MICHELEZ IMMOBILIER

VOTRE NEWSLETTER - Juin 2023

Olivier Dagrenat
notaire associé

ÉDITO

À l'heure où nous écrivons cet édito, ChatGPT est au cœur de toutes les discussions. L'« I.A. » semble être un tsunami capable de bouleverser le marché du travail à court terme et à l'échelle mondiale.

Même si au sein de Michelez Notaires nous avons pour habitude de regarder devant nous, nous avons aussi décidé de garder les pieds sur Terre.

D'abord parce que chaque époque connaît ses évolutions et ses tourments. Quelles que soient les craintes d'aujourd'hui, tous ces changements seront nécessairement de formidables leviers pour réinventer et inventer de nouvelles manières de travailler.

Ensuite, parce que nous croyons profondément en l'intelligence « non artificielle », celle de la sensibilité humaine, irremplaçable, car elle permet de comprendre les besoins latents de nos clients. Ceux-là même que nos équipes prennent soin d'intégrer à la stratégie des montages juridiques proposés.

Enfin, nous gardons les pieds sur Terre parce que c'est de cette Terre que nous puisons nos ressources. Et puisque ce droit aux ressources implique corrélativement le devoir de la préserver, à l'échelle de notre entreprise, quelques initiatives ont été conduites depuis le début de l'année.
Notre partenariat avec la société Reforest'Action a été renouvelé afin de participer à la plantation de milliers d'arbres en France. Les associés de Michelez Notaires ont, par ailleurs, tous souscrit au capital de la société Team for the Planet, société à but non lucratif ayant pour objectif de lutter contre le dérèglement climatique.

Cette Terre est aussi le socle de nos nombreux projets immobiliers. Si l'on en revient à l'immobilier, objet de cet édito, tout le monde s'accorde à constater un fort ralentissement du marché notamment du fait de la remontée des taux d'emprunt et des nouveaux enjeux environnementaux (mesures liées à la performance énergétique des bâtiments, coût de l'énergie, contraintes d'urbanisme, etc.).

Nous profitons donc de ce Michelez Immobilier, pour vous éclairer sur le taux d'usure, ce fameux indice qui est venu enrayer (et protéger !?) le rythme des crédits bancaires et sur le PLU bioclimatique adopté tout récemment par le conseil de Paris dont les médias immobiliers se font largement l'écho.

Et puisque nous restons fondamentalement optimistes et que les projets de développement se poursuivent malgré tout, nous vous proposons une synthèse sur la mécanique de la division primaire, exception aux règles contraignantes du lotissement, ainsi que sur la servitude légale de passage qui peut sauver un actif immobilier de l'enclavement.

Autant d'outils et d'enjeux que les équipes de Michelez Notaires s'approprient pour mieux vous accompagner.
Excellente lecture.

Olivier Dagrenat, notaire associé

SOMMAIRE

Le taux d'usure ..... p. 02
La genèse du PLU bioclimatique ..... p. 03
Division d'un terrain à bâtir : quelques points d'attention sur la « division primaire » ..... p. 06
L'accès à un terrain enclavé ..... p. 08
Actualités Michelez ..... p. 10

LE TAUX D'USURE

Esther OUAKI,
Juriste, Département Financement immobilier

Erika GRUNY,
Juriste, Département Financement immobilier

Dans un contexte d'augmentation des taux et de refus en masse d'octroi des crédits immobiliers, apparaît un indicateur, qu'aucune banque ne peut ignorer, le taux d'usure.
La presse s'en est fait l'écho à de nombreuses reprises, le taux d'usure est devenu la « bête noire » des banques et des candidats au crédit immobilier, ce dernier étant souvent la cause de nombreux refus de prêt.
Mais pourquoi parle-t-on du taux d'usure, comment peut-on le définir, d'où vient-il, par qui est-il fixé, comment le calcule-t-on et quelles sont les sanctions d'un prêt usuraire ?
Le contexte inflationniste a conduit la Banque Centrale Européenne (BCE) à rehausser, à plusieurs reprises, ses taux directeurs qui orientent les relations qu'elle entretient avec les banques commerciales.
La forte hausse des prix constatée dans la zone euro ces derniers mois conduit désormais la BCE à mener une politique monétaire restrictive. Figure de proue du système européen des banques centrales, la BCE qui a pour mission principale de maintenir la stabilité des prix, cherche à réduire la masse monétaire en circulation en utilisant le levier des taux directeurs. La hausse de ceux-ci a inévitablement eu des conséquences sur les taux des crédits proposés par les banques et, mécaniquement, sur les niveaux de l'usure.

