



Olivier Dagrenat
Notaire associé

ÉDITO

L'année 2025 s'impose comme celle des transitions. Transition énergétique, transition numérique, transition économique : notre société poursuit sa mue à un rythme soutenu, cherchant sans cesse de nouveaux équilibres entre progrès et durabilité.

Le secteur immobilier, au cœur de ces enjeux, illustre parfaitement cette recomposition. Après une période de fortes turbulences, la baisse progressive des taux d'intérêt redonne un souffle au marché, tandis que les exigences environnementales et les contraintes d'urbanisme appellent à repenser la manière de construire et de posséder.

Chez Michelez Notaires, nous voyons dans ces évolutions autant d'opportunités d'imaginer un immobilier plus responsable, plus fluide et plus juste.

Le droit, lui aussi, s'adapte à ce nouvel écosystème. Dans ce numéro, nous vous proposons d'explorer trois thématiques emblématiques :

- **La prescription acquisitive**, ou comment le temps, discret mais décisif, continue de remodeler la propriété selon la logique des vases communicants entre possession et droit.

- **La modification d'un prêt hypothécaire par acte sous signature privée**, pratique facilitée par la digitalisation mais qui requiert, plus que jamais, discernement et vigilance.
- Enfin, quelques rappels sur **la déclaration préalable en matière de lotissement**, rappel utile d'un équilibre toujours délicat entre liberté d'aménager et cohérence du territoire.

À l'heure où l'intelligence artificielle s'invite dans nos métiers, notre conviction reste la même : l'intelligence humaine demeure irremplaçable. Celle de l'écoute, de l'empathie et du discernement, qui permet de transformer la technique en véritable conseil. C'est cette approche, exigeante et profondément humaine, qui guide chaque jour les équipes de Michelez Notaires dans leur accompagnement.

En période de transition, gardons le cap de la confiance et de la créativité. C'est dans cet esprit que nous vous invitons à découvrir cette nouvelle édition de Michelez Immobilier : un concentré d'expertise, de veille et d'engagement au service de vos projets.

Et parce que ce cap nous est cher, nous souhaitons dédier cet édito à la mémoire d'Étienne Michelez, notre associé, disparu le 25 octobre dernier. Passionné de voile, il aimait tracer la route et garder le bon cap, dans la vie comme en mer. Visionnaire et profondément attaché à l'esprit d'équipe, il a su transmettre à l'Étude le goût de l'exigence, de la rigueur et de l'audace. Son sillage demeure une source d'inspiration pour tous ceux qui, aujourd'hui encore, poursuivent ce voyage collectif qu'il a contribué à tracer.



*À la mémoire d'Étienne Michelez,
notaire associé*

SOMMAIRE

La prescription acquisitive (usucapion) ou la théorie des vases communicants appliquée au droit de propriété	p. 02
Modifier un prêt hypothécaire par acte sous signature privée oui, mais avec prudence !	p. 06
Quelques rappels sur la déclaration préalable en matière de lotissement.....	p. 09
Actus	p. 12

LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE (USUCAPION)

OU LA THEORIE DES VASES COMMUNICANTS APPLIQUEE AU DROIT DE PROPRIETE



Caroline BORREL,
Notaire, Immobilier professionnel – Investissement immobilier



Eline POTREL,
Diplômée Notaire, Immobilier professionnel – Promotion immobilière

Dans l'esprit collectif, le seul fait d'avoir payé (un prix et/ou des droits au Trésor Public) et de continuer à payer (une prime d'assurance, une taxe foncière) constitue la preuve irréfutable de la propriété d'une personne sur un immeuble. Et c'est en partie vrai. En droit français, alors qu'en fait de meubles, la possession vaut titre (article 2276 al1 du Code civil), en fait d'immeuble, le principe est que c'est le titre de propriété (papier ou électronique) qui vaut titre.

