

LE FINANCEMENT DES COLLECTIVITES PAR LES CONSTRUCTEURS

L'essentiel des règles concernant les taxes et participations d'urbanisme figure aux articles L.332-6 et suivants du Code de l'urbanisme.

La loi dite "S.R.U." du 13 décembre 2000 a ajouté une participation des riverains aux dépenses d'établissement des voies nouvelles et de leurs équipements, mais cette loi a aussi supprimé la redevance pour surdensité et réduit les cas de redevance pour dépassement du plafond légal de densité.

Un principe

Aucune participation financière n'est due hors des cas légaux, nonobstant toute convention contraire. Ainsi, un "droit de branchement" ne peut pas être institué par un syndicat intercommunal pour raccordement aux réseaux d'adduction d'eau et d'assainissement. Il y a donc principe de légalité de toutes taxes et participations réclamées à un constructeur. Le Maire qui perçoit une participation dépourvue de base légale se rend coupable du délit de **concussion**.

Le fait générateur : le permis de construire ou la déclaration préalable

Le défaut de mention d'une participation (non d'une taxe) dans le permis de construire est sanctionné par la non exigibilité de celle-ci ; de même une redevance ne peut pas être imposée après délivrance du permis.

Pour les constructions sans permis, le fait générateur est l'achèvement des constructions et non pas le procès verbal constatant l'infraction.

En cas de sinistre : la reconstruction d'un bâtiment donnant lieu à permis de construire entraîne l'exigibilité des taxes et participations même si celles-ci avaient été exigées précédemment.

L'annulation du permis par le juge administratif fait disparaître le fait générateur sauf pour les constructions déjà réalisées.

Pour les permis modificatifs, il faut distinguer qu'ils constituent des faits générateurs ou non, mais les règles applicables sont celles en vigueur lors de la délivrance du permis initial.

Pour la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, il a été jugé que divers permis pouvaient donner lieu à réévaluation de la participation à l'occasion de la délivrance de chaque permis modificatif.



Taxes et participations : la qualification juridique est précise.

Les taxes d'urbanisme sont la taxe locale d'équipement (TLE), la taxe départementale des espaces naturels et sensibles, la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement, la taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie, le versement pour dépassement du plafond légal de densité, la participation du coefficient d'occupation du sol alors en vigueur.



Les participations d'urbanisme affectées au financement d'équipements publics directement rendus nécessaires par les opérations d'aménagement comprennent : la participation pour le financement de l'égoût, la participation pour le financement des parcs publics de stationnement, la participation pour le financement d'équipement public exceptionnel, la participation pour le financement des services publics à caractère industriel et commercial, la cession gratuite de terrain pour la réalisation de voirie publique, la participation des riverains de voirie nouvelle en vigueur dans les départements du Bas Rhin, du Haut Rhin et de la Moselle, la participation due au programme d'aménagement d'ensemble.



Lettre éditée par les Notaires de l'Isère de la Drôme et des Hautes-Alpes

à consulter sur www.cr-grenoble.notaires.fr

VISIONS COMMUNES

Lettre éditée par le Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel de Grenoble - 10, rue Jean Moulin - 38180 Seyssins.

Directeur de la publication : M. le Président du Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel de Grenoble.

Comité de rédaction : Jean-Baptiste GROUSSON, Michèle DELHOMME MATHON, Marie DUVERNEUIL, Aymar de GESTAS DE L'ESPEROUX, Didier LECLERCQ, Philippe LINTANFF, Christian NOVEL, Philippe PANOSSIAN, Emmanuelle PASTEUR, Thomas PLOTTIN, Marie-Thérèse PRUNIER, Véronique SAUQUET, Jean-Michel SORREL, Sébastien THEVENET, Philippe WUTHRICH.

Photos : Phovoir, Photodisk.

Maquette et édition : Concept et Visuel.



Les conditions de légalité de ces deux groupes sont donc fondamentalement différentes.

