



CRIDON Nord-Est

FORMATION

Automne 2010



1^{ÈRE} PARTIE :

La Réforme de la TVA immobilière, six mois après : les points acquis



Par HÉLENE PAERELS-ALBOT,
CONSULTANTE AU CRIDON NORD-EST,
DOCTEURE EN DROIT.

INTRODUCTION

POINT ACQUIS 1 : Les opérations réalisées par les particuliers

POINT ACQUIS 2 : Les opérations réalisées par les marchands de biens

POINT ACQUIS 3 : Les opérations de crédit-bail immobilier

POINT ACQUIS 4 : Les opérations réalisées par les sociétés d'HLM

POINT ACQUIS 5 : Les opérations réalisées par les collectivités publiques

POINT ACQUIS 1 : Les opérations réalisées par les particuliers

CJCE 4 octobre 1995, aff. 291/92, Plén., Dieter Armbrecht.

1° Lorsqu'un assujetti vend un immeuble dont il avait décidé de réserver une partie à son usage privé, il n'agit pas pour ce qui concerne la vente de cette partie en qualité d'assujetti agissant en tant que tel au sens de l'article 2, § 1 de la 6e directive.

2° a) Lorsqu'un assujetti vend un immeuble dont, au moment de l'acquisition, il a décidé de n'affecter qu'une partie à son entreprise, seule doit être prise en compte pour l'appréciation de ses droits à déduction la partie du bien affectée à son entreprise. La ventilation entre les parties privée et professionnelle doit être réalisée sur la base des proportions d'utilisation privée et professionnelle au cours de l'année d'acquisition et non sur la base de la répartition géographique.

b) Dans ce cas, la régularisation des déductions opérées en application de l'article 20, § 2 de la 6e directive doit être limitée à la partie de l'immeuble affectée à l'entreprise.

MM. Rodriguez Iglesias, Prés. - Murray, Rapp. - Jacobs, Av. gén.

1 Par ordonnance du 28 avril 1992, parvenue à la Cour le 1er juillet suivant, le Bundesfinanzhof a posé, en vertu de l'article 177 du traité CEE, trois questions préjudicielles sur l'interprétation des articles 5 § 1, 17, § 2 et 20, § 2, de la 6e directive 77/388/CEE du Conseil, du 17 mai 1977, en matière d'harmonisation des législations des Etats membres relatives aux taxes sur le chiffre d'affaires - Système commun de TVA : assiette uniforme (JO L 145, p. 1, ci-après la « directive »).

2 Ces questions ont été soulevées à l'occasion d'un recours introduit par M. Armbrecht contre une décision du Finanzamt Uelzen (ci-après le « Finanzamt ») à propos de l'établissement de la taxe sur le chiffre d'affaires due au titre de l'exercice 1981.

3 M. Armbrecht, hôtelier, était propriétaire d'un immeuble comprenant un hôtel, un restaurant et des parties utilisées en tant que logement privé. En 1981, il a vendu cet immeuble au prix de 1 150 000 DM « plus la TVA de 13 % ».

4 En vertu de l'article 4, § 9 a), de l'Umsatzsteuergesetz 1980 (loi allemande sur la taxe sur le chiffre d'affaires, ci-après l'« UStG »), les opérations régies par le Grunder-werbsteuergesetz (loi relative à l'impôt sur les acquisitions immobilières) sont exonérées de la taxe sur le chiffre d'affaires. Toutefois, l'article 9 de l'UStG autorise les assujettis à traiter ces opérations comme étant soumises à la taxe lorsqu'elles sont effectuées « en faveur d'un autre chef d'entreprise et pour l'entreprise de celui-ci ». M. Armbrecht a opté pour la taxation de la vente de son immeuble conformément à cette dernière disposition.

5 Dans sa déclaration de la taxe sur le chiffre d'affaires relative à l'année 1981, M. Armbrecht n'a considéré comme soumise à la taxe sur le chiffre d'affaires que la vente de la partie de son immeuble qui était consacrée à un usage professionnel. En revanche, il a considéré comme exonéré de la taxe sur le chiffre d'affaires le montant de 157 705 DM au titre de l'habitation à usage privé. Corrélativement, il a seulement facturé à l'acheteur la taxe sur le chiffre d'affaires afférente à la première de ces deux parties.

6 A la suite d'une inspection, le Finanzamt a soumis la vente de l'habitation privée à la taxe sur le chiffre d'affaires. M. Armbrecht a formé un recours contre cette décision devant le Finanzgericht Niedersachsen. Cette juridiction a estimé que, lorsqu'un bien immobilier est utilisé en partie aux fins d'une entreprise et en partie à des fins d'habitation privée, il se subdivise en deux biens économiquement indépendants aux fins de la législation sur la TVA. M. Armbrecht n'ayant pas

facturé à l'acheteur la TVA sur la vente du logement privé, il n'était pas, selon le Finanzgericht, redevable de la taxe sur cette vente.

7 Le Finanzamt a formé un recours en révision contre cette décision. Ayant des doutes concernant l'interprétation de la directive, non seulement en ce qui concerne son applicabilité à l'immeuble vendu par M. Armbrecht mais également quant à l'étendue du droit à déduction qu'elle établit, le Bundesfinanzhof a décidé de surseoir à statuer jusqu'à ce que la Cour se soit prononcée à titre préjudiciel sur les questions suivantes :

« 1) La partie d'un immeuble utilisée pour les besoins d'une entreprise constitue-t-elle, lors de la vente de cet immeuble, un bien indépendant faisant l'objet d'une livraison au sens de l'article 5, § 1, de la directive ?

2) Un immeuble dont une partie est utilisée à titre privé, l'autre l'étant pour l'entreprise, est-il utilisé dans sa totalité pour les besoins des opérations taxées de l'entreprise conformément à l'article 17, § 2, de la directive ou seule la partie utilisée pour les besoins de l'entreprise doit-elle être affectée à l'entreprise ?

3) Est-il possible de limiter la régularisation de déductions en application de l'article 20, § 2, de la directive à la partie de l'immeuble utilisée par l'entreprise ? »

8 L'article 2, § 1, de la directive soumet à la TVA les livraisons de biens et les prestations de services, effectuées à titre onéreux à l'intérieur du pays par un assujetti agissant en tant que tel.

9 En vertu de l'article 5, § 1, de la directive, « est considéré comme livraison d'un bien le transfert du pouvoir de disposer d'un bien corporel comme un propriétaire. »

10 L'article 13 B de la directive établit une série d'exonérations pour des opérations portant sur des biens immeubles, parmi lesquelles :

« g) les livraisons de bâtiments ou d'une fraction de bâtiment et du sol y attaché autres que ceux visés à l'article 4, § 3 a) ;

h) les livraisons de biens immeubles non bâtis autres que celles des terrains à bâtir visés à l'article 4, § 3 b) ».

11 L'article 13 C de la directive ajoute à ces exonérations la réserve suivante :

« Les Etats membres peuvent accorder à leurs assujettis le droit d'opter pour la taxation :

a)...

b) des opérations visées sous B, sous g) et h).

Les Etats membres peuvent restreindre la portée du droit d'option ; ils déterminent les modalités de son exercice. »

Sur la première question

12 En ce qui concerne la première question, le gouvernement allemand souligne que l'immeuble de M. Armbrecht constitue un bien unique en droit civil allemand et est inscrit comme tel au registre foncier. Dès lors, il devrait être considéré comme un seul bien pour l'application de la directive.

13 Certes, l'article 5, § 1 de la directive ne délimite pas l'étendue des droits de propriété transférés, laquelle doit être déterminée selon le droit national applicable, mais la Cour a constaté que l'objectif de la directive, à savoir fonder le système commun de la TVA sur une définition uniforme des opérations taxables, serait compromis si la constatation d'une livraison de biens, qui est l'une des trois opérations taxables, était soumise à la réalisation de conditions qui varient d'un Etat membre à l'autre (CJCE 8 février 1990, aff. 320/88, Shipping and Forwarding Enterprise Safe, Rec. p. I-285).

14 Il s'ensuit que la réponse à la question posée, qui ne traite pas du droit civil de la livraison, mais de l'assujettissement à la taxe, ne peut pas être trouvée dans le droit national applicable dans le litige au principal.

15 Il convient donc de comprendre la première question comme portant sur le point de savoir si, lorsqu'un assujetti vend un bien dont il avait choisi de réserver une partie à son usage privé, il agit, pour ce qui concerne la vente de cette partie, en qualité d'assujetti au sens de l'article 2, § 1, de la directive.

16 Il découle du libellé de l'article 2, § 1, de la directive qu'un assujetti doit agir « en tant que tel » pour qu'une opération puisse être soumise à la TVA.

17 Or, un assujetti qui effectue une opération à titre privé n'agit pas en tant qu'assujetti.

18 Par conséquent, une opération effectuée par un assujetti à titre privé ne tombe pas sous le coup de la TVA.

19 Aucune disposition de la directive ne s'oppose d'ailleurs à ce qu'un assujetti qui souhaite conserver une partie d'un bien dans son patrimoine privé puisse l'exclure du système de la TVA.

20 Une telle interprétation donne la possibilité à un assujetti de choisir, aux fins de l'application de la directive, d'intégrer ou non à son entreprise la partie d'un bien qui est affectée à son usage privé. Ce traitement est conforme à l'un des principes de base de la directive, selon lequel un assujetti ne doit supporter la charge de la TVA que lorsqu'elle se rapporte à des biens ou à des services qu'il utilise pour sa consommation privée et non pour ses activités professionnelles taxables. Cette possibilité de choix ne fait pas non plus obstacle à l'application d'une autre règle, dégagée par la Cour, dans l'arrêt du 11 juillet 1991, aff. 97/90, Lennartz : Rec. p. I-3795, selon laquelle des biens d'investissement utilisés à la fois à des fins professionnelles et à des fins privées peuvent néanmoins être traités comme des biens d'entreprise sur lesquels la TVA est en principe intégralement déductible.

Ainsi que l'avocat général l'a relevé au point 50 de ses conclusions, la ventilation entre la partie affectée à l'exercice des activités professionnelles et celle réservée à l'usage privé de l'assujetti doit être réalisée sur la base des proportions d'utilisation professionnelle et d'utilisation privée au cours de l'année d'acquisition et non sur la base de la répartition géographique. Par ailleurs, l'assujetti doit manifester, pendant toute la période pendant laquelle il détient le bien en question, l'intention d'en garder une partie dans son patrimoine privé.

22 A ce qui précède, le gouvernement allemand ne saurait opposer que l'article 13 C de la directive, dès lors qu'il permet aux Etats membres de restreindre la portée et de déterminer les modalités de l'exercice du droit qu'ils peuvent accorder à leurs assujettis d'opter pour la taxation des opérations exonérées en vertu du B du même article, sous g) et h), donne compétence au législateur allemand pour, dans un cas tel que celui de l'espèce, imposer à un assujetti la taxation de l'immeuble dans son ensemble.

23 Cette approche est en effet incompatible avec la directive. Si le droit d'option prévu par l'article 13 C, de la directive permet de transformer une livraison exonérée en une livraison taxable et confère un droit de déduction à l'assujetti, il ne permet pas de transformer une livraison qui ne relève pas du champ d'application de la taxe, tel qu'il est défini par la directive, en une livraison taxable.

24 Il y a donc lieu de répondre à la première question que, lorsqu'un assujetti vend un bien dont il avait choisi de réserver une partie à son usage privé, il n'agit pas, pour ce qui concerne la vente de cette partie, en qualité d'assujetti au sens de l'article 2, § 1, de la directive.

Sur la deuxième question

25 Par sa deuxième question, la juridiction de renvoi demande en substance si, lorsqu'un assujetti vend un bien et que, au moment de son acquisition, il avait choisi de ne pas en affecter une partie à son entreprise, il pouvait, pendant la période au cours de laquelle il exploitait celle-ci, déduire de la taxe dont il était redevable la TVA due ou acquittée pour la totalité du bien conformément à l'article 17, § 2, de la directive ou si seule devait être prise en compte, pour l'application de cette disposition, la partie de ce bien affectée à son entreprise.

26 L'article 17, § 2 a), de la directive dispose que dans la mesure où les biens et les services sont utilisés pour les besoins de ses opérations taxées, l'assujetti est autorisé à déduire de la taxe dont il est redevable la TVA due ou acquittée pour les biens qui lui sont ou lui seront livrés.

27 Ce n'est que dans la mesure où un bien est utilisé pour les besoins des opérations taxées qu'un assujetti peut déduire de la taxe dont il est redevable la TVA due ou acquittée pour ce bien.

28 Il est constant que, si l'assujetti choisit de soustraire une partie d'un bien de son patrimoine professionnel, cette partie ne fait à aucun moment partie des biens de l'entreprise. Par conséquent, l'assujetti ne peut pas être considéré comme utilisant des biens de l'entreprise pour des besoins privés aux fins des articles 5, § 6, et 6, § 2 a), de la directive. Il s'ensuit que cette partie, qui n'est pas utilisée pour effectuer des prestations ou livraisons professionnelles taxables, ne relève pas du champ d'application du système de la TVA et ne doit pas être prise en compte pour l'application de l'article 17, § 2 a) de la directive.

29 Il y a donc lieu de répondre à la deuxième question que, lorsqu'un assujetti vend un bien et que, au moment de son acquisition, il avait choisi de ne pas en affecter une partie à son entreprise, seule doit être prise en compte, pour l'application de l'article 17, § 2, de la directive, la partie du bien affectée à son entreprise.

Sur la troisième question

30 Par sa troisième question, la juridiction de renvoi demande si la régularisation des déductions, opérée en application de l'article 20, § 2, de la directive, peut être limitée à la partie de l'immeuble affectée à l'entreprise.

31 L'article 20, § 2, de la directive prévoit :

« En ce qui concerne les biens d'investissement, une régularisation est opérée pendant une période de cinq années, dont celle au cours de laquelle le bien a été acquis ou fabriqué. Chaque année, cette régularisation ne porte que sur le cinquième de la taxe dont ces biens ont été grevés. Cette régularisation est effectuée en fonction des modifications du droit à déduction intervenues au cours des années suivantes, par rapport à celui de l'année au cours de laquelle le bien a été acquis ou fabriqué. »

32 Dès lors que, comme il résulte de la réponse apportée à la deuxième question, le droit à déduction établi par l'article 17, § 2, de la directive ne s'applique qu'à la partie du bien en cause affectée à l'entreprise, la régularisation d'une telle déduction doit également être limitée à cette partie du bien.

33 Par conséquent, il y a lieu de répondre à la troisième question que la régularisation des déductions, opérée en application de l'article 20, § 2, de la directive doit être limitée à la partie de l'immeuble affectée à l'entreprise.

Par ces motifs, la Cour, statuant sur les questions à elle soumises par le Bundesfinanzhof, par ordonnance du 28 avril 1992, dit pour droit :

1) Lorsqu'un assujetti vend un bien dont il avait choisi de réserver une partie à son usage privé, il n'agit pas, pour ce qui concerne la vente de cette partie, en qualité d'assujetti au sens de l'article 2, § 1, de la directive 77/388/CEE du Conseil, du 17 mai 1977, en matière d'harmonisation des législations des Etats membres relatives aux taxes sur le chiffre d'affaires - Système commun de TVA : assiette uniforme.

2) Lorsqu'un assujetti vend un bien et que, au moment de son acquisition, il avait choisi de ne pas en affecter une partie à son entreprise, seule doit être prise en compte, pour l'application de l'article 17, § 2, de la directive précitée, la partie du bien affectée à son entreprise.

3) La régularisation des déductions, opérée en application de l'article 20, § 2, de la directive précitée, doit être limitée à la partie de l'immeuble affectée à l'entreprise.



Cessions réalisées par un non assujetti

Hors champ de la TVA immobilière	Dans le champ de la TVA immobilière
Tout terrain	Immeuble achevé depuis moins de cinq ans que le cédant a acquis en tant qu'immeuble à construire
Immeuble achevé depuis moins de cinq ans que le cédant n'a pas acquis en tant qu'immeuble à construire	
Immeuble achevé depuis plus de cinq ans	

POINT ACQUIS 2 : Les opérations réalisées par les marchands de biens

Cessions réalisées par un marchand de biens (=assujetti)

Opérations imposables de plein droit	Opérations imposables sur option
TAB	TNAB
Immeubles achevés depuis moins de cinq ans	Immeubles achevés depuis plus de cinq ans

Acquisitions réalisées par un marchand de biens (=assujetti)

C'est la situation du vendeur qui détermine le régime de TVA

POINT ACQUIS 3 : Les opérations de crédit-bail immobilier

Article 207

Modifié par le Décret n° 2010-1075 du 10 septembre 2010

Article 1

I.- Sous réserve des dispositions qui suivent, la déduction opérée dans les conditions mentionnées aux articles 205 et 206 est définitivement acquise à l'entreprise.