Toutefois, ce principe souffre d'une exception : la prescription acquisitive, autrement appelée « usucapion », prévue par l'article 712 du Code civil, qui permet à un possesseur de devenir titulaire d'un droit réel, et notamment d'un droit de propriété.

Cette prescription acquisitive, constatée dans un acte notarié dit « acte de notoriété », permet au possesseur d'apporter la preuve de sa possession à l'égard d'un bien ou d'un droit et de l'invoquer contre le titulaire du titre de propriété sur ledit bien. Ainsi, le possesseur peut agir contre l'action en revendication de ce tiers, pourtant titulaire d'un titre de propriété, qui aurait délaissé son bien. Par principe, le délai pour prescrire est de 30 ans (I) mais il peut être ramené à 10 ans si le possesseur détient un juste titre et est de bonne foi (II).

Avant de détailler les deux situations dans lesquelles peut se trouver le possesseur, quelques rappels :

Les biens et les droits pouvant faire l'objet d'une usucapion doivent :

- se trouver dans le commerce (article 2260 du Code civil),
- dépendre du domaine privé (les dépendances du domaine public d'une personne publique sont imprescriptibles),
- ne pas être classés au titre des monuments historiques,
- ne pas faire l'objet d'une clause d'inaliénabilité.

Les personnes pouvant se prévaloir de l'usucapion :

toute personne, y compris privée ou publique à l'exception de ceux qui possèdent pour autrui. Par exemple : un locataire, en sa qualité de détenteur précaire, ne peut pas se prévaloir de la prescription acquisitive. Cela s'explique par le fait qu'il est tenu par une convention qui prévoit que sa possession est par essence temporaire et qu'il possède le bien d'autrui.

SI LE POSSESSEUR PEUT JUSTIFIER D'UNE PRESCRIPTION ACQUISITIVE DE TRENTE ANS

Dans cette hypothèse, le possesseur n'est pas titulaire d'un juste titre et/ou est de mauvaise foi mais il possède le bien depuis plus de 30 ans.

Conformément à l'article 2261 du Code civil, « *pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, et non équivoque, et à titre de propriétaire* ». On parle alors de « possession utile ».

Une possession non équivoque, publique et à titre de propriétaire...

La possession doit être visible et prendre la forme d'actes apparents, matériels et extérieurs à l'égard du bien sur lequel le requérant souhaite revendiquer sa possession. Le requérant doit se comporter en véritable propriétaire.

Voici quelques exemples d'éléments matériels qui peuvent être réalisés par le possesseur, sans que cette liste ne soit exhaustive, et sous réserve de l'appréciation souveraine qui serait faite par les juges du fond :



- occupation des lieux, en qualité de propriétaire apparent,
- réalisation de travaux ou de plantations relevant des prérogatives du propriétaire,
- exploitation courante des terres,
- entretien courant du bien.

Les éléments non matériels mais plutôt juridiques ne sont pas suffisants à eux seuls mais complètent utilement la reconnaissance de la possession utile (ex : le paiement des impôts sur le bien par le possesseur ou la conclusion d'un bail consenti par le possesseur). Bien que non suffisants, leur défaut peut empêcher ladite reconnaissance.

La preuve de ces éléments devra être rapportée par le possesseur qui souhaite invoquer la prescription acquisitive.

...paisible...

A cet égard, il est important de préciser que la prescription acquisitive ne saurait jouer en présence d'une entrée en jouissance du possesseur par la violence.

...continue et non interrompue.

La prescription acquisitive trentenaire débute dès le lendemain du premier acte de possession du possesseur et ne doit pas s'arrêter. A cet égard, l'article 2271 du Code civil précise que « La prescription acquisitive est interrompue lorsque le possesseur d'un bien est privé plus d'un an de la jouissance de ce bien soit par le propriétaire, soit même

par un tiers ».

Par ailleurs, l'article 2264 du Code civil précise que « le possesseur actuel qui prouve avoir possédé anciennement, est présumé avoir possédé dans le temps intermédiaire, sauf la preuve contraire ».