Qu'est-ce que le taux d'usure ?
La législation française relative aux seuils de l'usure repose actuellement sur les articles L. 314-36 à L. 314-9 du Code de la consommation et sur l'article 313-5.1 du Code monétaire et financier. Le taux d'usure est déterminé par la Banque de France chaque trimestre et consultable directement sur son site internet. Il sert à protéger les consommateurs du surendettement, sans quoi le coût total du crédit serait trop élevé.
Après une enquête auprès des établissements de crédits et sociétés de financements, la Banque de France réalise une moyenne des taux pratiqués du trimestre précédent pour chaque catégorie de prêt et la majore d'un tiers.

Le taux d'usure désigne le taux d'intérêt annuel effectif global (TAEG) maximal qu'un établissement de crédit est autorisé à proposer à un emprunteur.

Qu'est-ce que le TAEG et que comprend-t-il ?
Le TAEG correspond au taux d'intérêt « global » annuel, exprimant le coût total du crédit, divisé par le nombre d'années du prêt et qui permet à l'emprunteur d'évaluer le coût d'ensemble de l'opération (art. L. 314-1, C. conso.)
Si le TAEG découlant des conditions proposées du prêt est supérieur au taux d'usure de référence au moment de l'acceptation de l'offre, il sera impossible pour l'établissement de crédit d'octroyer ce prêt, ce dernier étant dit « usuraire ».

Comment l'octroi d'un prêt usuraire est-il sanctionné ?
Le fait de consentir à autrui un prêt usuraire ou d'apporter son concours à l'obtention ou à l'octroi d'un prêt usuraire est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 300.000 € (L.341-50 C. Conso). La fermeture (provisoire ou définitive) de l'établissement peut également être prononcée ainsi que la publication du jugement de condamnation (risque réputationnel). Par ailleurs, les sommes indûment perçues par l'organisme de crédit devront être restituées à l'emprunteur, ces sommes étant assorties d'intérêts. Si le prêt a été intégralement remboursé, ces sommes devront être rétrocédées à l'emprunteur avec intérêts légaux du jour où elles auront été payées. En revanche, si le prêt n'a pas fait l'objet d'un remboursement total, les sommes indûment perçues pourront venir s'imputer sur le capital de la créance ou les intérêts normaux restant dus.

Que faire si le prêt ne peut être accordé car il dépasse le taux d'usure ?
Si le prêt ne peut être accordé car son taux est usuraire, l'établissement de crédit peut opérer un arbitrage et décider de réduire sa marge, les frais de dossiers, les commissions ou éventuellement augmenter la durée du prêt pour en réduire le coût total.
Concernant les prêts consentis aux particuliers, il pourrait être opportun de regarder le coût global annuel de l'assurance emprunteur, lequel est intégré dans le calcul du TAEG, pour éventuellement réduire le coût global annuel du crédit.
Dans un contexte de remontées des taux, la Banque de France est désormais autorisée, depuis le 1er février et jusqu'au 1er juillet 2023, à ajuster le taux d'usure mensuellement (et non plus trimestriellement) afin de faciliter l'emprunt pour les particuliers qui se voient très souvent privés de financement, leur TAEG dépassant le taux d'usure fixé par la Banque de France (en raison principalement d'un ajustement trimestriel).
Cette faculté de réajustement avait déjà été mise en œuvre, au moment de la crise des subprimes de 2008, laquelle avait entraîné une hausse brutale des taux de crédits.