Ainsi, plus particulièrement la participation au programme d'aménagement doit obéir à des contraintes importantes de mise en place pour éviter sa remise en cause. Selon l'article L.332-9 du Code de l'urbanisme, le "P.A.E." est approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.A.E. doit correspondre aux besoins des habitants du secteur. Il peut s'agir de la réhabilitation d'existants.

Un programme mal défini n'est pas un P.A.E. Il ne peut être établi pour favoriser une opération en cours d'instruction et notamment postérieurement à une demande d'autorisation de lotir en vue de "taxer" le lotisseur.

Un P.A.E. peut être "multi-sites".

Une concertation préalable est nécessaire avant l'adoption du programme.

Les programmes donnent lieu à une publicité (article R.332-25). En cas de défaut les constructeurs et ayants-droit sont habilités à se faire rembourser.

De même, le défaut de réalisation des équipements publics est sanctionné par la restitution des sommes versées et retour au régime de la T.L.E.

La P.A.E. a donné lieu à de multiples contentieux. Sa mise en place doit être très précise et formaliste.



Le projet urbain partenarial

Au-delà de ces taxes et participations existantes depuis plusieurs années, la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 (dite Loi Molle ou Loi Boutin), complétée par le décret n°2010-304 du 22 mars 2010, a introduit le Projet Urbain Partenarial, qui initie une réforme profonde de la fiscalité de l'urbanisme, en offrant une contractualisation du financement privé des équipements publics jusqu'ici limitée.

Le PUP devait remplacer le programme d'aménagement d'ensemble (PAE) mais finalement les deux dispositifs subsistent.

Le recours au PUP est possible :

- dans les communes dotées d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. Par

conséquent, les communes dotées d'un POS ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) peuvent également recourir à cet outil fiscal. En revanche, doivent être exclues les communes dotées d'une carte communale car ce dernier document d'urbanisme ne comprend pas de règlement propre.

- sur les terrains d'assiette des futurs aménagements ou constructions, qui doivent être situés dans les zones urbaines ou à urbaniser de la commune.

La convention de PUP est conclue entre l'autorité compétente (communes, établissements publics compétents en matière de PLU, ou représentants de l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt national), et des personnes privées, telles que propriétaires de terrains, constructeurs ou aménageurs. Elle fixe :

- un périmètre à l'intérieur duquel le financement des équipements rendus nécessaires par une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction est pris en charge en tout ou en partie par les partenaires de la collectivité publique.
- la forme et les délais de paiement de la participation.

La participation peut financer d'une part, les équipements publics réalisés pour les besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention et, d'autre part, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût d'autres équipements publics proportionnelle à ces besoins.

La participation ne peut, en revanche, pas financer les équipements propres.

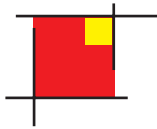
La participation mise à la charge des partenaires peut être acquittée sous forme de contribution financière ou sous forme d'apports de terrains bâtis ou non bâtis, dans les délais contractuels.

L'application de la convention exclut celle de la TLE, pendant une période maximale de 10 ans. Elle exclut également celle du PAE, ainsi que la PVR.

En définitive, les parties jouissent d'une grande liberté contractuelle, et il appartiendra aux praticiens de définir avec précision les contours de ce nouvel outil.

Didier LECLERCQ, notaire





LES LEGS ET DONATIONS AU PROFIT DES COLLECTIVITÉS LOCALES

Un particulier a institué la commune légataire particulière. Quelle est la procédure à suivre ?

La procédure administrative applicable aux legs en faveur des collectivités publiques a été sensiblement allégée par un décret du 2 avril 2002.

Le notaire dépositaire d'un testament en faveur d'une commune ou d'un département est tenu, dès l'ouverture du testament, d'en adresser une copie intégrale au maire ou au président du conseil général.