Autrement dit, si le requérant apporte (i) la preuve de sa possession actuelle et (ii) la preuve d'une possession antérieure, il sera présumé possesseur depuis cette période antérieure jusqu'à ce jour, de façon continue et non interrompue.

Il est possible de joindre à sa propre possession, celle de celui dont on tient son droit de propriété. On parle alors de « jonction de possessions ».

En cas de revente, l'acte contenant la cession consentie par le possesseur (possédant le bien depuis plus de 30 ans) contiendra une déclaration du cédant par laquelle il se déclare être le propriétaire du bien pour en avoir eu de façon continue la possession paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire pendant plus de 30 ans. **À cet égard, l'acte de notoriété établi par le notaire trouve son utilité puisqu'il permettra au cédant de justifier de son droit de propriété découlant de sa possession trentenaire sur le bien**

SI LE POSSESEUR PEUT JUSTIFIER D'UNE PRESCRIPTION ACQUISITIVE ABRÉGÉE DE DIX ANS

Dans cette hypothèse, le possesseur ne possède pas le bien depuis plus de 30 ans mais qu'il est de bonne foi et détient un titre de propriété depuis plus de 10 ans.

Plus exactement, dans cette situation, le requérant a été trompé et possède un titre qu'il tient d'une personne qu'il croyait être propriétaire mais qui ne l'est pas.

le juste titre...

Il s'agit d'un acte dont l'objet est de transférer la propriété du bien, mais qui s'avère inefficace parce que celui dont le requérant tient le titre n'était pas le véritable propriétaire.

Il doit donc impérativement s'agir d'un acte translatif régulier et ayant date certaine (vente, échange, apport en société, donation, donation-partage, etc.), ce qui exclut notamment les attestations immobilières, les autorisations d'urbanisme et, bien entendu, les actes de notoriété constatant l'usucapion.

Le juste titre doit porter sur un bien identique à celui sur lequel le possesseur souhaite faire jouer la prescription acquisitive. À cet égard, il convient que le titre concerne « exactement et dans sa totalité le bien que le possesseur entend prescrire » (Cass.3° civ. 09 septembre 2014, 13-18.027), sauf pour le cas où l'immeuble possédé est d'une surface plus petite que l'objet du titre. La différence résultant d'une erreur cadastrale peut être de nature à y faire obstacle.

La prescription acquisitive abrégée débute à la date du juste titre, ayant date certaine.

...et la bonne foi du possesseur.

La bonne foi du possesseur réside dans sa conviction d'avoir reçu l'immeuble du véritable propriétaire. Cette bonne foi est présumée mais pourra être contestée par un tiers qui en apporterait la preuve contraire.

LE RÔLE DU NOTAIRE

Pour produire ses effets, la prescription acquisitive doit être invoquée par le possesseur. Pour ce faire, il convient que le possesseur puisse justifier de sa possession. C'est ainsi que le possesseur pourra solliciter son notaire pour établir un acte de notoriété notarié permettant de justifier de l'accomplissement de la prescription acquisitive.

Le notaire va veiller à assurer l'efficacité de la preuve de l'usucapion. Par son acte, le notaire va réunir les témoignages et les documents en vue d'appuyer les déclarations du possesseur. Il doit donc s'agir de documents de nature à établir l'élément intentionnel du possesseur, la durée de la possession et la réalité des actes matériels de possession. Voici quelques exemples de documents qui pourront être fournis par le possesseur au notaire et qui seront annexés à l'acte de notoriété, sans que cette liste ne soit limitative :

- justification du paiement de la taxe foncière ;
- justification de baux consentis par le possesseur ;
- justification de la perception de loyers ;

- extrait de la matrice cadastrale au nom du possesseur ;
- certificat délivré par le maire ;
- autorisation d'urbanisme délivrée uniquement à un pétitionnaire-propriétaire (ex : permis d'aménager qui serait délivré au possesseur) ;
- bornage contradictoire établi par un géomètre, faisant mention du possesseur en qualité de propriétaire ;
- plan annexé à un titre authentique de plus de trente ans, établi par un géomètre, contenant la mention des propriétaires voisins et notamment du possesseur comme propriétaire ;
- délibération prise par l'organe délibérant d'une personne publique faisant mention du nom du possesseur en qualité de propriétaire.