LA GENÈSE DU PLU BIOCLIMATIQUE

Caroline BORREL
Notaire, Département Immobilier d'entreprise et institutionnel

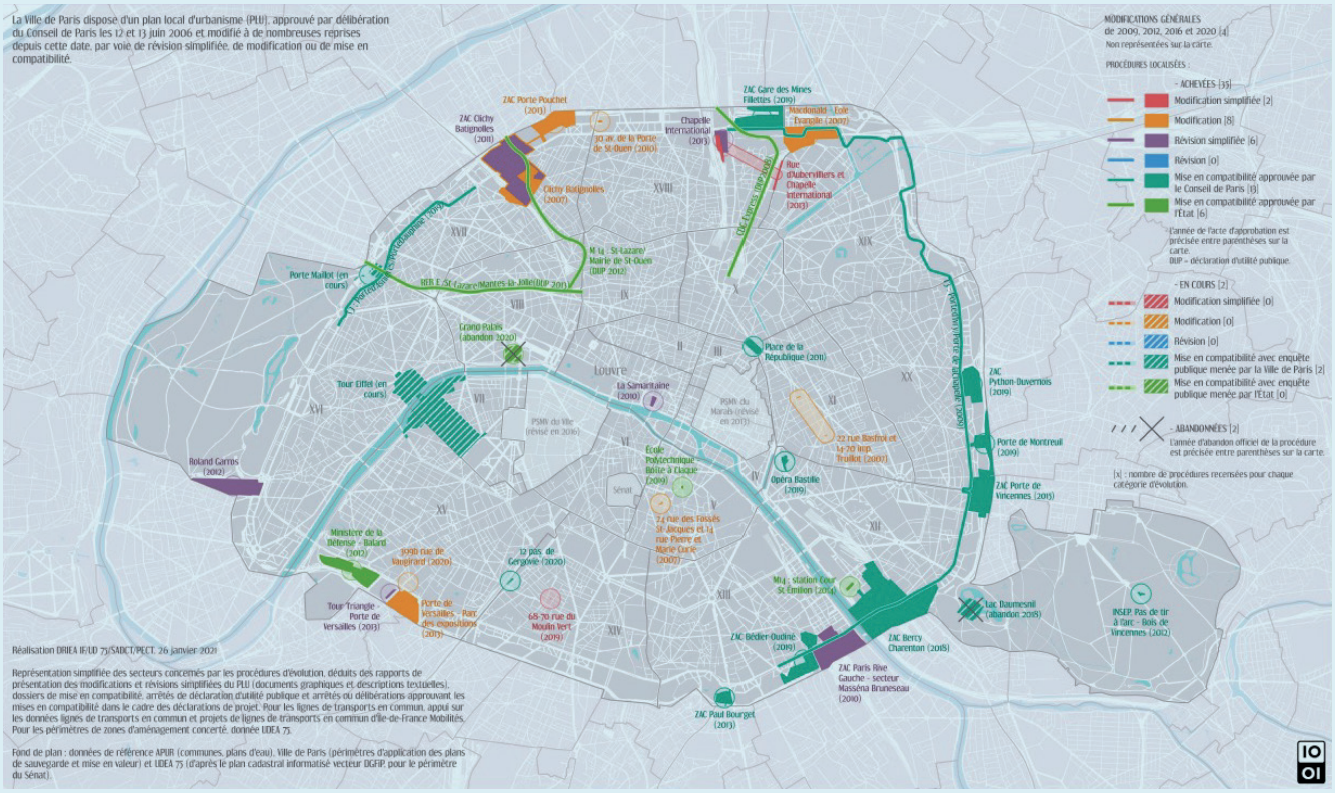
A la date de diffusion pour impression du présent article, les règles d'urbanisme applicables sur la Commune de Paris, résultent du Plan local d'urbanisme (PLU) dans sa version approuvée il y a 17 ans et révisée depuis, à quatre reprises. Considéré comme inadapté, une procédure de révision lourde est en cours et devrait aboutir à une entrée en vigueur, dès l'année prochaine, du PLU « nouvelle génération », rebaptisé à cette occasion le « PLU bioclimatique ».

Et sur la base d'un résumé de la version du projet soumis au vote du Conseil de Paris, le 5 juin 2023, nous avons tenté de recontextualiser les origines de ce changement, présenté sur le site internet de la Ville de Paris, comme un véritable changement de paradigme.

Architecture et constructions bioclimatiques

Le terme « bioclimatique » est un néologisme qui trouve sa source aux Etats-Unis, au début du 20ème siècle. Cet adjectif est alors utilisé par les pionniers de l'architecture écologique pour qualifier certains matériaux, constructions et même projets de ville utopique, et ce, en réaction à la dégradation de l'habitat, causée par la révolution industrielle.

Sur sa page Wikipédia, « l'architecture bioclimatique » se présente en tant que discipline académique dont la mission est de tirer parti des caractéristiques et particularités propres à un lieu d'implantation afin d'obtenir des conditions optimales de qualité de vie et de confort, dans le respect de l'environnement, de la biodiversité et de la biosphère.



Or, si nous nous en tenons à la définition de « bioclimatique » à savoir l'« influence du climat sur les êtres humains », nous comprenons que l'« architecture bioclimatique » n'a finalement pas grand-chose à voir avec le climat, et que cette discipline a vocation à s'intéresser, en priorité, à l'environnement immédiat(le biotope).

Politique et enjeux bioclimatiques

A l'échelle nationale, le Grenelle de l'Environnement, lequel s'est déroulé fin 2007, constitue sans nul doute, l'évènement majeur de sensibilisation de la société civile aux enjeux « bioclimatiques », au sens de la définition retenue par le Grand Larousse et dont l'entrée remonte à 1964. Et pour appréhender des enjeux aussi importants, cet événement se voulait être le premier dans son genre : un exercice de modestie, celui de la démocratie collaborative.