II.-1. Pour les biens immobilisés, une régularisation de la taxe initialement déduite est opérée chaque année pendant cinq ans, dont celle au cours de laquelle ils ont été acquis, importés, achevés, utilisés pour la première fois ou transférés entre secteurs d'activité constitués en application de l'article 209.

2. Chaque année, la régularisation est égale au cinquième du produit de la taxe initiale par la différence entre le coefficient de déduction de l'année et le coefficient de déduction de référence mentionné au 2 du V. Elle prend la forme d'une déduction complémentaire si cette différence est positive, d'un reversement dans le cas contraire.

3. Par dérogation à la durée mentionnée au 1 et à la fraction mentionnée au 2, cette régularisation s'opère pour les immeubles immobilisés par vingtième pendant vingt années.

Toutefois, pour les immeubles donnés en location dans les conditions prévues au 2 de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier, cette durée est égale au nombre d'années qui courent jusqu'à l'échéance du contrat de bail, arrondi à l'entier supérieur, sans pouvoir excéder vingt années, et la régularisation s'opère par fractions égales à l'inverse de cette durée.

....

POINTS ACQUIS 4 : Les opérations réalisées par les sociétés d'HLM



BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N°85 DU 23 SEPTEMBRE 2010

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

3 A-5-10

INSTRUCTION DU 22 SEPTEMBRE 2010

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE (TVA). RÉGIME APPLICABLE AUX OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES
DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL.

(C.G.I., art. 256-II-1°, 257, 261-5 et 278 sexies)

NOR : ECE L 10 30018 J

Bureaux D1 et D2

PRESENTATION

L'article 16 de la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010 (JORF du 10 mars 2010) a modifié certaines règles de TVA applicables au secteur du logement social.

La présente instruction présente, d'une part, le régime général de la TVA applicable aux opérations locatives sociales et, d'autre part, certaines règles applicables à des dispositifs particuliers d'accès sociale à la propriété : les opérations de location-accession à la propriété désormais codifiées au 4 du I de l'article 278 sexies du CGI, les opérations d'accès à la propriété assortie d'une acquisition différée du terrain ou d'un prêt à remboursement différé (CGI, art. 278 sexies-I-9), et enfin les opérations portant sur les logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine (CGI, art. 278 sexies-I-11).

La présente instruction prévoit enfin les mesures transitoires dont peuvent se prévaloir les opérateurs du secteur pour le traitement des affaires en cours.

- 1 -

23 septembre 2010

3 507085 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

Version imprimée: I.S.S.N. 0982 801 X

Direction générale des finances publiques

Version en ligne : I.S.S.N. 2105 2425

Directeur de publication : Philippe PARINI

Responsable de rédaction : Toussaint CENDRIER

Impression : S.D.N.C.

Rédaction : ENT-CNDT

82, rue du Maréchal Lyautey - BP 3045 - 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex

17, Bd du Mont d'Est - 93192 Noisy-le-Grand cedex

MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 : REGIME APPLICABLE AUX OPERATIONS LOCATIVES SOCIALES	2
Section 1 : Acquisition d'un terrain à bâtir	3
Section 2 : Acquisition d'un immeuble destiné à la construction de logements	11
Section 3 : Livraison à soi-même consécutive à l'achèvement de l'immeuble	15
Section 4 : Travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien	22
Section 5 : Cession de tout ou partie d'un immeuble	24
CHAPITRE 2 : REGIME APPLICABLE AUX OPERATIONS D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE	26
Section 1 : Opérations de location-accession à la propriété conventionnées et agréées	27
Section 2 : Opérations portant sur les logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine	34
Sous-section 1 : Acquisition du terrain à bâtir	35
Sous-section 2 : Réalisation de travaux via un contrat unique de construction	37
Sous-section 3 : Réalisation de travaux en dehors d'un contrat unique de construction	39
Section 3 : Opérations d'accession à la propriété assortie d'une acquisition différée du terrain	40
Section 4 : Opérations d'accession à la propriété assortie d'un prêt à remboursement différé	43
Section 5 : Précisions relatives au plafonnement du prix de vente ou de construction du logement	46
Section 6 : Précisions relatives aux modalités de remise en cause du taux réduit	48
CHAPITRE 3 : ENTREE EN VIGUEUR	49
Annexe 1 : Tableau de concordance entre les dispositions antérieures à la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 et les dispositions issues de cette loi	
Annexe 2 : Plafonds de ressources applicables à compter du 1^{er} janvier 2010 pour les opérations portant sur les logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine	

INTRODUCTION

1. Afin de mettre en conformité la réglementation TVA applicable aux opérations immobilières avec le droit communautaire, l'article 16 de la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010 a modifié certaines règles de TVA applicables en la matière, et précisé les règles applicables en conséquence en matière de droits d'enregistrement.

Sauf indication contraire, les articles cités sont ceux du code général des impôts (CGI).

CHAPITRE 1 : REGIME APPLICABLE AUX OPERATIONS LOCATIVES SOCIALES

2. Ce premier chapitre précise les règles applicables en matière de TVA et de droits d'enregistrement aux différentes étapes susceptibles d'intervenir au cours de la réalisation d'opérations locatives sociales, depuis l'acquisition de l'emprise foncière nécessaire à la construction de logements jusqu'à la gestion courante de l'immeuble après la livraison à soi-même de la construction, voire à la cession de certains immeubles ou logements.

Section 1 : Acquisition d'un terrain à bâtir

3. Sont considérés comme terrains à bâtir (TAB) les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou des dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme (art. 257-I-2-1°). Cette définition très large inclut les terrains pour lesquels les documents d'urbanisme prévoient qu'une construction est possible au moment de la cession, y compris ceux pour lesquels la constructibilité est limitée mais à l'exclusion de ceux pour lesquels la constructibilité est subordonnée à une modification préalable de ces documents.

Ainsi, les terrains classés en zones U et AU d'un plan local d'urbanisme, définies aux articles R 123-5 et 123-6 du code de l'urbanisme, constituent d'office des TAB, exception faite de ceux visés au 3ème alinéa de l'article R 123-6 quand la constructibilité effective est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Toutefois, quand bien même des constructions peuvent y être autorisées, ne constitue pas un terrain à bâtir au sens de la TVA une parcelle sur laquelle se trouve déjà une construction en état d'être utilisée en tant que telle pour un usage quelconque sans qu'il soit nécessaire à cette fin d'y réaliser un immeuble neuf au sens de la définition exposée au 2° du 2 du I de l'article 257. Cette parcelle d'assiette ne doit être considérée comme un TAB que lorsque l'immeuble bâti est impropre à un tel usage et, comme tel, destiné à être démolit.

4. La France n'ayant pas transposé l'option offerte par le a) du 1 de l'article 12 de la directive TVA qui permet de considérer comme assujetti quiconque réalise à titre occasionnel une livraison de TAB, les cessions réalisées par les personnes non assujetties ne relèvent pas de la TVA¹. Elles sont soumises aux droits de mutation au taux de droit commun (5,09 %), sous réserve des engagements que l'acquéreur assujetti est susceptible de prendre.

5. Inversement, les cessions de terrains à bâtir sont soumises de plein droit à la TVA lorsqu'elles sont effectuées à titre onéreux par des personnes assujetties agissant en tant que telles, et ce quelle que soit la qualité de l'acquéreur.

Cela étant, il résulte de la jurisprudence communautaire qu'un assujetti n'agit pas en tant que tel lorsqu'il réalise la cession d'un élément de son patrimoine en dehors d'un objectif d'entreprise ou d'un but commercial. Ce principe vaut pour la simple cession d'immeubles qui, de manière générale, ne constitue pas une opération économique au sens de la directive dès lors qu'elle résulte de la seule propriété et ne constitue pas l'exploitation de ces biens visant à produire des recettes ayant un caractère de permanence.

6. A cet égard, s'agissant des personnes morales de droit public visées à l'article 256 B, et notamment les collectivités territoriales, il convient de préciser qu'elles n'agissent pas en tant qu'autorité publique quand elles cèdent un terrain ou plus généralement un immeuble qui n'est pas (ou plus) affecté au domaine public, d'autant qu'elles entrent nécessairement en concurrence avec l'activité des opérateurs privés.

¹ Il est rappelé qu'au sens de l'article 256 A, une personne quel que soit son statut juridique a la qualité d'assujettie à la TVA lorsqu'elle exerce de manière indépendante une activité économique, laquelle se définit comme toute activité de producteur, de commerçant ou de prestataire de service.

Sont ainsi normalement imposables les cessions de TAB réalisées par les collectivités qui les ont acquises en vue de leur aménagement et de la revente (par exemple dans le cadre d'une ancienne zone d'intervention foncière), ou même lorsque la cession s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement public sans qu'il y ait lieu de déterminer dans quelles circonstances le terrain est entré dans leur domaine.

En revanche, la collectivité sera fondée à ne pas soumettre à la TVA la cession des terrains à bâtir qu'elle détient dans son patrimoine lorsque l'acte administratif par lequel il est décidé de procéder à l'aliénation fait apparaître que cette opération résulte du seul exercice de la propriété, sans autre motivation que celle de réemployer autrement au service de ses missions la valeur de son actif.

7. Lorsque les cessions de terrains à bâtir relèvent de la TVA, la taxe est en principe assise sur le prix de vente total de la cession dans les conditions prévues aux articles 266 et 267. Toutefois, la base d'imposition est réduite à la marge réalisée par le cédant dans les conditions prévues à l'article 268 lorsqu'il est établi que le terrain a été acquis par le cédant, et que celui-ci n'a pas eu droit à déduction à l'occasion de cette acquisition.

En pratique, cette circonstance peut résulter :

- de ce que le terrain avait été acquis auprès d'un vendeur qui n'avait pas lui-même soumis la cession à la TVA. Ainsi en est-il lorsque le terrain est acquis par un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM) auprès d'une collectivité, ou plus généralement auprès d'un assujéti à la TVA, qui l'auront eux-mêmes acquis auprès d'un non assujéti ou d'un assujéti qui n'aurait pas agi en tant que tel ;

- de ce que le terrain n'a pas été acquis par le cédant pour la réalisation d'opérations imposables au sens du II de l'article 206 de l'annexe II au CGI² ;

- ou encore de ce qu'aucune taxe déductible ne figurait dans l'acte d'acquisition ou dans tout autre document valant facture au sens du a du 1 du I de l'article 271. En l'espèce demeure sans incidence le fait que le montant de la taxe aurait dû figurer dans cet acte ou ce document en application de l'article 289 et de l'article 242 nonies A de l'annexe II au CGI.

Quoi qu'il en soit, il y a lieu de soumettre à la taxe le prix de vente total lorsque, pour une même parcelle, le cédant n'est pas en mesure d'établir dans quelles conditions il est entré en possession de tout ou partie de cette parcelle. Il peut en aller ainsi notamment quand l'entité cadastrale qui fait l'objet de la mutation résulte de diverses opérations de remembrement ou de remaniement parcellaire.

8. En tout état de cause, la taxe qui aura grevée les éléments du prix de cession du terrain est elle-même immédiatement déductible dans les conditions de droit commun. Il en va ainsi, notamment, dans le cadre des opérations de lotissement ou d'aménagement foncier de la TVA supportée par le cédant pour la réalisation des travaux nécessaires à la vente des terrains lotis³.

9. Conformément aux dispositions du 1 du I de l'article 278 sexies, le taux réduit de TVA s'applique aux cessions de terrain à bâtir réalisées au profit des organismes HLM visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), que la taxe soit assise par le cédant sur le prix total ou sur sa marge.

Il est admis que le taux réduit s'applique à l'ensemble du prix du terrain même lorsque le terrain acquis par l'organisme HLM est destiné à une opération mixte comprenant à la fois des logements sociaux et des locaux utilisés pour un autre usage, ou encore est destiné à la construction du siège social de l'organisme.

10. L'article 1049 a, en son temps, introduit une dispense de taxe de publicité foncière sur les actes publiés en vue de l'application de la législation sur les habitations à loyer modéré, laquelle ne trouve pas à s'appliquer quand par l'effet de la formalité fusionnée la taxe de publicité foncière tient lieu de droit d'enregistrement. A cet égard, il est admis que n'ont pas le caractère de droit d'enregistrement, et ne sont donc pas exigibles en l'espèce, tant la taxation au taux réduit prévue par le A de l'article 1594 F quinquies quand la mutation donne lieu au paiement de la TVA sur le prix total que la perception du droit fixe de 125 € due lorsqu'est souscrit un engagement de construire tel que prévu au A de l'article 1594-0 G.

² Le coefficient d'assujettissement du cédant était alors nul, au sens des dispositions du II de l'article 206 de l'annexe II. Est sans incidence, en revanche, le fait que le terrain ait par la suite cessé d'être utilisé à des opérations imposables. Ainsi d'une collectivité qui aurait acquis en TVA un TAB affecté initialement à un service public local imposable, puis l'aurait ultérieurement réaffecté à un service administratif placé hors du champ de la taxe : la cession du terrain à un organisme HLM sera régulièrement imposée sur le prix total. A l'inverse, elle sera imposée sur la marge au cas où le terrain aurait été affecté d'emblée à une activité exercée « en tant qu'autorité publique » (au sens de l'article 13 de la directive TVA 2006/112/CE), c'est-à-dire une des activités mentionnées au premier alinéa de l'article 256 B du code général des impôts.

³ Nonobstant le délai de péremption mentionné au I de l'article 208 de l'annexe II au CGI, s'agissant de dépenses qui auraient été exposées sous l'empire des dispositions antérieures à la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010.

Les organismes HLM⁴ ne seront donc soumis aux droits d'enregistrement (au taux normal de 5,09 %) que dans les situations, marginales par hypothèse, où ils ne seraient pas en mesure de prendre un tel engagement, et où l'acquisition du terrain à bâtir soit ne serait pas soumise à la TVA, soit y serait soumise sur la seule marge.

Section 2 : Acquisition d'un immeuble destiné à la construction de logements

11. Les organismes HLM sont susceptibles de réaliser de telles acquisitions, soit afin d'affecter les locaux à une activité de logement social au besoin après réaménagement, soit en vue de la démolition et de la construction d'un immeuble locatif neuf.

12. Lorsqu'elle est effectuée par une personne n'agissant pas en tant qu'assujettie à la TVA, la cession d'un immeuble bâti ne relève pas, en règle générale, de la TVA⁵, elle est alors soumise aux droits de mutation au taux de droit commun (5,09 %), sous réserve des engagements que l'acquéreur assujetti est susceptible de prendre.

13. Lorsque la cession d'un immeuble bâti est effectuée par une personne assujettie à la TVA et agissant en tant que telle, elle est exonérée de TVA sauf lorsque l'immeuble n'est pas achevé depuis plus de cinq ans (art. 261-5-2°), ou lorsque le cédant a opté pour l'application de la TVA dans les conditions prévues au 5° bis de l'article 260 et précisées par l'article 201 quater de l'annexe II au CGI.

Lorsque la cession est soumise à la TVA, la taxe est assise sur le prix de vente total lorsque l'immeuble est achevé depuis cinq ans au plus. Dans le cas contraire, la base d'imposition est réduite à la marge réalisée par le cédant dans les mêmes conditions que celles décrites au 7. ou sur le prix total lorsque ces conditions ne sont pas remplies. Le taux normal s'applique, sauf lorsque les conditions prévues au I de l'article 278 sexies sont remplies.

Dans l'hypothèse d'une acquisition en vue de la démolition des immeubles et de la construction d'un programme nouveau, l'organisme HLM pourra trouver avantage à ce que le cédant exerce l'option pour la taxation au cas où ce dernier aurait exposé en amont d'importantes dépenses grevées de TVA, les parties évitant ainsi que la rémanence de cette taxe n'enchérisse d'autant le prix de la cession.

14. S'agissant des droits de mutations, suivant le raisonnement exposé au 10., les dispositions de l'article 1049 trouvent à s'appliquer⁶ lorsque l'acquisition, soit a été réalisée dans les conditions prévues au A de l'article 1594 F quinquies (c'est-à-dire que la vente a été soumise à la TVA sur le prix total alors qu'elle portait sur un immeuble qui n'était pas achevé depuis plus de cinq ans), soit est assortie d'un engagement de construire tel que prévu au A de l'article 1594-0 G et donnant lieu à la perception du droit fixe de 125 €.