Véritable moyen de preuve, l'acte de notoriété s'avère utile pour sauvegarder les éléments de preuve et leur conférer une date certaine. Toutefois, il ne constitue pas un titre de propriété. Ainsi, une action en revendication est possible. Il reviendra alors au juge d'apprécier les éléments apportés par le possesseur en cas de litige.

LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE ET COPROPRIETE : UNE PRESCRIPTION EN DEMI-TEINTE

Le jugement constatant la prescription acquisitive emporte un effet rétroactif, de sorte que le possesseur est considéré comme propriétaire de l'immeuble, rétroactivement depuis



le jour où il a occupé ledit immeuble. **Cela implique que le possesseur sera reconnu responsable, rétroactivement, des dommages survenus pendant sa possession.**

En pratique, le Tribunal ordonnera la publication, aux frais du possesseur, du jugement au Service de publicité foncière, ce qui lui permettra de rendre son droit de propriété sur l'immeuble opposable aux tiers.

Comme l'a rappelé la Cour de cassation, dans un arrêt du 12 décembre 2024, la plume du notaire peut également se révéler déterminante dans l'appréciation du caractère satisfaisant (ou non) des conditions de mise en œuvre du jeu de la jonction des possessions.

Le contexte était le suivant : un émir du Qatar acquiert courant 2009, via une SCI, un appartement, situé au rez-de-chaussée d'un immeuble haussmannien de l'avenue Charles Floquet, d'une surface de 730m² avec jardin « privatif » de 300m² donnant sur le Champ-de-Mars.

Courant 2012, l'émir envisage de réaliser des travaux d'aménagement et de restauration du jardin.

L'immeuble étant soumis au régime de la copropriété depuis 1953, et le jardin attenant l'appartement de l'émir étant défini dans le règlement de copropriété comme une partie commune (et non une partie privative), l'émir (via sa SCI) est alors contraint de soumettre son projet à l'autorisation des autres copropriétaires, qu'il obtient finalement aux termes d'une assemblée générale devenue définitive.

Or, peu de temps après l'achèvement des travaux, les copropriétaires découvrent que la SCI avait entrepris des travaux (creusement en sous-sol afin d'y loger des installations de chauffage et de climatisation), non autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires assigne alors la SCI afin d'obtenir (i) la démolition des ouvrages non autorisés, (ii) la restitution des terres du tréfonds excavé du sol du jardin (iii) et la remise en état du jardin en l'état initial.

En défense, la SCI soutient que, par l'effet de la prescription acquisitive, elle a acquis à titre principal un droit de propriété exclusif du jardin et, à titre accessoire, le droit de jouissance exclusif du jardin.

L'enjeu était ici de prescrire, non pas contre un titre de propriété, mais contre le règlement de copropriété.

Dans son arrêt confirmatif du 12 décembre 2024, la 3^e chambre civile de la Cour de cassation reconnaît que la SCI avait acquis un droit de jouissance privatif du jardin, par prescription acquisitive trentenaire.

Sans pour autant reconnaître à la SCI la pleine propriété du jardin (lequel aurait alors été qualifié de « partie privative ») la Cour reconnaît ici, par l'effet de l'usucapion, une propriété obérée du syndicat des copropriétaires sur le jardin, dès lors que les autres copropriétaires n'ont juridiquement plus le droit d'y accéder, ni de s'opposer à l'usage qui en est fait par le propriétaire du lot principal.