Il n'y a plus d'obligation, comme par le passé, de transmettre au préfet une copie du testament et la liste des héritiers connus, car l'ancienne procédure d'interpellation de ces derniers a été supprimée.

Désormais les héritiers légaux disposent d'un délai de six mois à compter de l'ouverture du testament pour effectuer auprès du Ministre de l'Intérieur d'éventuelles réclamations à l'encontre des dispositions prises par le défunt.

Au-delà de ce délai et en l'absence de réclamation de leur part, l'acceptation du legs par la collectivité doit être considérée comme définitive.

Précisément, qui est compétent pour accepter le testament ou la donation ?

C'est le conseil municipal qui peut seul statuer sur l'acceptation ou le refus des dons et legs faits à la commune.

Cette compétence peut être déléguée au maire mais uniquement pour les dons et legs qui ne sont assortis d'aucune charges ou conditions.

Il faut évoquer la possibilité, intéressante en pratique, de procéder à une acceptation provisoire. Dans cette hypothèse, l'autorité exécutive de la collectivité (maire ou président du conseil général) peut accepter la libéralité provisoirement et à titre conservatoire, sans attendre la décision d'acceptation de l'assemblée. Cela a pour avantage de rendre la donation irrévocable pour le cas où le donateur décéderait avant l'acceptation définitive, de faire courir les intérêts des sommes léguées au profit de la collectivité et enfin de laisser le temps à cette dernière d'étudier l'opportunité d'une acceptation ou d'un refus (estimation des biens transmis, examen de la portée et de l'incidence des charges et conditions éventuelles.)

La délibération acceptant définitivement la libéralité aura effet du jour de l'acceptation provisoire. En revanche, cette acceptation provisoire perdra tous ses effets si l'organe



délibérant renonce finalement au bénéfice de la donation ou du testament.

Une commune peut-elle facilement vendre un bien dont elle est propriétaire suite à une libéralité ?

Pas toujours car il arrive fréquemment que ces libéralités soient assorties de charges et conditions pouvant aller jusqu'à l'inaliénabilité du bien reçu par la collectivité.

En ce domaine ce sont les règles de droit privé qui s'appliquent et il convient d'en rappeler deux essentielles :

- une clause interdisant de vendre n'est valable que si elle est limitée dans le temps et justifiée par un intérêt sérieux et légitime.
- la collectivité publique peut demander la révision des charges (et notamment une clause d'inaliénabilité) lorsque, par suite



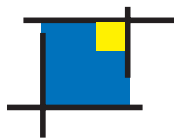
d'un changement de circonstances, l'exécution de ces charges est devenue soit extrêmement difficile, soit sérieusement dommageable, conformément à la loi du 4 juillet 1984 (procédure de révision des conditions et charges apposées à certaines libéralités). Cette demande doit être présentée devant le juge civil et n'est recevable que dix années minimum après le décès du donateur.

Par exemple, une commune pourrait être autorisée à vendre une maison léguée à charge d'y établir à perpétuité une maison de retraite pour personnes âgées, l'objet du legs étant devenu incompatible avec les nouvelles normes de sécurité exigées en matière d'établissement recevant du public et des personnes âgées. Seul un jugement peut lever une charge grevant une libéralité, la collectivité publique ne pouvant se faire juge elle-même de la nécessité de réviser cette charge.

Il convient pour terminer de préciser que si une collectivité vendait un bien en contravention avec une disposition du testament ou de la donation, elle s'exposerait à encourir la nullité de la libéralité à la demande des héritiers ou du donateur.

Les collectivités sont-elles imposables au titre des biens reçus par donation ou legs ?

Non, elles sont totalement exonérées de droits de succession ou de donation sur tous les biens qu'elles reçoivent de cette manière, à condition qu'elles soient affectés à des activités non lucratives. L'appréciation du caractère lucratif de l'activité s'effectue selon les modalités identiques à celles prévues en matière d'impôt sur les sociétés.