Section 3 : Livraison à soi-même consécutive à l'achèvement de l'immeuble

15. L'imposition à la TVA de cette opération permet d'assurer une neutralité de traitement selon qu'un immeuble destiné à être utilisé pour une activité n'ouvrant pas droit à déduction (notamment une location à usage d'habitation) aura été acquis auprès d'un promoteur ou construit par l'investisseur lui-même.

Au cas particulier du logement social, elle permet en outre à l'organisme HLM de convertir la taxe au taux normal qu'il aura supportée sur les dépenses engagées en vue de la construction en une taxe au taux réduit appliquée à la livraison à soi-même (LASM).

16. Le fait générateur de la LASM est constitué par la livraison qui intervient lors du dépôt à la mairie de la déclaration prévue par la réglementation relative au permis de construire (art. 269-1-b). Quand bien même le redevable viendrait à manquer à ses obligations déclaratives au regard de cette réglementation, le fait générateur de la LASM sera réputé néanmoins intervenu dès lors que sont réunies les circonstances de fait qui rendent exigible cette déclaration d'achèvement.

⁴ Autres que les établissements publics visés à l'article 1042 exonérés en tout état de cause, et sous réserve de l'application des dispositions de l'article 1051.

⁵ Ne fait exception que la cession dans les cinq ans suivant l'achèvement de l'immeuble d'un logement qu'un particulier aurait acquis comme « immeuble à construire » (en pratique sous le régime de la vente en état futur d'achèvement : art. 257-1-3-2°-a). Dans ce cas, le taux réduit de la TVA s'applique si les conditions prévues au 2 du I de l'article 278 sexies sont réunies.

⁶ Outre celles de l'article 1042.

Aux termes du II de l'article 270, l'investisseur dispose alors d'un délai courant jusqu'à la fin de la deuxième année suivant l'achèvement de l'immeuble pour collecter la TVA sur sa déclaration mentionnée à l'article 287. L'article 244 de l'annexe II au CGI précise que la LASM est déclarée sur la déclaration CA3 selon les modalités de droit commun, sous réserve qu'il en soit fait spécialement mention dans le cadre « correspondance », assortie d'une référence à la déclaration d'achèvement.

17. Dans ce contexte nouveau, les dispositions figurant aux n° 60 à 63 du BOI 8 A-1-97 sont rapportées. Ainsi, l'organisme HLM est désormais autorisé à déduire la TVA afférente aux dépenses liées à la réalisation des logements (notamment la taxe ayant grevé l'acquisition du terrain et les travaux) sans devoir attendre que soient remplies l'ensemble des conditions posées aux alinéas correspondants du I de l'article 278 sexies, notamment les conditions tenant à la signature d'un contrat de prêt aidé ou à l'agrément octroyé par le représentant de l'Etat dans le département.

Le montant de ladite taxe peut, le cas échéant, être récupéré sous la forme d'un remboursement de crédits de TVA.

18. S'agissant de la base d'imposition de la LASM, et conformément au a du 2 de l'article 266, la taxe exigible sur les LASM s'applique au prix de revient total des immeubles, y compris le coût des terrains ou leur valeur d'apport.

Il est rappelé que le prix de revient comprend tous les éléments constitutifs du coût de l'immeuble⁷ et notamment :

- le coût du terrain, c'est-à-dire les sommes versées à un titre quelconque par le redevable ou ses auteurs pour entrer en possession dudit terrain (prix, honoraires des notaires, droits d'enregistrement, taxe de publicité foncière, etc...). Les frais de toute nature qui ont pu être engagés pour l'aménagement du terrain entrent également dans le coût de celui-ci (par exemple : travaux de démolition, d'assainissement, fouilles archéologiques,...). Lorsque la construction est édictée par une personne à laquelle le terrain est loué, le prix de revient comprend le montant des loyers afférents à la durée du bail ;

- le coût des études, plans et dépenses de même nature (honoraires de géomètres, de métresseurs, des architectes, etc.) ;

- le prix d'achat des matériaux ;

- les mémoires des divers entrepreneurs ayant exécuté les travaux de construction ;

- les frais facturés par les divers intermédiaires et tous les frais généraux engagés pour la construction ;

- la retenue de garantie, quand elle est effectivement versée à l'entreprise qui est chargée des travaux.

Le prix de revient doit être déterminé hors taxe sur la valeur ajoutée.

19. Toutefois, dans le cas où le terrain (ou l'immeuble destiné à la démolition) a été acquis par un office public HLM auprès d'une collectivité territoriale sans avoir donné lieu à l'exercice du droit à déduction de la taxe éventuellement collectée par la collectivité⁸, il sera admis que le coût de cette emprise foncière ne soit pas compris dans le prix de revient taxable au titre de la LASM.

⁷ Les précisions figurant notamment aux n° 37 et 39 du BOI 8 A-1-97 demeurent d'application. Il est également admis que les frais financiers ne soient pas compris dans la base d'imposition de la LASM de locaux d'habitation.

⁸ Soit que la collectivité ait été fondée, notamment dans les conditions exposées au 6., à ne pas soumettre à la TVA la cession du terrain qu'elle détenait dans son patrimoine ; soit que, s'agissant d'un TAB dont la cession a été imposée sur la marge, la mention de la taxe n'ait pas figuré dans l'acte ; soit encore que la cession ait été exonérée dès lors qu'elle portait sur un immeuble achevé depuis plus de cinq ans.

Cette disposition vise à perpétuer, en conformité avec le droit communautaire, les effets de l'exonération dont bénéficiaient les offices publics de l'habitat aux termes du 2° du 5 de l'article 261 dans sa rédaction antérieure à la loi du 9 mars 2010. Elle n'est pas applicable à la part du terrain correspondant à l'emprise de locaux utilisés pour un autre usage que le logement social⁹.

20. Les LASM d'immeubles visées au II de l'article 278 sexies bénéficient du taux réduit de la TVA.

En tout état de cause, les conditions requises pour l'application du taux réduit de la TVA doivent être remplies au plus tard au moment de la liquidation de la taxe exigible au titre de la LASM dès lors que le taux applicable en l'espèce est définitivement déterminé à cette échéance.

21. L'immeuble à usage d'habitation étant destiné à une activité locative sociale permanente, il est comptabilisé par le bailleur dans ses immobilisations.

La TVA due par les organismes constructeurs au titre de la livraison à soi-même des logements locatifs sociaux n'est pas déductible (art. 271), dès lors que les locaux concernés font l'objet d'une location destinée à l'habitation et qui, à ce titre, est obligatoirement exonérée de la TVA (art. 261 D et 260-2°).

Section 4 : Travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien

22. Le III de l'article 278 sexies, dans sa nouvelle rédaction, prévoit l'application du taux réduit de la TVA aux livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage, lorsqu'ils ne bénéficient pas du taux réduit direct prévu à l'article 279-0 bis, portant sur les locaux mentionnés aux 2 à 8 de l'article 278 sexies déjà cité.

Cette mesure a été commentée par les BOI 8 A-1-98, 8 A-1-99, 8 A-7-99 et 3 C-7-06 (n° 64 et suivants). S'agissant des logements locatifs sociaux, il est précisé que le bénéfice du taux réduit sur la livraison à soi-même de ces travaux demeure subordonné au seul conventionnement APL de l'opération, indépendamment des modalités de son financement.

23. Le 1° du I de l'article 209 de l'annexe II au CGI prévoit qu'est constitué en secteur d'activité chaque immeuble ou ensemble d'immeubles ou fraction d'immeuble dont la livraison à soi-même est imposable en application, notamment, du b) du 1° du 3 du I de l'article 257.

Afin de simplifier la constitution et le suivi de la sectorisation par les bailleurs sociaux disposant d'un patrimoine important, il est admis qu'il soit constitué un seul secteur pour l'ensemble des travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien effectués, par année civile, par un bailleur pour l'ensemble des logements locatifs sociaux lui appartenant.

Section 5 : Cession de tout ou partie d'un immeuble

24. Les organismes HLM sont susceptibles d'effectuer des opérations de restructuration de leur patrimoine. Dans ce cadre, les livraisons d'immeubles d'habitation qui sont affectés à un usage locatif social bénéficient du taux réduit de la TVA dans les conditions prévues au I de l'article 278 sexies, étant précisé que la condition relative à l'octroi d'un prêt visé à l'article R. 331-1 du CCH est considérée comme satisfaite dès lors que le prêt initialement accordé au cédant est transféré au profit de l'organisme acquéreur.

Lorsque l'immeuble est cédé dans les cinq ans de son achèvement, l'opération est soumise de plein droit à la TVA sur le prix total avec application de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement au taux réduit de 0,715 % (art. 1594 F quinquies) sous réserve de l'application des dispositions des articles 1042, 1049 et 1051.

⁹ Quand les emprises ne peuvent être distinguées, l'organisme n'aura par hypothèse pu exercer aucun droit à déduction sur la TVA au taux réduit qui aura éventuellement grevé l'acquisition de l'ensemble du terrain en question (condition pour que, comme indiqué à l'alinéa précédent, ce terrain ne soit pas compris dans la LASM des locaux d'habitation). Il conviendra, pour autant, d'intégrer dans la LASM propre aux locaux utilisés pour un autre usage que le logement social (et soumise au taux normal de la TVA), une part du prix d'acquisition de ce terrain proportionnelle à la surface desdits locaux dans la surface totale de la construction. En revanche, si les emprises peuvent être distinguées, il suffira d'une division parcellaire au moment de leur acquisition pour que les règles de droit commun s'appliquent à la part du terrain destinée à recevoir les locaux consacrés à cet autre usage : droit à déduction de la taxe ayant éventuellement grevé l'acquisition de cette partie et reprise de celle-ci dans la LASM des locaux concernés.

En revanche, la livraison, par un assujetti, d'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans est exonérée de TVA (art. 261-5-2°), l'organisme cédant pouvant cependant exercer une option conduisant à soumettre l'opération à la TVA sur le prix total, ou la TVA sur la marge selon que le bien a ou non ouvert droit à déduction de la TVA lors de son acquisition initiale. Sous réserve des engagements que l'acquéreur assujetti est susceptible de prendre ainsi que des dispositions prévues aux articles 1042 et 1051, la cession est soumise aux droits de mutation au taux de droit commun (5,09 %) que la cession soit soumise à la TVA ou pas.

25. Les organismes HLM sont aussi susceptibles de céder des logements, soit provenant de leur patrimoine, soit qu'ils ont acquis en vue de les revendre après en avoir assuré la rénovation.

S'agissant, en règle générale, de constructions achevées depuis plus de cinq ans, la cession est en principe exonérée. Elle peut néanmoins donner lieu à taxation sur option, qui sera liquidée sur le prix total ou sur la marge selon les circonstances. Auquel cas, les travaux de transformation et d'amélioration qui auront été réalisés peuvent ouvrir droit à déduction, soit s'il est établi qu'ils ont été engagés dans le but de la cession et non au titre de l'utilisation de l'immeuble, soit s'ils ont été immobilisés et donnent lieu à une régularisation positive au moment de la cession taxée dans les conditions du III de l'article 207 de l'annexe II au CGI.

CHAPITRE 2 : REGIME APPLICABLE AUX OPERATIONS D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

26. Ce second chapitre reprend les règles applicables aux dispositifs particuliers d'accession sociale à la propriété : les opérations de location-accession à la propriété conventionnées et agréées, désormais codifiées au 4 du I de l'article 278 sexies, les opérations portant sur les logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine (codifiées au 11 du I de l'article précité) et enfin les opérations d'accession à la propriété assortie d'une acquisition différée du terrain ou d'un prêt à remboursement différé (codifiées au 9 du I du même article).

Section 1 : Opérations de location-accession à la propriété conventionnées et agréées

27. Le 4 du I de l'article 278 sexies, dans sa nouvelle rédaction, prévoit l'application du taux réduit de la TVA aux livraisons de logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département.

Cette mesure est notamment issue des dispositions de l'article 9 de la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement, ainsi que des dispositions des IV et V de l'article 89 de la loi de finances rectificative pour 2005 n° 2005-1720 du 30 décembre 2005 et des 1° et 2° du I de l'article 33 de la loi n° 2006-876 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Elle a été commentée par le BOI 8 A-3-07.

Le transfert de propriété de l'immeuble au ménage réalisé dans le cadre de la location-accession à la propriété est, de droit commun, soumis à la TVA lorsqu'il intervient dans les cinq ans qui suivent l'achèvement de la construction. Il peut être soumis à la taxe, sur option du bailleur, lorsqu'il intervient ultérieurement.

28. L'assiette de la TVA est constituée par le prix de cession de l'immeuble hors taxe, le montant de l'indemnité ou la valeur des droits sociaux rémunérant l'apport, augmenté des charges qui s'y ajoutent (art. 266-2-b).

La TVA est exigible à la date du fait générateur, c'est-à-dire au moment de la livraison (art. 269-1-a).

Quel que soit le moment où intervient la cession dès lors qu'elle est effectivement réalisée au bénéfice du titulaire du contrat de location-accession, la taxe est liquidée au taux réduit en application du 4 du I de l'article 278 sexies.

Les droits d'enregistrement sont dus par l'accédant à la propriété au taux réduit dès lors que la cession intervient dans les cinq ans de l'achèvement et qu'elle est, de ce fait, soumise à la TVA, et au taux normal lorsque la cession intervient au-delà des cinq ans de l'achèvement de la construction quand bien même elle serait alors soumise à la TVA par option du bailleur.

29. Le fait que la cession soit, de droit commun, imposable à la TVA au cas où elle intervient dans les cinq années de l'achèvement ouvre au bailleur un droit à déduction immédiat de la taxe ayant grevé les dépenses engagées dans cette phase du contrat, qu'il s'agisse de l'acquisition du terrain et des travaux de construction des logements, de l'acquisition de ces logements par le bailleur auprès d'un promoteur, ou de la LASM que le bailleur doit éventuellement réaliser dans les conditions exposées aux 15. et suivants.

Il est admis que le bailleur ne procède pas à la liquidation de la LASM lorsque l'option d'achat est exercée par le titulaire du contrat dans la limite du 31 décembre de la deuxième année qui suit l'achèvement de la construction.

30. L'immeuble est comptabilisé par le bailleur dans ses stocks dès lors qu'il a vocation à être cédé à court terme au titulaire du contrat.

Toutefois, lorsqu'il n'a pas été cédé au titulaire du contrat au 1^{er} janvier de la quatrième année qui suit l'achèvement de la construction, et qu'il continue de ce fait à être loué, le logement est alors assimilé à un bien immobilisé pour l'application des régularisations prévues au II et au 1^o du I du III de l'article 207 de l'annexe II au CGI (cf. 3 du IV de l'article 207 nouveau de l'annexe II au CGI)¹⁰.

Le bailleur doit ainsi procéder chaque année, dans les conditions prévues au 4 du I de l'article 207 de l'annexe II au CGI, à une régularisation d'un vingtième de la TVA déduite sur la LASM effectuée en amont. Le premier reversement à ce titre sera donc effectué avant le 25 avril de la cinquième année qui suit l'achèvement de la construction.

De même, lorsque le logement vient à être cédé à partir de la quatrième année qui suit l'achèvement de la construction, le bailleur est susceptible de procéder à une régularisation finale dans les conditions prévues au 2 du III de l'article 207 de l'annexe II :

- si la cession est alors soumise à la TVA, le bailleur n'est redevable d'aucune autre régularisation que la régularisation annuelle par vingtième due au titre de l'année en cours ;

- si la cession n'est pas soumise à la TVA, le bailleur procède à une régularisation complémentaire au profit du Trésor égale à la TVA déduite sur la LASM effectuée en amont diminuée de la somme des vingtièmes déjà régularisés et du vingtième dû au titre de l'année en cours. La régularisation complémentaire est effectuée dans la déclaration de TVA qui suit la réalisation de la cession.

31. S'agissant du plafonnement du prix de vente du logement (cf. BOI 8 A-3-07, n° 9), il résulte du **27.** que le prix au mètre carré à retenir pour apprécier cette condition est désormais un prix toutes taxes comprises incluant la TVA au taux réduit lorsque celle-ci trouve à s'appliquer.

32. Nonobstant ce qui précède, il est admis pour les opérations en cours que le bailleur et le titulaire du contrat puissent se prévaloir, d'un commun accord, de l'ensemble des règles qui étaient applicables jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 précitée.