A l'échelle régionale, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), adopté en septembre 2008, en parallèle de la naissance du Grand Paris impulsé par Nicolas Sarkozy, alors Président de la République, aborde clairement et pour la première fois, dans un document réglementaire, les enjeux « bioclimatiques »

Puis, en décembre 2013, le nouveau « SDRIF horizon 2030 » est adopté.

Ne paraissant plus adapté, sa mise en révision est lancée en automne 2021 pour aboutir à un schéma environnemental appelé « SDRIF-E horizon 2040 », lequel s'inscrit dans la politique de sobriété foncière imposée par la loi Climat d'août 2021.

Or, le SDRIF est un document de planification à l'échelle régionale auquel les différents Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent se conformer.

La course aux vanités

La Mairie de Paris décide donc, dès le début du deuxième mandat d'Anne Hidalgo, soit en décembre 2020, d'engager une nouvelle procédure de révision du PLU de Paris, avec pour objectif, une adoption définitive du PLU bioclimatique (« PLUb ») en 2024.

S'ensuit la commande auprès de l'Atelier parisien d'urbanisme (l'« Apur »), d'un diagnostic territorial valant « état des lieux », remis à la Mairie de Paris en avril 2021, devant servir de base à la préparation des projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de Règlement.

Et le 7 avril 2023, les membres de la majorité municipale annoncent avoir trouvé un accord sur le projet de PLUb.

Et depuis septembre 2022, date de diffusion de l'avant-projet, le message largement relayé par les équipes de communication de la Ville de Paris est clair : ce PLUb se veut être un PLU « de rupture ».

Constructions bioclimatiques et enjeux bioclimatiques

Et c'est ainsi que le Premier l'adjoint à la Maire de Paris déclarait en juin 2022 : « Le PLU de 2006 était un PLU de production et d'aménagement de grands espaces fonciers, et nous passons à un PLU de dentelle, et de transformation, pas de destruction, mais aussi de rénovation thermique et d'ambition sur la protection patrimoniale. »

Pour comprendre les raisons de cette « rupture », il y lieu de rappeler qu'au-delà des enjeux climatiques, les pouvoirs publics se retrouvent aujourd'hui face à une impasse : la rareté du foncier.

La chasse au coupable

En effet, pour faire face à une diminution croissante du nombre de ses habitants, les pouvoirs publics ont, à partir des années 1960, transformé les friches industrielles de Paris en quartier à dominante de logements (Bercy, Paris Rive-Gauche, André Citroën, Batignolles) et ce, jusqu'à épuisement.

Bien que le nombre de ses habitants se soit stabilisé depuis 2008, Paris est actuellement l'une des villes les plus denses du monde, rappelant que selon les chiffres de l'Insee, en 2023, 60% des parisiens âgés de plus de 15 ans vivent seuls.

Et face à ce constat, l'Apur a été mandaté dès 2014, afin de réaliser un recensement des immeubles par occupation, dont il résulte les chiffres majeurs suivants :

La surface bâtie développée de Paris est de 148 millions de m² dont notamment :

- **11,48 %** de bureaux, soit 40% des surfaces d'activités parisiennes.
- **64,19 %** de logements dont 24% de logements sociaux.

Parmi les 11,48% de bureaux :

- **90 %** de ces surfaces ont une surface supérieure à 1.000 m² ;
- **70 %** de ces surfaces sont détenues en monopropriété ;
- **521** immeubles (soit 16% du parc de bureaux) sont exploités par un seul occupant.

Et sur la base des données collectées, l'Apur concluait déjà, dans un rapport datant de février 2017 : « Les bureaux anciens n'ayant qu'un seul propriétaire et qu'un seul occupant présentent des dispositions favorables pour la mutabilité, d'une part parce qu'ils sont anciens (construits avant 1980 et non restructurés), d'autre part parce que l'unicité de l'occupation peut annoncer une libération complète des locaux dans les années qui viennent si l'utilisateur déménage. Enfin, la mutabilité est facilitée par la propriété unique. »
Finalement, le projet de PLUb constitue bien l'aboutissement d'une stratégie mise en œuvre dès 2014, destinée à répondre à un objectif : dédensifier au profit du logement dans le périmètre où il doit trouver à s'appliquer, soit les limites administratives de la capitale (105 km²), exception faite des sites patrimoniaux remarquables du Marais et du 7e arrondissement, et du Sénat.