LA VENTE NOTARIALE INTERACTIVE (VNI) UN NOUVEL OUTIL D'OPTIMISATION DES VENTES IMMOBILIERES.

Vendre au « meilleur prix » reste la priorité de tout vendeur qu'il soit personne physique, morale ou collectivité locale.

Outre les outils déjà proposés par les études notariales sur l'estimation des biens, la vente notariale interactive, dénommée en abrégé « VNI » constitue aujourd'hui une nouvelle forme de vente immobilière originale.

Elle permet au vendeur de faire appel à la loi du plus offrant avec un délai de vente raisonnable.

Lancée officiellement par l'Institut notarial de l'immobilier (Indi) le 2 avril 2009, la Vente notariale interactive (VNI) permet aux Offices de proposer un service exclusif de recherche d'acquéreurs. Méthode innovante de négociation offrant une sorte de salle des ventes virtuelle sur le web.

Cette nouvelle vente combine à la fois la vente négociée de gré à gré et la vente aux enchères. Elle fait appel au processus des enchères ascendantes pour trouver un acquéreur potentiel sans aucune adjudication puisque la conclusion de la vente nécessite la signature d'une promesse de vente.

La procédure se déroule de la manière suivante :

1°) Signature d'un mandat exclusif de recherche d'acquéreur comprenant la description du bien, l'estimation du bien qui constitue le point de départ des enchères, ainsi que les conditions générales et particulières de la vente.

2°) Le notaire organise alors la publicité de la vente qui peut intervenir par voie de presse écrite et sur internet (site : www.immobilier.notaires.fr).

3°) Des visites sont alors organisées à des dates et heures déterminées à l'avance et figurant dans les documents publicitaires.

L'acquéreur intéressé signe une demande d'agrément pour proposer son offre et s'enregistre en ligne à l'avance sur le site.

Le bien est présenté sur le site pendant une durée de 4 à 6 semaines.

A l'issue de ce délai, les enchères démarrent.

4°) Les enchères interviennent pendant 48 heures. L'évaluation du bien constitue leur point de départ et représente donc la mise à prix.

Chaque enchère doit être validée, elle est confirmée par le site et affichée en bas de l'écran.

Les offres sont confrontées les unes aux autres. Chacun peut surenchérir.

5°) Le notaire constate la meilleure offre. Si celle-ci est égale ou supérieure à l'estimation, le vendeur et l'enchérisseur sont convoqués pour la signature de la promesse de vente. En revanche, si elle est inférieure à l'estimation, elle est soumise au vendeur qui peut l'accepter ou la refuser.

En conclusion, cette nouvelle forme de vente présente de nombreux avantages :

- Une transparence : le site internet : www.immobilier.notaires.fr est public, accessible à tous.
- Une rapidité : en 45 jours, le sort de l'immeuble est fixé.
- Une souplesse : il est possible de faire du sur-mesure pour chaque bien.
- Le vendeur reçoit le meilleur prix et l'acquéreur paye le juste prix.

Emmanuelle PASTEUR, notaire

FUTURS ÉPOUX

Les chambres des notaires de l'Isère, de la Drôme et des Hautes-Alpes ont lancé l'action « **futurs époux** ».

Cette opération vise à sensibiliser les couples sur les questions familiales et patrimoniales relatives à leur prochaine union, et à s'interroger sur d'éventuelles dispositions, en les invitant à rencontrer un notaire.

Des dépliants ont été adressés à l'ensemble des communes pour être insérés dans le dossier de mariage que les couples viennent retirer auprès du service Etat Civil.

MARIAGE

C ONTRAT E N FANTS
P ATRIMOINE
P ROTECTION S UCCESSION
E NTPREISE

DES QUESTIONS ?
Consultez un **NOTAIRE**

Pour recevoir des dépliants supplémentaires :

Contact : c.levet@notaires.fr

Conseil régional des notaires Service communication - 10, rue Jean moulin, 38180 SEYSSINS.