A cet égard, les opérations en cours s'entendent des opérations pour lesquelles, avant le 11 mars 2010, l'organisme a obtenu du représentant de l'Etat dans le département un agrément provisoire. Cette disposition vise à éviter une remise en cause de l'équilibre économique attaché à l'opération ayant reçu cet agrément.¹¹

33. Lorsque le contrat de location-accession est résilié pour inexécution par l'accédant de ses obligations ou lorsque le transfert de propriété n'a pas lieu au terme convenu du fait de l'accédant, le vendeur peut obtenir le versement d'indemnités majorées ou non (art. 11, al. 1 à 3 de la loi du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière).

En matière de TVA, une somme, quelle que soit sa dénomination (indemnité, subvention...) n'est soumise à la taxe que dans la mesure où elle constitue la contrepartie d'une livraison de bien ou d'une prestation de services réalisées à titre onéreux au profit de la partie versante¹².

A cet égard, l'indemnité majorée ou non versée par l'accédant ayant pour but de réparer un préjudice causé par la non exécution de ses obligations ou lorsque le transfert de propriété n'a pas eu lieu au terme convenu du fait de ce dernier, n'a pas à être soumise à la TVA.

¹⁰ Voir décret n° 2010-1075 du 10 septembre 2010 (JORF du 12 septembre 2010).

¹¹ Cf. BOI 3 A-3-10.

¹² BOI 3 B-1-02 du 27 mars 2002.

Section 2 : Opérations portant sur les logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine

34. Le 11 du I et le II de l'article 278 sexies, dans leur nouvelle rédaction, prévoient l'application du taux réduit de la TVA aux livraisons et livraisons à soi-même d'immeubles, ainsi qu'aux travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logement, dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire, ou à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement, ne dépassent pas les plafonds prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-2 du CCH et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers.

Cette mesure est issue des dispositions de l'article 28 de la loi n° 2006-872 portant engagement national pour le logement (publiée au JORF du 16 juillet 2006) modifié par les articles 52 et 53 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (JORF du 27 mars 2009) et 103 de la loi n° 2009-1873 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010 (JORF du 31 décembre 2009). Elle a été commentée par les BOI 8 A-4-07, 8 A-2-09 et 8 A-1-10.

Les conditions de ressources applicables dans le cadre de ce dispositif, qui ont été actualisées par l'arrêté du 30 avril 2010 (JORF du 5 juin 2010), figurent en annexe 2 à la présente instruction. En conséquence, le n° 5 du BOI 8 A-1-10 est rapporté.

Sous-section 1 : Acquisition du terrain à bâtir

35. Au regard de la TVA, l'acquisition du terrain destiné à la construction d'un logement dans les zones faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine suivant les conditions rappelées au paragraphe précédent s'effectue selon les mêmes modalités que celles exposées aux **3.** à **8.** :

- qu'elle soit réalisée par un promoteur ou directement par l'accédant qui entend assurer lui-même la maîtrise d'ouvrage de la construction, l'acquisition du terrain à bâtir n'est pas soumise à la TVA lorsque le cédant n'est pas un assujetti à la TVA agissant en tant que tel ;

- lorsque la vente du TAB est réalisée par un assujetti agissant en tant que tel, celui-ci est redevable de la taxe, laquelle sera liquidée sur le prix total si le cédant a lui-même acquis le terrain en ayant eu droit à déduction de la taxe qui aura grevé sa propre acquisition, ou si le cédant n'établit pas que sa propriété résulte d'une acquisition antérieure. En revanche, la taxe sera perçue sur la marge du redevable dans les conditions mentionnées à l'article 268 lorsque le cédant n'a pas eu droit à déduction à l'occasion de sa propre acquisition ;

- qu'elle soit imposée sur le prix total ou sur la marge, la TVA est liquidée au taux réduit sous réserve pour l'acquéreur de produire les justificatifs attestant que les conditions en sont remplies (art. 278 sexies-I-11).

36. S'agissant des droits d'enregistrement :

- l'acquisition du terrain par le ménage relève des droits de mutation à titre onéreux au taux de droit commun lorsque la cession n'est pas soumise à la TVA, ou que la taxe est liquidée sur la marge du cédant ;

- l'acquisition du terrain par le ménage relève des droits de mutation au taux réduit lorsque la cession est soumise à la TVA et liquidée sur le prix total (art 1594 F quinquies A) ;

- l'acquisition du terrain par un organisme HLM bénéficie de l'exonération dans les conditions prévues aux articles 1042 et 1049 ;

- l'acquisition du terrain par un autre promoteur bénéficie de l'exonération prévue à l'article 1594-0 G dès lors que l'acte d'acquisition contient l'engagement de construire prévu au I du A du même article.

Sous-section 2 : Réalisation de travaux via un contrat unique de construction

37. Le 11 du I de l'article 278 sexies, dans sa nouvelle rédaction, prévoit désormais l'application directe du taux réduit de la TVA aux travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction.

La notion de « contrat unique de construction » recouvre les trois types de contrats suivants :

- le contrat de promotion immobilière défini à l'article L. 221-1 du CCH ;

- le contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan (CCMI avec plan) défini à l'article L. 231-1 du CCH ;

- le contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan (CCMI sans plan) défini à l'article L. 232-1 du CCH.

L'application du taux réduit par le prestataire des travaux réalisés en exécution du contrat unique de construction est subordonnée à ce que ce prestataire dispose des justificatifs attestant que sont remplies l'ensemble des conditions prévues au 11 du I de l'article 278 sexies.

38. Lorsqu'il bénéficie du taux réduit sur les travaux dans les conditions mentionnées au paragraphe précédent, l'acquéreur n'est pas fondé à procéder à une LASM dans les conditions prévues au II de l'article 278 sexies.

Dès lors, les travaux ou autres dépenses dont l'acquéreur prendrait l'initiative en dehors du contrat unique souscrit dans les conditions mentionnées au même paragraphe demeureraient définitivement soumis au taux de la TVA qui leur est propre.

Sous-section 3 : Réalisation de travaux en dehors d'un contrat unique de construction

39. Lorsque le destinataire de la construction se réserve l'exécution de la maîtrise d'œuvre en ne souscrivant pas de contrat unique de construction, les travaux et dépenses réalisées à ce titre avant l'achèvement de l'immeuble¹³ et dans la limite du plafond de prix propre à cette opération d'accession à la propriété demeurent soumis au taux de la TVA qui leur est propre.

Le destinataire de la construction bénéficie alors du taux réduit de la TVA de façon indirecte, par le mécanisme de la LASM dans les conditions exposées au BOI 8 A-4-07 (n° 23 à 45). Il est admis, toutefois, que ne soient retenus dans l'assiette de la LASM ni le coût d'acquisition du terrain, ni les frais financiers engagés pour l'acquisition du terrain et la réalisation de la construction.

Section 3 : Opérations d'accession à la propriété assortie d'une acquisition différée du terrain

40. Le 9 du I et le II de l'article 278 sexies, dans leur nouvelle rédaction, prévoient notamment l'application du taux réduit de la TVA aux livraisons de terrains à bâtir et aux cessions de droit à bail à construction, ainsi qu'aux livraisons à soi-même d'immeubles, en vue de l'acquisition de logements neufs à titre de première résidence principale dans le cadre d'une opération dite Pass-Foncier d'accession à la propriété assortie d'une acquisition différée du terrain, si ces personnes respectent les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrats de location-accession.

Cette mesure est issue des dispositions de l'article 33 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007 (publiée au JORF du 28 décembre 2007). Les conditions du bénéfice du taux de 5,5 % sont précisées par le décret n° 2008-226 du 5 mars 2008 modifié par le décret n° 2009-746 du 22 juin 2009, codifié à l'article 70 quinquies A de l'annexe III au CGI.

Cette mesure a été commentée par le BOI 8 A-2-08, des précisions complémentaires ayant également été apportées par le BOI 8 A-3-09.

41. Le régime applicable à l'acquisition du terrain à bâtir par la structure porteuse est le même que celui exposé aux **35.** et **36.** pour les opérations portant sur les logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine lorsque le terrain est acquis par un promoteur qui ne bénéficie pas des mesures spécifiques aux organismes HLM en matière de droits d'enregistrement.

42. Il convient de préciser que, dès lors que dans le cadre du dispositif Pass-Foncier l'immeuble n'a pas vocation à revenir entre les mains du bailleur, le terrain constitue un droit réel immobilier particulier au sens du 1° du I de l'article 257 qui suit comme tel le régime du bien immeuble auquel il se rattache.

En conséquence, le régime applicable à la revente du terrain par la structure porteuse au ménage accédant est désormais le suivant :

- lorsque la revente du terrain intervient à l'issue de la période de portage, celle-ci est exonérée de TVA (art. 261-5-2°), sauf à ce que la structure porteuse opte pour l'application de la taxe ;

¹³ Dont les dépenses d'acquisition de matériaux utilisés dans la construction du logement.

- en revanche, lorsque la revente du terrain intervient dans les cinq ans qui suivent l'achèvement de la construction, l'opération est de droit soumise à la TVA (art. 257-I-1-2°), laquelle sera liquidée au taux réduit (art. 278 sexies-I-9) sur le prix total.

Section 4 : Opérations d'accèsion à la propriété assortie d'un prêt à remboursement différé

43. Le 9 du I et le II de l'article 278 sexies, dans leur nouvelle rédaction, prévoient notamment l'application du taux réduit de la TVA aux livraisons et livraisons à soi-même d'immeubles, ainsi qu'aux travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logement, dans le cadre d'une opération d'accèsion à la propriété sous le bénéfice d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme associé collecteur de l'Union d'économie sociale du logement (UESL) mentionné à l'article L. 313-18 du CCH.

Cette mesure est issue des dispositions de l'article 52 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (publiée au JORF du 27 mars 2009) et a été commentée par le BOI 8 A-3-09.

44. Le régime applicable tant à l'acquisition du terrain qu'à la construction du logement est le même que celui exposé aux **35.** à **39.** pour les opérations portant sur les logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine¹⁴.

45. Lorsque la garantie de rachat du logement exposée au n° 5 du BOI 8 A-3-09 est mise en œuvre, les règles applicables au rachat du logement sont les suivantes.

Il est précisé que ce rachat est réalisé entre un vendeur non assujetti et un acheteur assujetti à la taxe, à savoir la personne morale désignée pour racheter ce logement.

Par conséquent, lorsque l'immeuble a moins de cinq ans, le rachat est soumis aux droits de mutation dans les conditions de droit commun (taux global de 5,09 %) sauf si la personne morale désignée prend, dans l'acte de rachat, l'engagement de revendre le logement dans un délai de cinq ans (art. 1115 du CGI, taux global de 0,715 %).

Lorsque l'immeuble a plus de cinq ans, le rachat est soumis aux droits de mutation dans les conditions de droit commun (taux global de 5,09 %) sauf si la personne morale désignée prend, dans l'acte de rachat, l'engagement de revendre dans un délai de cinq ans (art. 1115 du CGI, taux global de 0,715 %) ou l'engagement de construire dans un délai de quatre ans (art. 1594-0 G du CGI, taux global de 0,715 %).

Section 5 : Précisions relatives au plafonnement du prix de vente ou de construction du logement

46. Les précisions qui suivent concernent, en tant que de besoin, les trois dispositifs commentés au présent chapitre.

47. Il est ainsi précisé que :

- le prix de vente ou de construction à retenir pour apprécier la condition relative au plafonnement est un prix toutes taxes comprises incluant la TVA au taux réduit, qu'elle soit appliquée directement ou de façon indirecte par le mécanisme de la LASM ;

- l'assurance dommages ouvrage doit être prise en compte dans le calcul de ce plafonnement quand elle est souscrite par l'accédant qui assure la maîtrise d'ouvrage de la construction.

Section 6 : Précisions relatives aux modalités de remise en cause du taux réduit

48. Les modalités de remise en cause précisées aux n° 14 et suivants du BOI 8 A-2-09 (ANRU) et n° 70 et suivants du BOI 8 A-2-08 ainsi qu'aux n°46 et suivants du BOI 8 A-3-09 (Pass- Foncier) demeurent applicables.

¹⁴ Le n° 4 du BOI 8 A-3-09 indiquait les montants de Pass-foncier octroyés. Ces montants sont modifiés à compter du 1^{er} juillet 2010 par le décret n° 2010-876 du 26 juillet 2010 (JORF du 28 juillet 2010). Les nouveaux montants sont les suivants : 30 000 € en zone A, 25 000 € en zone B1, 20 000 € en zone B2 et 10 000 € en zone C.

CHAPITRE 3 : ENTREE EN VIGUEUR

49. Les présentes dispositions sont applicables aux opérations dont le fait générateur est intervenu à compter du 11 mars 2010.

BOI rapportés : 8 A-3-07 n° 20 et 21.

BOI liés : 8 A-1-97 ; 8 A-1-98 ; 8 A-1-99 ; 8 A-7-99 ; 8 A-1-04 ; 8 A-3-07 ; 8 A-4-07 ; 8 A-2-08 ; 8 A-2-09 ; 8 A-3-09 ; 8 A-1-10, 3 A-3-10.

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT

•

Annexe 1

**Tableau de concordance entre les dispositions antérieures
à la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 et les dispositions issues de cette loi**

Opérations	Anciens articles	Nouveaux articles
Dispositions à caractère général		
Opération concourant à la production ou à la livraison d'immeubles	257-7°	257-I
Définition de l'immeuble neuf	257-7°-1-c 2 ^{ème} à 6 ^{ème} alinéas	257-I-2-2°
Livraison à soi-même d'immeuble	257-7°-1-c	257-I-3-1°-a 257-I-3-2°-b
Livraison à soi-même de travaux immobiliers	257-7° bis	257-I-3-1°-b
Taux réduit de TVA applicable dans le cadre de la politique du logement social		
Livraison de terrains à bâtir	278 sexies-I-1	278 sexies-I-1
Logements sociaux à usage locatif	278 sexies-I-2 et 257-7°-1-c 9 ^{ème} alinéa (LASM d'immeuble) 278 sexies-I-3 (ventes) 278 sexies-I-4 (LASM de travaux)	278 sexies-II (LASM d'immeuble) 278 sexies-I-2 (livraisons) 278 sexies-III (LASM de travaux)
Location-accession	278 sexies-I-2 et 257-7°-1-c 10 ^{ème} alinéa (LASM d'immeuble) 278 sexies-I-3 ter (ventes et apports) 278 sexies-I-4 (LASM de travaux)	278 sexies-II (LASM d'immeuble) 278 sexies-I-4 (livraisons) 278 sexies-III (LASM de travaux)
Opération d'accession à la propriété assortie d'une acquisition différée du terrain ou d'un prêt à remboursement différé	278 sexies-I-2 et 257-7°-1-c 15 ^{ème} alinéa (LASM d'immeuble) 278 sexies-I-3 octies (ventes et apports)	278 sexies-II (LASM d'immeuble) 278 sexies-I-9 (livraisons, et pour l'opération assortie d'un prêt à remboursement différé, les travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction)
Opérations portant sur les logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine	278 sexies-I-6 (ventes et LASM d'immeubles)	278 sexies-II (LASM d'immeuble) 278 sexies-I-11 (livraisons et travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction)

•

Annexe 2

Plafonds de ressources applicables à compter du 1^{er} janvier 2010 pour les opérations portant sur les logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine

(revenu fiscal de référence N-2 en €)

Catégorie de ménage	PLS - TVA réduite ANRU		
	Paris et comm. limitrophes	Reste de l'Île de France	Autres régions
1	31 562	31 562	27 440
2	47 168	47 168	36 643
3	61 836	56 703	44 066
4	73 827	67 918	53 198
5	87 839	80 403	62 582
6	98 841	90 476	70 528
Pers. suppl.	11 011	10 081	7 868

Article L. 411-2 du CCH (= plafonds PLS +11 %)

POINT ACQUIS 5 : Les opérations réalisées par les collectivités publiques



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PARIS, LE

DIRECTION DE LA LEGISLATION FISCALE

Sous-Direction D - Bureau D1

139, RUE DE BERCY
TELEDOC 644
75572 PARIS CEDEX 12

Affaire suivie par Sandrine DALLAPICOLA

sandrine.dallapicola@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01.53.18.91.94

Télécopie : 01.53.18.36.02

Réf : SEC-D101-A12010A1012280B.DGC

FICHE

O B J E T : taxe sur la valeur ajoutée (TVA) et droits d'enregistrement. Impact de la réforme du régime des opérations immobilières sur les lotissements communaux.

La présente fiche expose les règles applicables en matière de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) et de droits de mutation aux opérations de lotissement réalisées par les collectivités territoriales à la suite de l'entrée en vigueur de l'article 16 de la loi de finances rectificative pour 2010 n° 2010-237 du 9 mars 2010.