Et au service de cette stratégie, plusieurs outils coercitifs « hors PLU » existent déjà :

- **L'encadrement des loyers en vigueur à Paris, depuis le 1er juillet 2019 ;**
- **Le règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation renforcé en janvier 2022, lequel impose la** règle de «1m² transformé/3m² à offrir en compensation» et interdit toute cession de commercialité à partir de 1m de surface d'habitation déclarée au 1er janvier 1970.

Et seront complétés, dès l'année prochaine, par de nouveaux outils coercitifs.

Conclusion :
La conjoncture parait propice en cette année 2023, la demande placée de bureaux à Paris étant en baisse de 39% au 1er trimestre 2023 par rapport au 1er trimestre 2022.
La question est de savoir si la Ville de Paris aura les moyens financiers de ses ambitions et dans quelle mesure elle ne sera pas taxée de favoritisme dans le cadre de l'exercice de son pouvoir discrétionnaire.

NOUVEAUX DISPOSITIFS IMPOSÉS POUR TOUTE NOUVELLE CONSTRUCTION

Dispositif de seuils classés en neuf thématiques : pleine terre, végétalisation du bâti, abattement des eaux pluviales, mixité sociale et fonctionnelle, animation locale, performance énergétique, énergies naturelles et renouvelables, émission de gaz à effet de serre (GES) et stockage du carbone.

Urbascore : grille d'évaluation remplie par la Ville, préalable à la délivrance du permis de construire.

Servitude Logements sociaux : taux de social de 30% à 50% à partir de 500m construits.

Obligations : végétalisation des toitures et terrasses systématique et renforcement de la protection des arbres et espaces verts existants pour lutter contre les ilots de chaleur.

Dérogations : dérogation aux règles qui encadrent les hauteurs du bâti pour les surélévations à usage d'habitation.

Interdictions : tours de plus de 37 mètres, immeubles-ponts et toute construction à moins de 25m de part et d'autre du boulevard périphérique.

Nouveaux dispositifs pour les constructions existantes :

Interdictions : locations saisonnières de courtes durées dans les zones touristiques et immeubles d'habitation, les dark store et dark kitchen.

Emplacements réservés : inscription en emplacement réservé (« pastillages ») d'environ 1000 immeubles en monopropriété, et notamment pour une future destination « habitation ».

Cette servitude trouvera vocation à s'appliquer dans le cadre d'une vente ou de travaux.
Toute réhabilitation d'immeubles de bureaux, même une simple mise aux normes, devra obligatoirement prévoir la transformation de 10 % de cette surface de bureaux en logements.
Les propriétaires concernés bénéficieront d'un droit de délaissement, leur permettant de mettre en demeure la Ville d'acquérir leur bien, à un prix de marché qui ne tiendra pas compte des réserves du pastillage. Si la Mairie renonce à acquérir ce bien, alors le propriétaire concerné, ou le futur propriétaire si la vente est maintenue, se verra délié des obligations du pastillage.

DIVISION D'UN TERRAIN À BÂTIR : QUELQUES POINTS D'ATTENTION SUR LA « DIVISION PRIMAIRE »

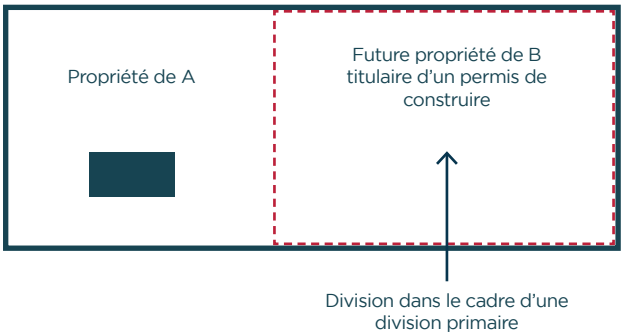
Guillaume BRUN
Notaire, Département Promotion immobilière, urbanisme et construction

Le propriétaire d'un terrain peut être tenté d'en vendre une partie au profit d'un acquéreur projetant de réaliser une opération de construction. Tel est le cas de la vente d'une parcelle adjacente à une maison, vendue à un tiers qui la destine à une nouvelle construction. Par principe, une telle opération entre dans le champ d'application de la réglementation sur les lotissements (art. L 442-1 a) du Code de l'urbanisme – « CU »). Toutefois, compte tenu des contraintes que cette réglementation implique, d'autres techniques de division d'un terrain, constituant des exceptions au lotissement, sont privilégiées par la pratique. La « division primaire » constitue l'une de ces exceptions. Face à l'engouement qu'elle suscite, il convient d'être vigilant afin que l'opération ne puisse pas courir le risque d'être requalifiée en lotissement.