Ce n'est pas la première fois que la possibilité de prescrire un droit de jouissance privatif sur des parties communes est reconnu (Cass. 3^e civ., 22 oct. 2020, no 19-21.732) ; de même qu'il est de jurisprudence constante qu'il est impossible de prescrire un droit de propriété exclusif sur des parties communes, puisque celles-ci résultent du règlement de copropriété, rendant par nature, toute possession équivoque.

L'intérêt principal de cet arrêt est de rappeler qu'il est possible de compléter la prescription par la jonction à sa propre possession, celle de son auteur, et notamment celle de son vendeur (article 2265 du Code civil).

Et, en l'espèce, la SCI a pu rapporter la preuve d'une possession exclusive (seul le propriétaire du lot n°1 était en possession de la seule clef donnant sur le jardin), publique (les frais d'entretien ont toujours été assumés exclusivement par le propriétaire du lot principal) et non équivoque (en l'absence de revendication par les autres copropriétaires de l'accès au jardin) des différents occupants de l'appartement, depuis au moins 1975, et ce, même en l'absence de mention en ce sens dans son propre acte d'acquisition. Ces constatations faites, c'est donc à bon droit que les juges du fond ont pu reconnaître qu'était attaché au lot n°1 (parties privatives) de l'état descriptif de division-règlement de l'immeuble de l'avenue Charles Floquet, le droit d'usage exclusif du jardin, partie commune.

Comme le souligne Maître Agnès Lebatteux dans son article Prescription acquisitive d'un droit de jouissance sur parties communes - Jonction des possessions : « *Paradoxalement, ces arrêts doivent appeler les notaires à ne pas « trop » faire de zèle : si la situation est irrégulière au regard des titres, le notaire doit évidemment alerter les parties, mais il ne doit pas pour autant exclure la partie susceptible d'usucapion de l'objet de la vente...* ».



MODIFIER UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE PAR ACTE SOUS SIGNATURE PRIVÉE OUI, MAIS AVEC PRUDENCE !



Johnny RODRIGUES

Juriste, Immobilier professionnel – Financement immobilier

Les difficultés d'accès au refinancement ces derniers mois ont conduit les prêteurs à accueillir avec bienveillance les sollicitations des emprunteurs en vue de modifier les termes et conditions des prêts hypothécaires qui leur ont été consentis.

Report du terme, renégociation du taux d'intérêt, adaptation du mode d'amortissement, augmentation du montant emprunté, modification des ratios financiers : la liste est longue des aménagements sollicités par les emprunteurs.

Se pose inévitablement la question de la formalisation et de la sécurisation de ces avenants, ainsi que de leur implication sur les actes accessoires au prêt authentique (notamment au titre des sûretés).

Rappelons tout d'abord les raisons qui ont conduit à la mise en place du prêt par la voie authentique :

LE RÔLE DU NOTAIRE :

Le notaire est garant de la validité et de l'efficacité de l'acte : il opère des vérifications en amont de l'acte, en assure les formalités postérieures, et est tenu d'un devoir de conseil à l'égard des parties ;

LA CONSTITUTION DES SÛRETÉS HYPOTHÉCAIRES :

- l'hypothèque conventionnelle doit être consentie par acte notarié (art. 2409 C. civ.) ;

- le bénéfice de l'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers suppose également que le prêt et la quittance du vendeur soient authentiquement constatés (art. 2402, 2° C. civ.).

LA PUBLICITÉ FONCIÈRE :

- l'inscription des hypothèques auprès du service de la publicité foncière nécessite que l'acte constitutif soit reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France (art. 710-1 C. civ.), sauf décision juridictionnelle ou acte authentique émanant d'une autorité administrative ;
- la publicité foncière rend l'hypothèque opposable aux tiers et assure l'efficacité du droit de suite et du droit de préférence qui lui sont attachés selon le rang d'inscription du créancier.