I – Rappel des références

Jusqu'alors, l'article 257-7° du code général des impôts (CGI) prévoyait notamment que n'étaient pas imposables à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) les terrains acquis par des personnes physiques en vue de la construction d'immeubles que ces personnes affectent à un usage d'habitation.

Toutefois, lorsque le cédant était une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, il pouvait, sur option, soumettre la cession à la TVA qui était alors appliquée sur le prix total¹.

Les cessions de terrains à bâtir qui interviennent depuis le 11 mars 2010 sont désormais soumises de plein droit à la TVA lorsqu'elles sont réalisées par des assujettis agissant en tant que tels. A défaut, elles demeurent en dehors du champ de la taxe.

Conformément aux articles 266 à 268 du CGI, la base d'imposition des cessions de terrains à bâtir est en principe constituée par le prix total, mais elle se limite à la seule marge dégagée par l'opération lorsque les terrains n'ont pas ouvert droit à déduction lors de leur acquisition par le cédant.

¹ La collectivité territoriale ayant formulé l'option étant dès lors redevable de la TVA en application du 4° de l'article 285 du CGI.

Lorsque la cession du terrain est taxée sur le prix total, l'acquéreur supporte des droits de mutation au taux réduit prévu à l'article 1594 F quinquies du CGI. Si elle est soumise à la TVA sur la marge, l'acquéreur est redevable des droits au taux global de 5,09 %².

II - Cas des lotissements soumis au nouveau régime fiscal

Qu'une collectivité soit ou non assujettie à un autre titre, elle présente en règle générale la qualité d'assujetti au titre des opérations de lotissement qu'elle réalise. Les cessions de terrains à bâtir opérées dans ce cadre sont donc désormais soumises à la TVA, à l'identique des lotissements aménagés par les opérateurs privés.

1) La notion de terrain à bâtir

Selon la définition donnée par le 1^o du 2 du I de l'article 257 nouveau du CGI, sont qualifiés de TAB les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan d'urbanisme ou de tout document de même nature.

La rédaction retenue par le législateur est extrêmement large puisqu'elle intègre la constructibilité partielle. La référence à la seule cartographie publique rend sans incidence les contraintes tenant aux droits des tiers et généralement aux servitudes qui n'y sont pas mentionnées. Elle conduit à n'écarter que les parcelles où, au moment de la mutation, aucune construction n'est possible en l'état de cette documentation publique³.

Quand bien même des constructions peuvent y être autorisées, ne constitue pas un terrain à bâtir, le terrain sur lequel se trouve déjà une construction en état d'être utilisée en tant que telle pour un usage quelconque sans qu'il soit nécessaire à cette fin d'y réaliser un immeuble neuf au sens de la définition exposée au 2^o du 2 du I de l'article 257.

Dès lors la cession réalisée par un assujetti agissant en tant que tel d'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans et destiné à être démolé mais qui peut être utilisé en l'état pour un usage quelconque est exonérée de TVA (CGI, art. 261-5-2^o). Toutefois, le vendeur peut opter pour l'assujettissement à la TVA de cette cession (CGI, art. 260-5^o bis).

2) La notion d'assujetti agissant en tant que tel

La refonte des textes relatifs aux opérations immobilières n'a modifié en aucune manière la portée de la définition des personnes assujetties à la TVA telle qu'elle ressort de l'article 256 A du CGI, c'est-à-dire les personnes effectuant de manière indépendante une activité économique.

Ainsi, la France n'ayant pas transposé l'option offerte par la directive TVA qui permet de considérer comme assujetti quiconque réalise à titre occasionnel une livraison de TAB, les cessions réalisées par les personnes non assujetties ne relèvent pas de la TVA⁴.

² Selon l'opportunité, toutefois, l'acquéreur peut souscrire, s'il est un assujetti, un engagement de revendre prévu à l'article 1115 du CGI ou un engagement de construire prévu à l'article 1594 0-G du CGI, assortis de contraintes et de taux spécifiques : respectivement le taux réduit de 0,715 % ou le seul droit fixe de 125 euros.

³ Ainsi, les terrains classés en zones U et AU d'un plan local d'urbanisme, définies aux articles R 123-5 et 123-6 du code de l'urbanisme, constituent d'office des TAB, exception faite de ceux visés au 3^{ème} alinéa de l'article R 123-6 quand la constructibilité effective est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

⁴ La situation des particuliers qui rétrocèdent des terrains qu'ils ont acquis antérieurement est éclairée par la jurisprudence, dans l'ensemble très prudente, portant sur la requalification de ces cessions en opérations de marchands de biens.

A fortiori, s'agissant de cessions qu'un non assujetti réalise à partir de biens issus de son patrimoine, il y a lieu de présumer qu'elle n'est pas constitutive d'une activité économique. Le fait que l'intéressé ait procédé au lotissement parcellaire du terrain n'est pas de nature à remettre en cause cette présomption, non plus que le nombre de parcelles vendues. Il en irait autrement, en revanche, s'il entre dans une démarche de commercialisation active, mobilisant à cet effet des moyens le plaçant en concurrence avec les professionnels, ou s'il engage des dépenses d'aménagement telles qu'elles deviennent prépondérantes dans la valeur du terrain.

S'agissant des assujettis eux-mêmes, il résulte de la jurisprudence communautaire qu'ils « n'agissent pas en tant que tels » lorsqu'ils réalisent la cession d'un élément de leur patrimoine en dehors d'un objectif d'entreprise ou d'un but commercial. De manière générale, la simple cession d'immobiliers ne constitue donc pas une opération économique au sens de la directive dès lors qu'elle résulte de la seule propriété et ne constitue pas l'exploitation de ces biens visant à produire des recettes ayant un caractère de permanence⁵.

S'agissant des personnes morales de droit public visées à l'article 256 B, et notamment les collectivités territoriales, elles n'agissent pas en tant qu'autorité publique quand elles cèdent un terrain qui n'est pas (ou plus) affecté au domaine public, d'autant qu'elles entrent nécessairement en concurrence avec l'activité des opérateurs privés.

Il existe dès lors une présomption de nature économique pour les cessions de TAB réalisées par les collectivités qui les ont acquis en vue de leur aménagement et de la revente (ce que fait ordinairement apparaître le cadre administratif dans lequel a été inscrite l'opération), ou même lorsque la cession s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement public sans qu'il y ait lieu de déterminer dans quelles circonstances le terrain est entré dans leur domaine.

En revanche, la collectivité sera fondée à ne pas soumettre à la TVA la cession des terrains à bâtir qu'elle détient dans son patrimoine lorsque la délibération par laquelle il est décidé de procéder à l'aliénation fait apparaître que cette opération résulte du seul exercice de la propriété, sans autre motivation que celle de réemployer autrement au service de ses missions la valeur de son actif. En effet, dans une telle situation où elle se place en dehors de toute démarche d'aménagement et de commercialisation, il y a lieu de considérer que la collectivité n'agit pas comme un assujetti en tant que tel⁶.

3) Détermination de la base d'imposition

Dès lors que la vente des lots par la commune, après viabilisation, est soumise à la TVA, la base d'imposition dépend du régime fiscal appliqué lors de l'acquisition initiale du terrain : prix total de vente si l'acquisition a ouvert droit à déduction de la TVA, marge dans le cas inverse. Il y a lieu également de soumettre à la taxe le prix total dans les situations où le cédant n'est pas en mesure d'établir dans quelles conditions il est entré en possession de tout ou partie de la parcelle qui fait l'objet de la mutation⁷.

Il en résulte que, lorsque le terrain d'assiette d'une opération d'aménagement est issu de plusieurs parcelles qui n'ont pas été acquises sous le même régime de TVA, et sauf à soumettre l'ensemble à la taxation sur le prix total, il convient d'isoler la fraction du terrain dont l'acquisition a ouvert droit à déduction et celle pour laquelle elle n'a pas ouvert droit à déduction en sorte d'appliquer à chaque fraction le régime correspondant aux conditions de son acquisition.

Dès lors que l'acquisition du terrain par la commune intervient après le 10 mars :

- si le vendeur n'agit pas en tant qu'assujetti, la cession n'est pas soumise à la taxe. Celle-ci n'ayant donc pas ouvert droit à déduction pour la commune acquéreuse, la revente des terrains aménagés sera imposée sur la marge ;

⁵ En milieu rural, il en sera souvent ainsi de l'aliénation de terres issues d'une exploitation agricole, qu'elles aient été inscrites au bilan ou non.

⁶ L'analyse sera naturellement plus aisée à soutenir lorsque l'aliénation porte sur des terrains qui, n'étant pas à bâtir, ne peuvent s'inscrire dans une démarche de commercialisation et d'aménagement foncier. Il en sera de même quand la cession d'un terrain d'une collectivité à une autre ne présente pas de caractère d'opération économique et résulte seulement de l'exercice de leurs compétences respectives.

⁷ En pratique, il peut en aller ainsi notamment lorsque l'origine domaniale du terrain est historique, ou lorsque l'entité cadastrale en cause résulte de diverses opérations de remembrement ou de remaniement parcellaire.

- si le vendeur du TAB agit en tant qu'assujéti, la cession à la commune aura été taxée, soit sur le prix total soit sur la marge du cédant selon la situation de ce dernier. L'acquisition ayant ouvert droit à déduction pour la commune⁸, celle-ci sera amenée à taxer la vente subséquente sur le prix total⁹.

Pour le cas où le terrain aurait été acquis par la commune sous le régime antérieur :

- ce terrain a pu être considéré comme ne constituant pas un TAB (selon la définition de l'époque). L'acquisition n'ayant pas été soumise à la TVA, la vente subséquente des lots sera imposée sur la marge ;

- ce terrain a pu aussi être considéré comme un TAB, sans que l'acquisition soit imposée en application de la doctrine (par extension de l'article 1042 du CGI). Les ventes ultérieures seront imposées dans les mêmes conditions que ci-dessus.

4) Calcul de la TVA sur la marge

Il résulte de ce qui précède qu'en règle générale, les opérations de lotissement communal seront soumises à la TVA sur la marge.

Dans ce cas, le calcul de la base d'imposition est défini par l'article 268 du CGI, et précisé par le rescrit fiscal n° 2010 / 21.

L'expression « prix exprimé » reprise à l'article 268 du CGI correspond ainsi à un montant « net » de TVA. Celui-ci se détermine à partir du montant payé par l'acquéreur au cédant qui, conformément aux dispositions communautaires, inclut le montant de la taxe selon la formule suivante¹⁰ :

$$\text{marge taxable} = \frac{\text{montant payé par l'acquéreur} + \text{charges augmentatives} - \text{prix d'achat}}{1,196} \text{ (ou taux réduit si application du I de l'article 278 sexies)}$$

Les « charges augmentatives du prix », qui sont prises en compte pour la détermination du premier terme de calcul de la marge, sont toutes les charges qui reviendraient de droit commun au cédant et qui sont contractuellement reportées sur le cessionnaire.

De même, le prix d'achat du terrain qui constitue le second terme de détermination de la marge comporte toutes les dépenses qui ont été supportées par l'acquéreur à ce titre (notamment droits de mutation). Par construction, il s'agit d'un prix sur lequel n'a été exercé aucun droit à déduction de la TVA, quand bien même il serait grevé de taxe rémanente¹¹.

Lorsque, comme c'est souvent le cas, le terrain acquis donne lieu à une division en plusieurs lots, le prix d'achat afférent à chaque lot est normalement déterminé en proportion de sa surface rapportée à la surface totale de l'acquisition d'origine, sauf circonstances concrètes justifiant une différenciation selon les caractéristiques propres aux différentes parties ainsi acquises.

⁸ Sous réserve que le montant de la taxe ait été mentionné dans l'acte. Si cette obligation est incontournable quand la cession est imposée sur le prix total, il est admis que les parties puissent convenir d'occulter cette mention quand la mutation est imposée sur la marge du cédant, alors même que celui-ci aura régulièrement acquitté la TVA due.

⁹ Si les mêmes mutations venaient à porter sur un terrain qualifié comme non à bâtir, elles seraient exonérées avec option ouverte au cédant (en accord avec son acquéreur) pour la taxation sur le prix total.

¹⁰ La formule s'établit à partir de l'égalité suivante :

$$\text{prix payé par l'acquéreur} + \text{charges augmentatives} = \text{marge taxable} + \text{TVA sur la marge} + \text{prix d'achat}$$

¹¹ La TVA rémanente pourrait résulter, notamment, d'une TVA sur marge collectée par le cédant d'amont et qui n'aurait pas été mentionnée dans l'acte d'acquisition. Ou encore d'une TVA sur le prix total qu'aurait supportée l'acquéreur sans pouvoir la déduire à raison de ce que le terrain n'aurait alors pas été affecté à une activité placée dans le champ de la taxe (par exemple une activité relevant de l'article 256 B du CGI). Les frais et honoraires exposés à l'occasion de l'acquisition ne sont pas à inclure dans le prix d'achat dès lors qu'ils sont ordinairement grevés de TVA et que cette taxe est déductible dans les conditions de droit commun (cf. infra). En revanche, les indemnités d'éviction pourront être comprises dans le prix d'achat dès lors qu'elle n'ont pas été soumises à TVA.

Partant de là, les opérateurs conservent toute liberté pour fixer le prix de vente des terrains à bâtir, et notamment de céder des fractions d'un même lotissement à des prix différenciés. Ainsi, certaines parcelles peuvent être revendues avec une marge brute (au sens des dispositions de l'article 268 du CGI) nulle, voire négative. Dans cette hypothèse, il y a simplement lieu de considérer que l'assiette de la taxe est nulle.

De même, demeure sans incidence sur l'application lot par lot du régime de la marge le fait que la surface effectivement commercialisée par l'aménageur puisse se trouver finalement inférieure à la surface des terrains acquis initialement, notamment à raison des surfaces utilisées aux fins de voirie, parties communes ou servitudes diverses qui pourront être gratuitement cédées à un tiers ou intégrées dans le patrimoine communal.

5) Redevable et mention de la TVA

L'article 285 du CGI ayant laissé la place à l'article 283, le redevable de la TVA est toujours le vendeur du terrain, qu'il s'agisse de taxe sur le prix total ou sur la marge.

6) Droit à déduction de la TVA

Que la TVA soit due sur le prix total ou sur la marge, les ventes de TAB par les communes ouvrent droit à déduction de la TVA dans les conditions de droit commun. Est ainsi déductible sans délai la taxe qui a grevé éventuellement les frais liés à l'acquisition, de même que la taxe supportée par les communes pour toutes les dépenses de lotissement ou d'aménagement qui concourent à la valorisation des lots commercialisés.

Conformément à la jurisprudence, ce droit à déduction sur ces dépenses d'amont est donc indépendant de leur répercussion effective sur le prix de rétrocession de lots, y compris quand la marge est négative ou que certains parties communes du lotissement viennent à être transmises gratuitement.

7) Le régime des DMTO

La commune peut se prévaloir de l'article 1042 pour être exemptée de droits.

En revanche, sauf dispositions spécifiques (acquisition par un office HLM), l'acquéreur supportera les droits de mutation dans les conditions définies à l'article 683 du CGI et précisées par le rescrit n° 2010/20. Ainsi a-t-il été précisé, s'agissant de l'expression « prix exprimé » qui détermine la base d'imposition, que celle-ci est constituée du prix de vente hors TVA si le montant de TVA due par le vendeur est mentionné distinctement dans l'acte de vente, et du prix payé par l'acquéreur incluant la TVA dans le cas inverse.

III - Cas des lotissements en cours

S'agissant des affaires en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi, des mesures transitoires ont été prévues par une instruction administrative publiée au Bulletin officiel des impôts du 15 mars 2010 sous la référence 3 A-3-10.

Ainsi, si la collectivité avait conclu avec l'acquéreur d'un lot un avant-contrat antérieurement à l'entrée en vigueur des nouvelles règles, les parties conservent la faculté de soumettre la cession correspondante aux règles applicables au moment où est intervenue leur accord sur la chose et sur le prix.

Ces dispositions sont applicables quelle que soit la forme de cet accord dès lors que la preuve peut être apportée de sa conclusion avant le 11 mars : ainsi d'une délibération du conseil municipal qui désigne les acquéreurs, en précisant les lots en cause et leur prix. Et peu importe que la vente intervienne finalement devant un notaire, ou par acte passé en la forme administrative (cf. L. 1311-13 du CGCT).