Définition : le Code de l'urbanisme dispose que ne constitue pas un lotissement les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation (art. R 442-1 a) du CU). Nous n'évoquerons ici que le cas du permis de construire.

Exemple :

- A est propriétaire d'un terrain (délimité en bleu ci-dessous)
- B obtient un permis de construire portant sur la totalité du terrain appartenant à A
- A et B signent une vente portant sur le terrain délimité en rouge = la division s'opère.



Justification : le projet est déjà connu par l'administration et le respect des règles d'urbanisme ont déjà fait l'objet d'un contrôle lors de l'instruction de la demande de permis de construire.

Conditions :

- Condition tenant à la nature de la division : la division foncière intervient de manière effective le jour de la signature de l'acte de vente.
- Condition tenant à l'accord du propriétaire : si l'accord du propriétaire du terrain est nécessaire, le pétionnaire du permis de construire n'a pas, en principe, à en justifier auprès des services instructeurs. Une simple attestation suffit (la signature du formulaire de demande valant en pratique attestation).
- Condition tenant au titulaire du permis de construire : le per-

mis de construire doit être obtenu par une autre personne que le propriétaire du terrain (dans le cas d'une vente, le futur acquéreur).

- Condition tenant au moment de l'obtention du permis de construire : le permis de construire doit être obtenu avant la division du terrain (donc avant la vente) et, pour des raisons de sécurité juridique, doit être devenu définitif.
- Condition tenant à l'objet du permis de construire : le permis de construire ne peut pas porter sur la construction de maisons individuelles. Tout autre projet est possible.
- Condition tenant à l'assiette du permis de construire : depuis l'arrêt du Conseil d'Etat du 12 novembre 2020, la demande de permis de construire doit porter sur l'ensemble de l'unité foncière d'origine (CE, 12 novembre 2020, « SCI du 3 rue Jules Gautier », n°421590). Cette approche permet la densification de l'opération puisque les règles d'urbanisme sont appréciées non pas à l'échelle du lot après division mais au regard de l'unite foncière avant division. La même condition s'applique pour le permis de construire modificatif. Rappelons que l'unité foncière se définit comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (CE, 27 juin 2005, « Commune de Chambéry », n°264667).

Avantages :

La division primaire revêt un caractère de simplicité (apparente) et de rapidité : une seule autorisation est nécessaire (le permis de construire) alors que le lotissement en appelle deux (arrêté de non-opposition à déclaration préalable ou permis d'aménager ET permis de construire). Et par là même, elle n'ouvre qu'une seule voie de recours des tiers.

Inconvénients :

Si la division primaire n'est pas correctement mise en œuvre, elle peut être source d'une grande insécurité pour l'ensemble du projet. En effet, rappelons que toute vente passée en méconnaissance des règles du lotissement encourt la nullité. Néanmoins, ce risque pourrait être couvert dans l'hypothèse d'un permis de construire obtenu et devenu définitif, hors cas de fraude (art. L 480-15 al.2 du CU).

Par ailleurs, compte tenu du fait que l'instruction du permis doit s'effectuer sur l'unité foncière, les projets du vendeur et de l'acquéreur deviennent liés, notamment en cas de permis de construire modificatif qui pourrait venir entraver la constructibilité de l'un ou l'autre de leur projet. En effet, la situation pourrait se compliquer dans le cas où le vendeur déposerait (avant l'achèvement) une demande de permis de construire sur le terrain qu'il a conservé (le reliquat). Les deux terrains continuant de s'analyser en une seule et même unité foncière, son permis doit alors être instruit sur la totalité de l'assiette foncière avant division. Vient alors une question : que se passera-t-il en cas d'incompatibilité entre ce permis et celui d'ores et déjà obtenu par l'acquéreur ? La même question pourrait se poser si l'acquéreur du terrain détaché (voire son sous-acquéreur) vient déposer, dans le même temps, une demande de permis de construire modificatif. En outre, l'acquéreur ne doit-il pas être autorisé par son vendeur à déposer cette demande de permis de construire modificatif sur l'unité foncière ? Et réciproquement ? Autant de questions auxquelles nos équipes vous aideront à répondre.

L'ACCÈS À UN TERRAIN ENCLAVÉ

Eline POTREL
Juriste, Département Promotion immobilière, urbanisme et construction

Le saviez-vous ?