LA FORCE PROBANTE – DATE CERTAINE :

L'acte authentique :

- fait foi de son contenu jusqu'à inscription de faux, s'agissant des éléments constatés et vérifiés par le notaire, l'original étant conservé par le notaire sous sa propre responsabilité ; en outre, cette force probante lui confère une valeur probatoire supérieure à celle des actes sous signature privée ;
- en raison des conditions de son établissement, bénéficie automatiquement de la date certaine dès sa rédaction ; cette caractéristique découle de l'intervention d'un officier public et du respect des formalités légales, qui garantissent la fiabilité de la date mentionnée dans l'acte, la date de l'acte est donc incontestable.

Ainsi la procédure visant à contester un acte authentique est limitée et particulière.

LA FORCE EXÉCUTOIRE

L'acte notarié revêtu de la formule exécutoire constitue un titre exécutoire permettant au créancier d'en poursuivre l'exécution



forcée au même titre qu'une décision de justice (art. L. 111-3 CPCE), dispensant en conséquence le créancier d'engager une procédure au fond.

C'est donc assez naturellement que les prêteurs souhaitent assurer le parallélisme des formes lors de la conclusion d'avenants au prêt.

La conclusion d'avenants notariés engendre cependant parfois des coûts importants en raison du tarif réglementé des notaires.

C'est alors que se pose légitimement la question de l'avenant sous signature privée, en gardant à l'esprit les caractéristiques suivantes :

- une absence de date certaine ab initio (art. 1377 C. civ.);
- une force probatoire soumise à l'exigence d'une pluralité d'originaux (art. 1375 C. civ.);
- une absence de titre exécutoire pour toute nouvelle créance qui serait constatée aux termes de l'avenant.

L'avenant conclu sous seing privé peut néanmoins introduire davantage de flexibilité dans la gestion contractuelle du crédit.

Ainsi la jurisprudence lui permet-elle de compléter utilement l'acte authentique initial : «lorsqu'un acte notarié de prêt revêtu de la formule exécutoire, lequel constitue un titre exécutoire, a été modifié par un avenant sous seing privé qui n'a pas opéré novation, la créance est liquide, lorsque l'acte notarié ou l'avenant contient tous les éléments permettant son évaluation» (Cass. 2e civ., 23 mai 2024, n° 21-25.084).

Retenons donc que l'avenant sous signature privée ne prive pas le créancier de la force exécutoire du titre initial dès lors que cet avenant n'emporte pas novation de la créance résultant du prêt. Toute novation supposerait en effet l'émission d'une nouvelle copie exécutoire, puisqu'elle éteint l'obligation initiale et lui substitue une obligation nouvelle.

La volonté d'opérer novation devant résulter clairement de

l'acte (art. 1330 C. civ.), il conviendra par prudence d'écarter systématiquement toute intention novatoire aux termes de l'avenant conclu sous signature privée.

Quand convient-il donc de privilégier l'intervention du notaire ?

Cette intervention est fortement recommandée (quand elle n'est pas nécessaire) dans les hypothèses suivantes.

AGGRAVATION DES OBLIGATIONS DU DÉBITEUR

Dès lors que l'avenant vient augmenter les obligations de l'emprunteur, à titre d'exemple en raison d'un prêt additionnel qui lui est octroyé, il convient que l'avenant soit reçu par un notaire afin d'offrir au créancier un titre exécutoire en garantie de cette nouvelle créance.

La nouvelle copie exécutoire émise ne remplacera pas celle émise en représentation de l'obligation initiale, mais viendra en complément.

ADJONCTION D'UN NOUVEAU DÉBITEUR

Pour la même raison, toute sûreté personnelle additionnelle (telle qu'un cautionnement ou une délégation) a bénéfice à être reçue par un notaire afin d'offrir au créancier un titre exécutoire en garantie de cette nouvelle créance distincte de celle du débiteur.