1) La commune avait opté pour l'assujettissement du lotissement à la TVA

Lorsque la collectivité avait formulé une option pour la TVA en application des 3^{ème} et 4^{ème} alinéas du a du 1 de l'article 257 7° du CGI, les parties peuvent, pour les terrains ayant fait l'objet d'un avant-contrat avant l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions, maintenir une taxation sur le prix total y compris lorsque l'acquisition du terrain par la commune n'avait pas ouvert droit à déduction, l'acquéreur bénéficiant en pareille hypothèse du taux réduit de droits de mutations à titre onéreux prévu à l'article 1594 F quinquies du CGI.

Pour les terrains restant à vendre (et ne bénéficiant pas de la mesure transitoire prévue par l'instruction 3 A-3-10), le nouveau régime fiscal sera applicable. En tout état de cause, ce changement de régime est sans incidence sur les droits à déduction de la commune.

La commune pourrait, toutefois, souhaiter corriger son prix de vente HT, afin de neutraliser l'impact de la réforme pour les acquéreurs non assujettis : il s'agira de compenser l'application des DMTO à 5,09 % au lieu de 0,715 % (compte tenu, en sens inverse, de l'application de la TVA sur la seule marge, au lieu du prix total), en sorte que les nouveaux acquéreurs supportent un prix final égal à celui payé par ceux ayant acquis avant la réforme. On relève que la commune sera amenée à diminuer légèrement sa marge quand le prix d'achat du terrain représente moins de 22 % du prix de revente envisagé, et qu'elle pourrait l'améliorer (ou diminuer le prix pour l'acquéreur) dans le cas inverse¹².

2) Le lotissement était soumis antérieurement aux seuls droits de mutation

Lorsque la collectivité n'avait pas formulé d'option pour la TVA (se privant de droit à déduction) et qu'un avant contrat a été signé avec un acquéreur avant l'entrée en vigueur des nouvelles règles sur la base d'un prix sans TVA, les parties peuvent, si elles le souhaitent ne pas soumettre la cession à la TVA. Elles demeurent toutefois libres de faire application des nouvelles règles et de taxer la cession¹³.

Dans cette hypothèse, ainsi que s'agissant des surfaces restant à vendre et qui seront de droit soumises à TVA, la collectivité sera fondée à déduire en proportion la taxe qui aura grevé les travaux d'aménagement et de viabilisation réalisés dans le cadre de l'opération de lotissement, dans le cadre des dispositions du 2 du IV de l'article 207 et du 5° du 1 de l'article 209 de l'annexe II au CGI¹⁴.

Par ailleurs, la commune pourra également être amenée à modifier le prix applicable aux ventes en cours et à venir pour tenir compte de ces éléments nouveaux, selon une logique similaire à celle évoquée plus haut.

¹² Si A est le prix d'achat, M la marge de la commune dans le régime antérieur (TVA, et DMTO au taux réduit sur le prix total en faisant l'hypothèse que l'acquéreur ne s'est pas inscrit dans les dispositions de l'article 1594-0 G du CGI), M' la marge corrigée par la commune dans le nouveau régime (TVA sur la seule marge, et DMTO au taux normal sur le prix total hors TVA), on aura, au cas où la commune entend maintenir le prix final pour l'accédant: $(A + M) \times (1 + 0,196 + 0,00715) = [A + (M' \times 1,196)] + [(A + M') \times 0,0509]$. Il s'ensuit que : $M' = (0,96491 \times M) + (0,1221 \times A)$, et que $M' = M$ quand $M = A \times 3,48$ (soit A représentant alors 22 % du prix de vente total, hors toutes taxes).

¹³ Taxation sur la marge, sauf à ce que par exception la commune ait acquis un terrain grevé de TVA et qu'elle soit en mesure d'exercer son droit à déduction.

¹⁴ Dans ce contexte, les dispositions de péremption de l'article 208 ne devraient pas trouver à s'appliquer. Le coefficient de déduction propre au lotissement était jusqu'alors nul puisque la cession des terrains n'était pas assujettie à la TVA. Le coefficient de taxation devient égal à l'unité dès lors que la cession des terrains restant à commercialiser devient taxable de droit. Pour les dépenses d'aménagement qui peuvent être directement rattachées aux surfaces concernées, la solution est immédiate. Pour les dépenses communes à des parcelles déjà commercialisées sous l'empire des anciennes dispositions et à la part du lotissement restant à commercialiser, il devrait être admis que le coefficient d'assujettissement utilisé pour la détermination du nouveau coefficient de déduction soit égal à la proportion des surfaces en cause.

2^{ÈME} PARTIE :
GRENELLE II, L.M.A. ET VENTE
IMMOBILIÈRE



Par DAVID BOULANGER,

I- RÉGLEMENTATION THERMIQUE ET PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

D'une part, la loi Grenelle II fixe de nouvelles règles applicables aux travaux de construction destinées à améliorer la performance énergétique des bâtiments. D'autre part, elle renforce le diagnostic de performance énergétique.

A- Critères techniques de la RT 2012 pour les constructions neuves.

Article L111-9, CCH (extraits) :

« Un décret en Conseil d'Etat détermine :

- pour les constructions nouvelles, en fonction des différentes catégories de bâtiments, leurs caractéristiques et leur performance énergétiques et environnementales, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition ;

- à partir de 2020, pour les constructions nouvelles, le niveau d'émissions de gaz à effet de serre pris en considération dans la définition de leur performance énergétique et une méthode de calcul de ces émissions adaptée à ces constructions nouvelles ; (...) »

B- Critères techniques de rénovation thermique pour les bâtiments existants

1) Bâtiments objet de travaux de rénovation

Article L111-10, CCH (extraits) :

« Un décret en Conseil d'Etat détermine :

-les caractéristiques énergétiques et environnementales et la performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la maîtrise de l'énergie, de la production d'énergie renouvelable, de la consommation d'eau et de la production de déchets, des bâtiments ou parties de bâtiment existants qui font l'objet de travaux, en fonction des catégories de bâtiments, du type de travaux envisagés ainsi que du rapport entre le coût de ces travaux et la valeur du bâtiment au-delà de laquelle le présent alinéa s'applique ; (...) »

2) Travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de service public

Article L111-10-3, CCH (extraits) :

« Des travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés dans les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de service public dans un délai de huit ans à compter du 1er janvier 2012.

Un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et les modalités de cette obligation de travaux, notamment les caractéristiques thermiques ou la performance énergétique à respecter, en tenant compte de l'état initial et de la destination du bâtiment, de contraintes techniques exceptionnelles, de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou de nécessités liées à la conservation du patrimoine historique. (...) »

C) Contrôle du respect des normes thermiques dans les constructions neuves et bâtiments existants

1) Constructions neuves

- Avant le début des travaux

Article L111-9, CCH (extraits) :

« Un décret en Conseil d'Etat détermine : (...) »

- les conditions dans lesquelles le maître d'ouvrage atteste de la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie ainsi que de la prise en compte de la réglementation thermique au moment du dépôt du dossier de demande de permis de construire ; (...) »

- A l'achèvement des travaux

Article L111-9-1, CCH :

« Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux portant sur des bâtiments neufs ou sur des parties nouvelles de bâtiment existant soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré le permis de construire un document attestant que la réglementation thermique a été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage. Cette attestation doit être établie, selon les catégories de bâtiments neufs ou de parties nouvelles de bâtiment existant soumis à permis de construire, par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23, une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6, un organisme ayant certifié, au sens des articles L. 115-27 à L. 115-32 du code de la consommation, la performance énergétique du bâtiment neuf ou de la partie nouvelle du bâtiment dans le cadre de la délivrance d'un label de " haute performance énergétique " ou un architecte au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture. »

- Sanction pénale

Article L152-1, CCH :

« Les infractions aux dispositions des articles L. 111-4, L. 111-7 à L. 111-7-4, L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L.-111-10-1, L. 111-10-4, L. 112-17, L. 112-18, L. 112-19, L. 125-3, L. 131-4 et L. 135-1, sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de la construction et de l'habitation suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font (foi) jusqu'à preuve du contraire.

A l'issue de l'achèvement des travaux de bâtiments neufs ou de parties nouvelles de bâtiment soumis à permis de construire, les infractions aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 111-9 peuvent être également constatées par les agents commissionnés à cet effet et assermentés, prévus par le présent article, au vu d'une attestation établie par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23, une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 ou un architecte au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture. »

Article L152-4, CCH (extraits) :

« Est puni d'une amende de 45 000 euros le fait, pour les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou toute autre personne responsable de l'exécution de travaux, de méconnaître les obligations imposées par les articles L. 111-4, L. 111-7, L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-10-1, L. 111-10-4, L. 112-17, L. 112-18, L. 112-19, L. 125-3, L. 131-4 et L. 135-1, par les règlements pris pour leur application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions. En cas de récidive, une peine d'emprisonnement de six mois peut en outre être prononcée. (...) »

2) Bâtiments existants

Article L111-10-2, CCH :

« Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux de réhabilitation thermique de bâtiments existants visés à l'article L. 111-10 et soumis à autorisation de construire, le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré l'autorisation de construire un document attestant que la réglementation thermique a été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage. Cette attestation doit être établie, selon les catégories de bâtiments, parties de bâtiment et catégories de travaux, par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23, une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6, un organisme ayant certifié, au sens des articles L. 115-27 à L. 115-32 du code de la consommation, la performance énergétique du bâtiment ou de la partie du bâtiment réhabilitée dans le cadre de la délivrance d'un label de " haute performance énergétique " ou un architecte au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture. »

Article L111-10-3, CCH (extraits) :

« Un décret en Conseil d'Etat (...) précise également les conditions et les modalités selon lesquelles le constat du respect de l'obligation de travaux est établi et publié en annexe aux contrats de vente et de location. »

D) Diagnostic de performance énergétique

1) Définition, exigence de qualité et centralisation des informations contenues dans le DPE

Article L134-1, CCH :

« Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Il est établi par une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6.

Sa durée de validité est fixée par décret. »

- Centralisation des informations contenues dans les DPE

Article L134-4-2, CCH :

« Les personnes qui établissent les diagnostics de performance énergétique les transmettent à des fins d'études statistiques, d'évaluation et d'amélioration méthodologique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, qui rend disponibles auprès des collectivités territoriales concernées les résultats statistiques de ces études, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. »

2) Champ d'application élargi du DPE

- Construction neuve ou extension

Article L134-2, CCH :

Lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, le maître de l'ouvrage fait établir le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1, qui indique, à partir du 1^{er} janvier 2013, les émissions de gaz à effet de serre de ce bâtiment, estimées suivant une méthode de calcul adaptée aux bâtiments neufs et tenant compte des différents usages des énergies. Il le remet au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble.

- Vente et location

Article L134-3, CCH :

« En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire. »

Moment de la mise à disposition du DPE

Article L134-3-1, CCH :

« En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnière.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique. »

Article L134-4-3, CCH :

« A compter du 1er janvier 2011, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier, le classement du bien au regard de sa performance énergétique est mentionné dans les annonces relatives à la vente ou la location, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. »

- Information du public des ERP de la 1ère à la 4ème catégorie de plus de 1000 m²

Article L134-4, CCH :

« Dans certaines catégories de bâtiments, le propriétaire ou, s'il y a lieu, le gestionnaire affiche à l'intention du public le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1 valide. »

Article R134-4-1, CCH :

« Lorsqu'un bâtiment d'une surface hors œuvre nette supérieure à 1 000 m² soumis aux dispositions de la présente section et occupé par les services d'une collectivité publique ou d'un établissement public accueille un établissement recevant du public de la 1^{ère} à la 4^{ème} catégorie au sens de l'article R. 123-19, son exploitant affiche le diagnostic de performance énergétique de manière visible pour le public à proximité de l'entrée principale ou du point d'accueil. »

- Bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement

Article L134-4-1, CCH :

« Un diagnostic de performance énergétique est réalisé pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de cinq ans à compter du 1er janvier 2012.

Les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001, sont exemptés de la disposition de l'alinéa précédent.

Dans ces bâtiments, un audit énergétique doit être réalisé. Le contenu et les modalités de réalisation de cet audit sont définis par décret en Conseil d'Etat. »

II- RÉGIME DU DDT

A) Diagnostic gaz

Arrêté du 6 avril 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz, modifié par arrêté du 24 août 2010 (JOAN 31 août - extraits).

Article 1 :

L'état de l'installation intérieure de gaz est réalisé dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances en respectant les exigences méthodologiques suivantes :

- préalablement à son intervention, l'opérateur de diagnostic identifie le client, collecte les informations concernant le bâtiment et s'assure lors de la prise de rendez-vous qu'il pourra avoir accès aux locaux ; il s'assure auprès du client que celui-ci l'autorise à prendre toutes dispositions pour assurer la sécurité des personnes et des biens ;

- lors de la visite, l'opérateur de diagnostic examine l'installation intérieure de gaz, telle que définie par l'arrêté du 2 août 1977 susvisé, et notamment la tuyauterie fixe, le raccordement en gaz des appareils, la ventilation des locaux et la combustion, si l'installation est alimentée en gaz ;

- les anomalies constatées à l'occasion de la visite doivent être signalées au client.

L'application de normes ou de spécifications techniques relatives à l'état des installations de gaz, en vigueur dans un Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, reconnues par le ministère en charge de la sécurité du gaz, est présumée satisfaire aux exigences méthodologiques sus-mentionnées.

Article 2 :

En complément des exigences méthodologiques définies à l'article 1er, la personne physique ou morale visée à l'article R. 271-1 du code de la construction et de l'habitation :

- met en place et assure la pérennité d'un système d'enregistrement et d'archivage de l'ensemble des documents relatifs à son activité ;
- apporte les réponses appropriées aux réclamations ou plaintes qui lui sont adressées ;
- assure, par une maintenance régulière, la pérennité des caractéristiques techniques et, le cas échéant, métrologiques de l'appareillage utilisé pour la réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz.

Article 3 :

L'état de l'installation intérieure de gaz donne lieu à la rédaction d'un rapport établi, en langue française, **et qui comporte au minimum les informations mentionnées** dans le modèle fourni en annexe 1 du présent arrêté.

(...)

ANNEXE 1

MODÈLE DE RAPPORT DE L'ÉTAT
DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE DE GAZ**A. - Désignation du ou des bâtiments :****• Localisation du ou des bâtiments**

Code postal :

Commune:

Adresse :

Lieu-dit :

N° de rue, voie :

Bât. : Esc. : Étage : N° de logement :

Référence cadastrale :

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

Type de bâtiment : appartement maison individuelle

Nature du gaz distribué : GN GPL Air propané ou butané

Distributeur de gaz :

Installation alimentée en gaz : OUI NON

B. - Désignation du propriétaire :**• Désignation du propriétaire de l'installation intérieure de gaz :**

Nom:

Prénom

Adresse:

• Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Nom :

Prénom :

Adresse :

• Titulaire du contrat de fourniture de gaz :

Nom :

Prénom :

Adresse :

N° de téléphone :

Numéro de point de livraison gaz ou Numéro du point de comptage estimation (PCE) à 14 chiffres, ou à défaut le numéro de compteur :

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic :**• Identité de l'opérateur de diagnostic :**

Nom:

Prénom:

Raison sociale et nom de l'entreprise :

Adresse :

Numéro SIRET :

Désignation de la compagnie d'assurance :

Numéro de police et date de validité :

Certification de compétence délivrée par :, le

Norme méthodologique ou spécification technique utilisée :

D. - Identification des appareils :

GENRE (1), MARQUE, MODÈLE	TYPE (2)	PUISSANCE EN kW	LOCALISATION	OBSERVATIONS : anomalie, débit calorifique, taux de CO mesuré(s), motifs de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil concerné

(1) Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eaux, chaudière, radiateur,
(2) Non raccordé – Raccordé - Etanche

E. - Anomalies identifiées:

POINTS DE CONTRÔLE N°(3)	A1(4), A2(5) ou DGI(6)	LIBELLÉ DES ANOMALIES ET RECOMMANDATIONS

(3) Point de contrôle selon la norme utilisée.
(4) A1 : l'installation présente une anomalie à prendre en compte lors d'une intervention ultérieure sur l'installation.
(5) A2 : l'installation présente une anomalie dont le caractère de gravité ne justifie pas que l'on interrompe aussitôt la fourniture de gaz, mais est suffisamment importante pour que la réparation soit réalisée dans les meilleurs délais.
(6) DGI (danger grave et immédiat) : l'installation présente une anomalie suffisamment grave pour que l'opérateur de diagnostic interrompe aussitôt l'alimentation en gaz jusqu'à suppression du ou des défauts constituant la source du danger.

F. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être contrôlés et motifs :

.....
.....
.....