Si le passage sur la propriété voisine s'est effectué pendant plus de trente ans, les modalités du droit de passage sont réputées acquises

Qu'est ce que l'enclave ?
L'enclave désigne une situation dans laquelle se trouve un terrain dépourvu d'issue sur la voie publique, ou qui dispose d'une issue insuffisante.

Si vous vous trouvez dans cette situation, quel est votre droit ?
L'article 682 du Code civil consacre le droit du propriétaire du terrain enclavé de « réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proprortionnée au dommage qu'il peut occassioner ». La loi vous reconnaît **un droit automatique** de passer sur le terrain de votre voisin en vue de rejoindre la voie publique. Ses modalités d'exercice peuvent figurer sur un acte sous seing privé ou par acte authentique reçu devant un notaire. A défaut d'accord, un recours devant les juridictions est possible.Il conviendra de verser à votre voisin **une indemnité qui correspond au préjudice** qu'il pourrait subir (ex : dégradation de son terrain, bruit, etc.)La situation d'enclave peut être caractérisée lorsque l'accès à la voie publique présente d'importantes difficultés qui ne peuvent être levées qu'en engageant « des travaux excessifs et d'une valeur sans rapport avec celle de la propriété »[1]

A quelles conditions est soumis l'exercice de ce droit ?
L'article 683 du Code civil retient que le passage « doit être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique » et « dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé ». La détermination de ce passage se fait en accord avec voisin. Il convient de fixer l'emplacement du passage, son mode d'exercice (piétons, véhicultes à moteurs, horaires, modalités d'ouverture/fermeture de l'accès) et le montant de l'indemnité à verser à votre voisin. A défaut d'accord, le juge se chargera de fixer les modalités de ce passage.

(1) Cass. 3e civ., 20 octobre 1982 ; Cass. 3e civ., 8 octobre 1986, 84-17.331 : Bull. III, n° 138 p. 109 ; Cass. 3e civ., 24 juin 2008, n° 07-15.944 : RD imm. 2009, p. 107, obs. É. Gavin Millan-Oosterlynck ; Cass. 3e civ., 8 juillet 2009, n° 08 14.758 : JCP 2009, p. 337, obs. Périnet-Marquet

Comment formaliser l'existence de votre droit ?
S'agissant d'une servitude légale, le recours à une convention pour reconnaître l'existence de ce droit n'est que facultative. Pour autant, nous vous recommandons de formaliser par écrit l'accord trouvé entre vous et votre voisin, par un acte sous seing privé ou par acte authenthique devant notaire.
Votre voisin sera contraint de respecter cette convention et votre droit de passage. Certains de ses droits devront supporter quelques restrictions. Par exemple, votre voisin ne pourra pas se clore sur une partie de son terrain sur laquelle s'exerce le passage convenu tel que fixé par la convention.

En résumé

Si votre terrain est enclavé, votre voisin ne peut pas s'opposer à votre passage sur son terrain mais il convient de définir par une convention les modalités de ce passage. A défaut d'accord, elles seront définies par le juge.
Ce droit de passage est reconnu à la situation d'enclave mais pas à la simple difficulté d'accès.

Le saviez-vous ?

Votre terrain,enclavé sera qualifié de fonds dominant et celui de votre voisin de fonds servant.

ATTENTION

Cette situation d'enclave ne doit pas avoir été provoquée de votre fait. Il ne faut pas avoir obstrué l'accès ou édifié des constructions sur votre terrain qui ont eu pour effet de vous priver d'issue sur à la voie publique. (Cass. 1re civ., 4 mai 1964 : Bull. I, n° 230)

Si la situation d'enclave a été engendrée par la division d'un fonds suite à un contrat (ex : une vente), le passage ne peut être demandé que sur les terrains objet de ce contrat, sauf si un tel passage ne serait pas suffisant. Dans cette dernière situation, un passage peut être réclamé sur les fonds voisins non concernés par ledit contrat.

Si votre projet porte sur l'acquisition d'un terrain enclavé en vue d'y édifier une construction, il conviendra de convenir de ce passage avant la demande de permis de construire. En effet, l'absence d'accès à la voie publique conditionne l'obtention ou la validité du permis de construire.

L'équipe MICHELEZ NOTAIRES se tient à votre disposition pour vous accompagner tout au long de vos démarches et vous protéger lors de la rédaction d'une promesse de vente portant sur un terrain enclavé et sur la convention fixant les modalités de ce droit de passage.

ACTUS

Nominations

Nous sommes très heureux de coopter trois nouveaux notaires : **Laëtitia BAYEUL, Hélène KALCK et Amanda RULLON.** Elles accompagnent notre clientèle principalement sur les projets ayant trait à l'immobilier résidentiel et au droit de la copropriété.