G. - Constatations diverses :

- Attestation de contrôle de moins d'un an de la vacuité des conduits de fumées non présentée
 Justificatif d'entretien de moins d'un an de la chaudière non présenté

.....
.....
.....

- L'installation ne comporte aucune anomalie
- L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement
- L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais
- L'installation comporte des anomalies de type DGI qui devront être réparées avant la remise en service

H. – Actions de l'opérateur de diagnostic en cas de DGI

Fermeture totale avec pose d'une étiquette signalant la condamnation de l'installation de gaz
ou

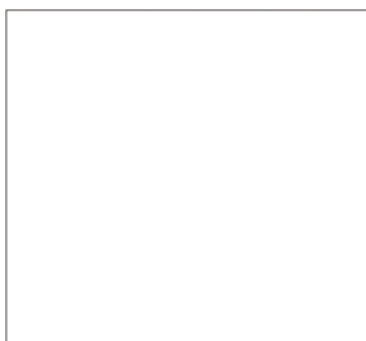
Fermeture partielle avec pose d'une étiquette signalant la condamnation d'un appareil ou d'une
partie de l'installation

Transmission au Distributeur de gaz par des informations
suivantes :

référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du
numéro de compteur ;

codes des anomalies présentant un Danger Grave et Immédiat (DGI).

Cachet de l'entreprise



Date de visite et d'établissement de l'état de l'installation de gaz

Visite effectuée le

.....

Fait à, le

.....

Nom :Prénom :

.....

Signature de l'opérateur de diagnostic

B) Contrôle de l'assainissement non collectif

Article L1331-11-1, Code de la santé publique :

« Lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L. 1331-1-1 du présent code et daté de moins de trois ans au moment de la signature de l'acte de vente est joint au dossier de diagnostic technique prévu aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

Si le contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L. 1331-1-1 du présent code est daté de plus de trois ans ou inexistant, sa réalisation est à la charge du vendeur. »

NB : L'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 160, I, loi Grenelle II).

Article L271-4, Code de la construction et de l'habitation (extraits) :

« En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente. »

C) Responsabilité du diagnostiqueur et du vendeur

- Le vendeur de bonne foi est exonéré de toute responsabilité s'il produit un diagnostic négatif

Cour de cassation chambre civile 3

Audience publique du mercredi 23 septembre 2009

N° de pourvoi: 08-13373

**Cassation
(extraits)**

« Vu l'article 1134 du code civil ;

La législation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, n'oblige le propriétaire de l'immeuble qu'à transmettre à l'acquéreur l'état établi par le professionnel, » une cour d'appel ne saurait, sans violer le texte susvisé, condamner les vendeurs à moins de « constater l'existence d'un engagement spécifique (de ceux-ci) de livrer un immeuble exempt d'amiante » (Bulletin 2009, III, n° 204).

- Le vendeur de mauvaise foi n'est pas exonéré de toute responsabilité même s'il produit un état parasitaire vierge

Cour de cassation chambre civile 3

Audience publique du mercredi 13 janvier 2010

N° de pourvoi: 08-21677

Rejet

(extraits)

« Le vendeur avait commis une réticence dolosive en faisant insérer à l'acte la mention d'un état parasitaire négatif alors qu'il se devait de signaler la présence de ces insectes (termites) à l'acquéreur, et (la cour d'appel) qui a souverainement établi le caractère caché du vice pour l'acquéreur, a retenu à bon droit que la clause d'exonération de garantie ne pouvait s'appliquer (au) vendeur de mauvaise foi » (Bulletin 2010, III, n° 13).

III- INFORMATION SUR LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

A) Diagnostic relatif à la gestion des déchets issus de la démolition ou réhabilitation lourde

Article L111-10-4, CCH :

« Des décrets en Conseil d'Etat déterminent les catégories de bâtiments qui, en raison de la quantité ou de la nature des déchets que leur démolition ou réhabilitation lourde est susceptible de produire, font l'objet, avant leur démolition ou réhabilitation lourde, d'un diagnostic relatif à la gestion des déchets issus de la démolition ou réhabilitation lourde, ainsi que le contenu et les modalités de réalisation de ce diagnostic. »

B) Risques de pollution des sols

Article L125-5, Code de l'environnement (extraits).

I.-Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II.-En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

Article L125-6, Code de l'environnement :

« L'Etat rend publiques les informations dont il dispose sur les risques de pollution des sols. Ces informations sont prises en compte dans les documents d'urbanisme lors de leur élaboration et de leur révision.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

Article L125-7, Code de l'environnement :

« Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

Article L125-9, Code de l'environnement :

« 1. Les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces comportent une annexe environnementale.

Un décret définit le contenu de cette annexe.

2. Le preneur et le bailleur se communiquent mutuellement toutes informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués. Le preneur permet au bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

3. Cette annexe environnementale peut prévoir les obligations qui s'imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique des locaux concernés.

4. Ces dispositions prennent effet le 1er janvier 2012 à l'égard des baux conclus ou renouvelés à partir de cette date. Elles prennent effet trois ans après l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement pour les baux en cours. »

IV- DROIT DE PRÉFÉRENCE DES PROPRIÉTAIRES DE TERRAINS BOISÉS

Article L514-1, Code forestier :

« Les propriétaires, tels qu'ils sont désignés sur les documents cadastraux, d'une parcelle boisée contiguë à une autre parcelle boisée, classée au cadastre en nature de bois et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, bénéficient d'un droit de préférence en cas de vente de cette parcelle et de cession de droits indivis ou de droits réels de jouissance relatifs à celle-ci.

Le vendeur est tenu de notifier aux propriétaires des parcelles contiguës visées au premier alinéa le prix et les conditions de la cession projetée. La notification peut être opérée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre récépissé.

Lorsqu'une parcelle contiguë appartient à plusieurs personnes, la notification à l'une seule d'entre elles suffit.

Tout propriétaire d'une parcelle boisée contiguë dispose d'un délai d'un mois à compter de cette notification pour faire connaître au vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre récépissé, qu'il exerce son droit de préférence aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

Lorsque plusieurs propriétaires de parcelles contiguës exercent leur droit de préférence, le vendeur choisit librement celui auquel il souhaite céder son bien.

Le droit de préférence n'est plus opposable au vendeur en l'absence de réalisation de la vente dans un délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration d'exercice de ce droit dans les conditions mentionnées au quatrième alinéa.

Ce droit de préférence s'exerce sous réserve du droit de préemption prévu par le 6° de l'article L. 143-4 du code rural et de la pêche maritime au bénéfice des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural. »

Article L514-2, Code forestier :

« Est nulle toute vente opérée en violation de l'article L. 514-1. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui la notification mentionnée au deuxième alinéa du même article devait être adressée ou par leurs ayants droit. »

Article L514-3, Code forestier :

« Le droit de préférence prévu à l'article L. 514-1 ne s'applique pas lorsque la vente doit intervenir :

1° Au profit d'un propriétaire d'une parcelle contiguë en nature de bois ;

2° En application du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime ;

3° Au profit de parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus du conjoint, du partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou du concubin du vendeur ;

4° Pour la mise en œuvre d'un projet déclaré d'utilité publique ;

5° Au profit d'un co-indivisaire et qu'elle porte sur tout ou partie des droits indivis relatifs aux parcelles mentionnées à l'article L. 514-1 ;

6° Au profit du nu-propiétaire du bien vendu en usufruit ou de l'usufruitier du bien vendu en nue-propiété. »

3^{ÈME} PARTIE :
**RÉCENTES RÉFORMES DE L'URBANISME
ET PRATIQUE NOTARIALE DES
OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES**



Par DAMIEN DUTRIEUX,
CONSULTANT AU CRIDON NORD-EST,
MAÎTRE DE CONFÉRENCES ASSOCIÉ À LA FACULTE DE DROIT DE VALENCIENNES

- LOI N° 2010-788 DU 12 JUILLET 2010 PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT (JO DU 13 JUILLET 2010, P. 12905)

- LOI N° 2010-874 DU 27 JUILLET 2010 DE MODERNISATION DE L'AGRICULTURE ET DE LA PÊCHE (JO DU 28 JUILLET 2010, P. 13925)

I. – URBANISME RÉGLEMENTAIRE

A) Le schéma de cohérence territoriale et le plan local d'urbanisme

1) Le SCOT

2) Le PLU

B) Les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

1) La fin des ZPPAUP

2) L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

C) La règle de la constructibilité limitée

1) Les limitations concernant les équipements collectifs

2) La délivrance des autorisations

II. – TERRES AGRICOLES, DENSIFICATION ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

A) La protection des terres agricoles

1) La création d'un Observatoire et d'une Commission

2) Les conséquences

B) Les critères de performance énergétique élevée et la densification

1) La modification du dispositif existant

2) Les conséquences pratiques en terme de densification

C) L'utilisation des énergies renouvelables

- 1) *Le dispositif incitatif*
- 2) *Des conséquences limitées*

III - DROIT DE PRÉEMPTION DU CONSERVATOIRE DE L'ESPACE LITTORAL

A) De nouveaux réflexes

- 1) *Une purge non automatique*
- 2) *Une compétence exclusive du Conservatoire*

B) Les parts de SCI

- 1) *Un champ d'application différent de celui du droit de préemption urbain*
- 2) *De nouvelles obligations en matière de notification*

C) Les droits indivis

- 1) *Droits indivis et unité foncière*
- 2) *L'exclusion des cessions opérées au profit d'indivisaires*

CONCLUSION – DES ORDONNANCES ATTENDUES

Code de l'urbanisme (extraits)

LOI N° 2010-788 DU 12 JUILLET 2010 PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT

Article 12

«Art. L. 111-6-2. - Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

«Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

«Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

«A compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière.

«Le premier alinéa est applicable six mois après la publication de la même loi. »

Article 19

[...]

7° Les septième à vingt-septième alinéas de l'article L. 123-1 deviennent l'article L. 123-1-5, qui est ainsi modifié :

a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé :

« Le règlement fixe... (le reste sans changement). » ;

b) Au même alinéa, le mot : « durable » est remplacé par le mot : « durables » ;

c) Au deuxième alinéa, les mots : « ils peuvent » sont remplacés par les mots : « le règlement peut » ;

d) Le 11° est ainsi rédigé :

«11° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ; »

e) Après le 13°, il est inséré un 13° bis ainsi rédigé :

«13° bis Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ; »

f) Le 14° est ainsi rédigé :

«14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

«Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

«Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

«Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L. 752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article ; »

g) A la fin du 15°, les mots : « qu'ils fixent » sont remplacés par les mots : « qu'il fixe » ;

[...]

Article 20

I. - Le premier alinéa de l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

«Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut être autorisé, par décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

«Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1 du présent code. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 126-1. »

II. — L'article L. 128-2 du même code est ainsi rédigé :

«Art. L. 128-2. - La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale peut décider de moduler le dépassement prévu à l'article L. 128-1 sur tout ou partie du territoire concerné de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Elle peut supprimer ce dépassement dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

«Le projet de la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale prévue au premier alinéa est mis à disposition du public afin de recueillir ses observations, pendant une durée d'un mois.

«Lorsque le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale fait usage de la faculté de modulation de cette possibilité de dépassement, il ne peut modifier la délibération prise en ce sens avant l'expiration d'un délai de deux ans. »

III. — L'article L. 128-3 du même code est ainsi rédigé :

«Art. L. 128-3. - L'application combinée des articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2 ne peut

conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % de la densité autorisée par le coefficient d'occupation des sols ou du volume autorisé par le gabarit. »

IV. — Au deuxième alinéa de l'article L. 128-1 du même code, dans sa rédaction résultant de la présente loi, dans un délai de six mois à compter de la publication de cette même loi, la référence : « 7° de l'article L. 123-1 » est remplacée par la référence : « 7° de l'article L. 123-1-5 ».

Article 137

I. — Après le neuvième alinéa de l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«Le droit de préemption du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres prévu aux deux alinéas précédents est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil général ou le conservatoire. L'exercice par le conservatoire du droit de préemption sur des cessions de parts de société civile immobilière est subordonné à la production par la société civile immobilière d'un état de sa situation sociale et financière et à une délibération motivée du conseil d'administration du conservatoire. »

[...]

- LOI N° 2010-874 DU 27 JUILLET 2010 DE MODERNISATION DE L'AGRICULTURE ET DE LA PÊCHE (JO DU 28 JUILLET 2010, P. 13925)

Article 51

2° L'article L. 112-1 est ainsi rédigé :

«Art. L. 112-1. - L'Observatoire de la consommation des espaces agricoles élabore des outils pertinents pour mesurer le changement de destination des espaces agricoles et homologue des indicateurs d'évolution.

«Les conditions d'application du présent article, notamment la composition de l'observatoire et les modalités de désignation de son président, sont précisées par décret. » ;

3° Après l'article L. 112-1, il est inséré un article L. 112-1-1 ainsi rédigé :

«Art. L. 112-1-1. - Dans chaque département, il est créé une commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Cette commission, présidée par le préfet, associe des représentants des collectivités territoriales, de l'Etat, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement. Elle peut être consultée sur toute question relative à la régression des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de l'espace agricole. Elle émet notamment, dans les conditions définies par le code de

l'urbanisme, un avis sur l'opportunité au regard de l'objectif de préservation des terres agricoles de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme. Dans les départements d'outre-mer, elle émet un avis pour l'ensemble des zones territoriales, qu'elles soient ou non couvertes par un document d'urbanisme. » ;

4° La seconde phrase du deuxième alinéa du I de l'article L. 141-1 est complétée par les mots : « et, notamment, communiquent aux services de l'Etat, dans des conditions fixées par décret, les informations qu'elles détiennent sur l'évolution des prix et l'ampleur des changements de destination des terres agricoles » ;

II. — Le code de l'environnement est ainsi modifié :

1° A l'avant-dernière phrase de l'article L. 425-1, les mots : « document départemental de gestion de l'espace agricole et forestier mentionné à l'article L. 112-1 » sont remplacés par les mots : « plan régional de l'agriculture durable mentionné à l'article L. 111-2-1 » ;

2° Au deuxième alinéa de l'article L. 515-3, les mots : « document de gestion de l'espace agricole et forestier visé à l'article L. 112-1 » sont remplacés par les mots : « plan régional de l'agriculture durable mentionné à l'article L. 111-2-1 ».

III. — Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le 2° de l'article L. 111-1-2 est ainsi rédigé :

«2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national.

«Les projets de constructions, aménagements, installations et travaux ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis par le représentant de l'Etat dans le département à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission ; »

2° Le I de l'article L. 122-3 est complété par une phrase ainsi rédigée :

«Toute élaboration d'un schéma de cohérence territoriale ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise à l'avis de la commission prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cette commission rend son avis au plus tard trois mois après sa saisine. A défaut, cet avis est réputé favorable. » ;

3° L'article L. 122-7 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«La commission mentionnée à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime est consultée par l'établissement public, à sa demande, au cours de l'élaboration du schéma. » ;

4° Le premier alinéa de l'article L. 122-13 est complété par trois phrases ainsi rédigées :

« Toute révision d'un schéma de cohérence territoriale ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise à l'avis de la commission prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cette commission rend son avis au plus tard trois mois après sa saisine. A défaut, cet avis est réputé favorable. » ;

5° Après le sixième alinéa de l'article L. 123-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. » ;

6° Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 123-6, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise pour avis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. » ;

7° Le second alinéa de l'article L. 123-9 est ainsi modifié :

a) A la deuxième phrase, après le mot : « intéressés, », sont insérés les mots : « à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, » ;

b) Au début de la dernière phrase, après les mots : « Ces personnes », sont insérés les mots : « et cette commission » ;

8° L'article L. 124-2 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, après le mot : « collectifs », sont insérés les mots : « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » ;

b) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, consultation de la chambre d'agriculture et avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, par le conseil municipal et le préfet. Cette commission rend son avis au plus tard deux mois après la transmission du projet de carte par le maire. A défaut, cet avis est réputé favorable. Les cartes communales sont approuvées par délibération du conseil municipal, puis transmises par le maire au préfet qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce

délai, le préfet est réputé avoir approuvé la carte. La carte approuvée est tenue à disposition du public. Le projet de révision d'une carte communale concernant une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumis pour avis, par la commune, à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. »

IV. — Le III entre en vigueur à une date et dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard six mois après la publication de la présente loi.

[...]