Conférences

Nous avons poursuivi notre cycle de conférences destinées aux équipes (Direction juridique, équipes d'ingénierie patrimoniale, banquiers privés, etc.) de nos banques partenaires, notamment sur les thèmes suivants :

- La structuration de l'investissement immobilier locatif;
- Comment aider ses enfants à se loger ?
- Invest in Real Estate in France (présentation en anglais ou en français);
- Par ailleurs, Arnaud BAYART est intervenu le 12 avril dernier lors d'une conférence organisée par le Cabinet d'avocats Gide Loyrette Nouel, avec le soutien de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Celle-ci avait pour thème l'actualité du droit immobilier (notamment PLU bioclimatique de Paris, pratique des baux commerciaux et performance énergétique).

Publications

- François BONTE et Florent GACHON ont corédigé un article recensant la **jurisprudence actuelle en matière d'évaluations immobilières pour l'IFI et les successions /donations** et notamment l'application ou non de décotes dans certaines situations, mis en ligne sur Fiscalonline le 16 mai 2022.
- Etienne MICHELEZ et Clément COLOMBEL ont fait un point d'actualité sur **l'encadrement des loyers de logements à Paris** dans Gestion de Fortune n° 340 novembre 2022.
- Patrice BONDUELLE a signé avec Mai TRINH, Managing Director de Crédit Suisse Luxembourg, un article dans Agefi Actifs de décembre 2022 intitulé **« Structurer et financer son immobilier ».**
- François BONTE et Clément COLOMBEL ont signé un article présentant la **nouvelle obligation déclarative annuelle des logements applicable dès cette année** « Attention propriétaires : déclarez ou payez ! » sur Fiscalonline le 17 mars 2023.
- Clément COLOMBEL et François BONTE ont publié un article de **synthèse sur la taxe de 3 % (art. 990 D CGI)** et commenté à cette occasion une réponse ministérielle récente sur Fiscalonline le 5 mai 2023.

Initiative RSE

Dans le cadre de sa démarche éco-responsable et son activité reconnue en droit forestier, Michelez Notaires poursuit son engagement auprès de Reforest'ACTION en soutenant la plantation d'arbres en France. Par son projet **« 1 acte / 1 arbre »,** Michelez Notaires a déjà contribué au financement de 9.000 arbres.

Classement de Michelez Notaires

La revue Décideurs – Groupe Leaders League, classe notre office parmi les meilleurs de France dans son dernier classement en matière de Promotion, aménagement et développement (« EXCELLENT ») - **Décideurs Magazine 2023** : www.magazine-decideurs.com/

Prix du meilleur etudiant juriste en droit immobilier (meji) 2023

En partenariat avec l'Association des Directeurs Juridiques de l'Immobilier (JURIDIM) et le Cabinet CMS Francis Lefebvre Avocats

Michelez Notaires, coorganisateur de ce Prix a récompensé le 15 mai 2023 trois étudiants juristes en Master 2 de droit immobilier, issus des Universités de Paris II Panthéon-Assas et Paris I Panthéon-Sorbonne, à l'occasion d'une cérémonie réunissant une centaine de professionnels de l'immobilier. Ces étudiants avaient été présélectionnés par leurs responsables de Master pour concourir aux épreuves écrite et orale organisées par un jury composé de juristes professionnels de l'immobilier dont plusieurs Notaires de Michelez. Ce prix a été parrainé cette année par la Société de Livraison des Ouvrages Olympiques (SOLIDEO).
Pour toute information **www.michelez-notaires.fr** et **Linkedin**

MICHELEZ NOTAIRES

128, bld de Courcelles
75017 Paris
M° Ternes - Parking Ternes
+33 1 56 33 80 00
contact@michelez-notaires.com
www.michelez-notaires.com
MICHELEZ-NOTAIRES.COM

Patrice BONDUELLE
Jean LIOUSSOU
Etienne MICHELEZ
Richard RENAULT
Jérôme TERRIER
Olivier DAGRENAT
Arnaud BAYART
NOTAIRES ASSOCIÉS

Eglantine VRAIN
Louis HUDE
François BONTE
NOTAIRES, ASSOCIÉS
GROUPE MICHELEZ

Laura BEAUNE
Caroline BORREL
Justine CHANTIER
Barbara DORDÉ
Guillaume BRUN
Karim MARCOU
Laëtitia BAYEUL
Hélène KALCK
Amanda RULLON
NOTAIRES