4^{ÈME} PARTIE :

La vente d'un immeuble par un vendeur en difficulté



*Par FRÉDÉRIC VAUVILLE,
CONSEILLER SCIENTIFIQUE DU CRIDON NORD-EST,
PROFESSEUR À LA FACULTÉ DE DROIT DE LILLE 2.*

LA VENTE D'UN IMMEUBLE PAR UN VENDEUR EN DIFFICULTE

I- RETOUR SUR LA VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION DE JUSTICE

A) Le prix plancher

B) Les frais dits taxés

C) La fixation de l'audience de rappel

1) *La « constatation » de la vente*

2) *La radiation des inscriptions*

II- LA REFORME DU SURENDETTEMENT PAR LA LOI DU 1ER JUILLET 2010 PORTANT REFORME DU CREDIT A LA CONSOMMATION

A) Rappel de la procédure antérieure

1) *Les procédures*

2) *Les publicités*

- Le fichier national recensant les informations sur les incidents de paiement caractérisés liés aux crédits accordés aux personnes physiques pour des besoins non professionnels.

- La publication au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales

B) La réforme

1) *Une réforme du crédit*

2) *Une réforme du surendettement*

- Les règles nouvelles

- Quelles conséquences pour la pratique notariale ?

III- LA VENTE D'UN IMMEUBLE GREVE D'UNE INSCRIPTION PROVISOIRE D'HYPOTHEQUE

A) La qualification de sûreté judiciaire

B) Le principe de la vente

C) Le sort du prix

1) L'inscription provisoire est la seule

2) L'immeuble est surhypothéqué

DÉCRET N° 2006-936 DU 27 JUILLET 2006 RELATIF AUX PROCÉDURES DE SAISIE IMMOBILIÈRE ET DE DISTRIBUTION DU PRIX D'UN

Article 54

Le juge de l'exécution qui autorise la vente amiable fixe le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente.

Le juge taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant.

Il fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.

A cette audience, le juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'à fin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente. Ce délai ne peut excéder trois mois.

Article 2203, C. civ. :

L'acte notarié de vente n'est établi que sur consignation du prix et des frais de la vente et justification du paiement des frais taxés.

Article 2213, C. civ. :

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur.

DÉCRET N° 2006-936 DU 27 JUILLET 2006 RELATIF AUX PROCÉDURES DE SAISIE IMMOBILIÈRE ET DE DISTRIBUTION DU PRIX D'UN IMMEUBLE

Article 57

Le notaire chargé d'établir l'acte de vente peut obtenir, contre récépissé, la remise par le créancier poursuivant des documents recueillis pour l'élaboration du cahier des conditions de vente.

Les frais taxés sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente.

Article 58

A l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné et que l'état ordonné des créances a été dressé. Il ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. Il ordonne alors la radiation des inscriptions d'hypothèque et de privilège prises du chef du débiteur.

Le jugement ainsi rendu n'est pas susceptible d'appel.

Le conservateur des hypothèques qui procède à la publication du jugement en fait mention en marge de la publication de la copie du commandement et procède aux radiations des inscriptions correspondantes.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable, le juge ordonne la vente forcée dans les conditions prévues aux troisième et quatrième alinéas de l'article 55.

Article 43

La mention de la délivrance de l'assignation et des dénonciations est portée en marge de la copie du commandement de payer valant saisie publié au bureau des hypothèques dans les huit jours de la dernière signification en date.

Du jour de cette mention, l'inscription du commandement ne peut plus être radiée que du consentement de tous les créanciers inscrits ou en vertu d'un jugement qui leur soit opposable.

Article 58

A l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné et que l'état ordonné des créances a été dressé. Il ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. Il ordonne alors la radiation des inscriptions d'hypothèque et de privilège prises du chef du débiteur.

Le jugement ainsi rendu n'est pas susceptible d'appel.

Le conservateur des hypothèques qui procède à la publication du jugement en fait mention en marge de la publication de la copie du commandement et procède aux radiations des inscriptions correspondantes.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable, le juge ordonne la vente forcée dans les conditions prévues aux troisième et quatrième alinéas de l'article 55.

Article L312-2, C. de la consommation

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux prêts qui, quelle que soit leur qualification ou leur technique, sont consentis de manière habituelle par toute personne physique ou morale en vue de financer les opérations suivantes :

1° Pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation :

a) Leur acquisition en propriété ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en propriété, y compris lorsque ces opérations visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis ;

b) Leur acquisition en jouissance ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en jouissance, y compris lorsque ces opérations visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis ;

c) Les dépenses relatives à leur réparation, leur amélioration ou leur entretien lorsque le montant du crédit est supérieur à 75 000 € ;

d) Les dépenses relatives à leur construction ;

2° L'achat de terrains destinés à la construction des immeubles mentionnés au 1° ci-dessus.

Article L. 331-3-1, C. de la consommation

« La décision déclarant la recevabilité de la demande emporte suspension et interdiction des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens du débiteur ainsi que des cessions de rémunération consenties par celui-ci et portant sur les dettes autres qu'alimentaires. Les procédures et les cessions de rémunération sont suspendues ou interdites, selon les cas, jusqu'à l'approbation du plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 331-6, jusqu'à la décision imposant les mesures prévues par l'article L. 331-7, jusqu'à l'homologation par le juge des mesures recommandées en application des articles L. 331-7-1, L. 331-7-2 et L. 332-5 ou jusqu'au jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire. Cette suspension et cette interdiction ne peuvent excéder un an. Toutefois, lorsqu'en cas de saisie immobilière la vente forcée a été ordonnée, le report de la date d'adjudication ne peut résulter que d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission, pour causes graves et dûment justifiées.

« Cette suspension et cette interdiction emportent interdiction pour le débiteur de faire tout acte qui aggraverait son insolvabilité, de payer, en tout ou partie, une créance autre qu'alimentaire, y compris les découverts mentionnés aux 10° et 11° de l'article L. 311-1, née antérieurement à la suspension ou à l'interdiction, de désintéresser les cautions qui acquitteraient des créances nées antérieurement à la suspension ou à l'interdiction, de faire un acte de disposition étranger à la gestion normale du patrimoine ; elles emportent aussi interdiction de prendre toute garantie ou sûreté.

«Le débiteur peut toutefois saisir le juge de l'exécution afin qu'il l'autorise à accomplir l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent.

«La décision déclarant la recevabilité de la demande emporte rétablissement des droits à l'aide personnalisée au logement. Le déblocage des aides s'effectue au profit du bailleur. ».

Art. L. 333-2-1, C. de la consommation

« Tout acte ou tout paiement effectué en violation des articles L. 331-3, L. 331-3-1, L. 331-6, L. 331-7, L. 331-7-1 et L. 331-7-3 peut être annulé par le juge de l'exécution, à la demande de la commission, présentée pendant le délai d'un an à compter de l'acte ou du paiement de la créance.

«L'établissement de crédit qui tient le compte du déposant, conformément à ses devoirs de non-immixtion et de diligence, ne peut, en raison de cette seule qualité de teneur de compte, voir sa responsabilité engagée du fait des paiements effectués par le débiteur non dessaisi, en violation de l'interdiction mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 331-3-1. ».

Article L. 333-2, C. de la consommation.

Est déchu de la bénéfice des dispositions du présent titre :

1° Toute personne qui aura sciemment fait de fausses déclarations ou remis des documents inexacts ;

2° Toute personne qui aura détourné ou dissimulé, ou tenté de détourner ou de dissimuler, tout ou partie de ses biens ;

3° Toute personne qui, sans l'accord de ses créanciers, de la commission ou du juge, aura aggravé son endettement en souscrivant de nouveaux emprunts ou aura procédé à des actes de disposition de son patrimoine pendant le déroulement de la procédure de traitement de la situation de surendettement ou de rétablissement personnel ou pendant l'exécution du plan ou des mesures de l'article L. 331-7 ou de l'article L. 331-7-1.

DECRET N°92-755 DU 31 JUILLET 1992 INSTITUANT DE NOUVELLES RÈGLES RELATIVES AUX PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION POUR L'APPLICATION DE LA LOI N° 91-650 DU 9 JUILLET 1991 PORTANT RÉFORME DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION

Article 250

Sur présentation de l'autorisation du juge ou du titre en vertu duquel la loi permet qu'une mesure conservatoire soit pratiquée, une sûreté peut être prise sur un immeuble, un fonds de commerce, des parts sociales ou des valeurs mobilières appartenant au débiteur.

Article 251

L'inscription provisoire d'hypothèque est opérée par le dépôt à la conservation des hypothèques de deux bordereaux contenant exclusivement :

- 1° La désignation du créancier, l'élection de domicile et la désignation du débiteur, conformément aux dispositions du troisième alinéa (1° et 2°) de l'article 2148 du code civil ;
- 2° L'indication de l'autorisation ou du titre en vertu duquel l'inscription est requise ;
- 3° L'indication du capital de la créance et de ses accessoires ;
- 4° La désignation, conformément aux premier et troisième alinéas de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, de l'immeuble sur lequel l'inscription est requise.

Les dispositions des quatrième à septième alinéas de l'article 2428 du code civil sont applicables.

Article 252

L'inscription provisoire de nantissement sur un fonds de commerce est opérée par le dépôt au greffe du tribunal de commerce de deux bordereaux sur papier libre contenant :

- 1° La désignation du créancier, son élection de domicile dans le ressort du tribunal de commerce où se trouve situé le fonds et la désignation du débiteur ;
- 2° L'indication de l'autorisation ou du titre en vertu duquel l'inscription est requise ;
- 3° L'indication du capital de la créance et de ses accessoires.

Article 253

Le nantissement des parts sociales est opéré par la signification à la société d'un acte contenant :

- 1° La désignation du créancier et celle du débiteur ;
- 2° L'indication de l'autorisation ou du titre en vertu duquel la sûreté est requise ;
- 3° L'indication du capital de la créance et de ses accessoires.

En outre, s'il s'agit d'une société civile immatriculée, l'acte de nantissement est publié au registre du commerce et des sociétés.

Le nantissement grève l'ensemble des parts à moins qu'il ne soit autrement précisé dans l'acte.

Article 254

Le nantissement des valeurs mobilières est opéré par la signification d'une déclaration à l'une des personnes mentionnées aux articles 178 à 181 selon le cas.

Cette déclaration contient :

- 1° La désignation du créancier et du débiteur ;
- 2° L'indication de l'autorisation ou du titre en vertu duquel la sûreté est requise ;
- 3° L'indication du capital de la créance et de ses accessoires.

Le nantissement grève l'ensemble des valeurs mobilières à moins qu'il ne soit autrement précisé dans l'acte.

Article 255

A peine de caducité, huit jours au plus tard après le dépôt des bordereaux d'inscription ou la signification du nantissement, le débiteur en est informé par acte d'huissier de justice.

Cet acte contient, à peine de nullité :

- 1° Une copie de l'ordonnance du juge ou du titre en vertu duquel la sûreté a été prise ; toutefois, s'il s'agit d'une obligation notariée ou d'une créance de l'Etat, des collectivités territoriales ou de leurs établissements publics, il n'est fait mention que de la date, de la nature du titre et du montant de la dette ;
- 2° L'indication, en caractères très apparents, que le débiteur peut demander la mainlevée de la sûreté comme il est dit à l'article 217 ;
- 3° La reproduction des articles 210 à 219 et 256.

Article 256

Lorsque le créancier est déjà titulaire d'un titre exécutoire, la mainlevée de la publicité provisoire peut être demandée jusqu'à la publicité définitive, laquelle ne peut intervenir moins d'un mois après la signification de l'acte prévu à l'article 255.

Article 257

La publicité provisoire conserve la sûreté pendant trois ans. Elle peut être renouvelée pour la même durée.

Le renouvellement est effectué dans les conditions prévues aux articles 61 et suivants du décret du 14 octobre 1955 modifié portant application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955

portant réforme de la publicité foncière, pour l'inscription provisoire d'hypothèque, et dans les mêmes formes que la publicité initiale pour les autres sûretés judiciaires.

Article 258

Si le bien est vendu avant que la publicité définitive ait été accomplie, le créancier titulaire de la sûreté judiciaire jouit des mêmes droits que le titulaire d'une sûreté conventionnelle ou légale. Toutefois, la part qui lui revient dans la distribution du prix est consignée.

Cette part lui est remise s'il justifie de l'accomplissement de la publicité définitive dans le délai prévu. A défaut, elle est remise aux créanciers en ordre de la recevoir ou au débiteur.

Article 259

Lorsque la valeur des biens grevés est manifestement supérieure au montant des sommes garanties, le débiteur peut faire limiter par le juge les effets de la sûreté provisoire s'il justifie que les biens demeurant grevés ont une valeur double du montant de ces sommes.

Article 260

La publicité provisoire doit être confirmée par une publicité définitive. Cette publicité donne rang à la sûreté à la date de la formalité initiale, dans la limite des sommes conservées par cette dernière.

La publicité définitive est opérée, pour l'hypothèque, conformément à l'article 2428 du code civil et, pour le nantissement du fonds de commerce, conformément à l'article L. 143-17 du code de commerce et à l'article 24 de la loi du 17 mars 1909 relative à la vente et au nantissement du fonds de commerce.

Il n'est dû qu'un seul salaire ou émolument pour les deux inscriptions.

Article 262

La publicité définitive du nantissement des parts sociales et valeurs mobilières est opérée dans les mêmes formes que la publicité provisoire.

Après avoir accompli cette formalité, le créancier peut demander l'agrément du nantissement, s'il y a lieu.

Article 263

La publicité définitive doit être effectuée dans un délai de deux mois courant selon le cas :

1° Du jour où le titre constatant les droits du créancier est passé en force de chose jugée ;

2° Si la procédure a été mise en oeuvre avec un titre exécutoire, du jour de l'expiration du délai d'un mois visé à l'article 256 ou, si une demande de mainlevée a été formée, du jour de la décision rejetant cette contestation ; toutefois, si le titre n'était exécutoire qu'à titre provisoire, le délai court comme il est dit au 1° ;

3° Si le caractère exécutoire du titre est subordonné à une procédure d'exéquatur, du jour où la décision qui l'accorde est passée en force de chose jugée.

Le créancier présente tout document attestant que les conditions prévues ci-dessus sont remplies.

Article 264

Si après la vente du bien, le prix en a été régulièrement consigné pour être distribué, la publicité définitive est remplacée par la signification du titre du créancier à la personne chargée de la répartition du prix, dans le délai de deux mois prévu à l'article 263.

Article 265

A défaut de confirmation dans le délai, la publicité provisoire est caduque et sa radiation peut être demandée au juge de l'exécution.

En cas d'extinction de l'instance introduite par le créancier ou si sa demande est rejetée, la radiation est demandée au juge saisi du fond ; à défaut, elle est ordonnée par le juge de l'exécution.

La radiation est effectuée sur présentation de la décision passée en force de chose jugée.

Les frais sont supportés par le créancier.

Si la part du créancier titulaire de la sûreté provisoire a été consignée, elle est remise, selon le cas, aux créanciers en ordre de la recevoir ou au débiteur.



Que pensez-vous de notre prestation ?

Vous êtes Notaire Collaborateur Etudiant en notariat

Votre avis nous sera précieux pour maintenir et améliorer la qualité de notre prestation. Merci de bien vouloir prendre le temps de noter vos commentaires et de les adresser au Service Qualité, CRIDON Nord-Est 9 rue de Puebla – 59042 Lille cedex ou par télécopie au 03.20.30.64.92

1. Pertinence des thèmes proposés	Très satisfait	Satisfait	Plutôt satisfait	Plutôt pas satisfait	Pas du tout satisfait
Hélène Paerels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
David Boulanger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Damien Dutrieux	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Frédéric Vauvillé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Qualité pédagogique de la formation	Très satisfait	Satisfait	Plutôt satisfait	Plutôt pas satisfait	Pas du tout satisfait
Hélène Paerels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
David Boulanger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Damien Dutrieux	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Frédéric Vauvillé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Intérêt pratique des conférences	Très satisfait	Satisfait	Plutôt satisfait	Plutôt pas satisfait	Pas du tout satisfait
Hélène Paerels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
David Boulanger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Damien Dutrieux	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Frédéric Vauvillé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4. Utilité des supports utilisés	Très satisfait	Satisfait	Plutôt satisfait	Plutôt pas satisfait	Pas du tout satisfait
Support papier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PowerPoint	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Choix du lieu	Très satisfait	Satisfait	Plutôt satisfait	Plutôt pas satisfait	Pas du tout satisfait
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Choix de la date	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Respect des horaires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Durée du repas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Qualité du repas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Satisfaction globale :	Très satisfait	Satisfait	Plutôt satisfait	Plutôt pas satisfait	Pas du tout satisfait
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Vos remarques et suggestions :