CONSTITUTION DE NOUVELLES SÛRETÉS HYPOTHÉCAIRES

Comme évoqué plus haut, toute prise d'hypothèque com-

plémentaire, à titre d'exemple pour garantir une augmentation du taux d'intérêt ou un prêt additionnel, nécessite par principe la réception d'un acte constitutif de l'hypothèque complémentaire sous la forme authentique

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le renouvellement des inscriptions hypothécaires à la suite d'une prorogation du terme du prêt nécessitera enfin l'intervention du notaire, quand bien même il ne reçoit pas l'avenant.

À défaut d'intervention d'un notaire, garant de la validité et de l'efficacité de ses actes, il demeure fortement recommandé de recourir aux services d'un conseil juridique expérimenté en matière de financement pour les besoins de la formalisation d'un avenant sous signature privée, afin notamment de s'assurer du maintien de l'ensemble des sûretés prises à la garantie du prêt.

Enfin en termes de coût, un avenant reçu en la forme authentique implique en sus des frais fixés par le prêteur, une tarification réglementaire tenant compte :

- S'agissant d'un avenant prorogeant le délai du prêt, d'un émoluments proportionnel de 0,532 % hors taxe, calculé sur la somme dont l'emprunteur s'est reconnu débiteur dans l'acte initial, à l'exclusion des intérêts et accessoires (Art A 444-168 du code de commerce);
- S'agissant d'un avenant modifiant les conditions financières du prêt, d'un émoluments proportionnel appliqué

à l'encours du crédit modifié ou de la nouvelle ligne octroyée :

- de 0,439 % hors taxe, pour des concours destinés à financer une activité professionnelle (Art A 444-139 du code de commerce),
- de 0,266 % hors taxe, pour des concours destinés à financer un particulier ou une société civile immobilière patrimoniale au titre d'une acquisition à usage d'habitation et mis à la disposition de l'un de ses associés (Art A 444-143 du code de commerce);

- S'agissant d'un avenant aux termes duquel les parties ajoutent des clauses qu'elles jugent utiles à l'existence du prêt ou au règlement des intérêts, à un émoluments fixe de 75,46 € hors taxe (Art A444-163 du code de commerce);
- D'un droit fixe d'enregistrement de 125 € (hors exonération comme la Caisse d'Épargne);
- Du coût des prises des garanties hypothécaires complémentaires ou pour mémoire :
 - Hypothèque conventionnelle sur l'assiette de l'inscription :
 - 0,715 % de taxe de publicité foncière,
 - 0,05 % de contribution de sécurité immobilière ;
 - Hypothèque conventionnelle prise pour mémoire (avenant ayant pour incidence d'augmenter le taux du prêt) :
 - Taxe de publicité foncière minimum : 25 €,
 - Contribution de sécurité immobilière minimum : 8€.

Tableau des coûts liés à un avenant en la forme authentique

Situation	Base de calcul	Émoluments / Frais	Référence légale
Avenant prorogeant le délai du prêt	Somme dont l'emprunteur s'est reconnu débiteur dans l'acte initial (hors intérêts et accessoires)	0,532 % HT	Art. A 444-168 C. commerce
Avenant modifiant les conditions financières	Encours du crédit modifié ou nouvelle ligne octroyée	- 0,439 % HT pour une activité professionnelle - 0,266 % HT pour un particulier ou SCI patrimoniale (habitation mise à dispo d'un associé)	Art. A 444-139 / A 444-143 C. commerce
Avenant ajoutant des clauses utiles	—	Émoluments fixe de 75,46 € HT	Art. A 444-163 C. commerce
Droit fixe d'enregistrement	—	125 € (hors exonération, ex. Caisse d'Épargne)	CGI
Garanties hypothécaires complémentaires	Assiette de l'inscription	- Taxe de publicité foncière : 0,715 % - Contribution de sécurité immobilière : 0,05 %	Code général des impôts
Hypothèque prise pour mémoire (avenant augmentant le taux du prêt)	—	- Taxe de publicité foncière : min. 25 € - Contribution de sécurité immobilière : min. 8 €	Code général des impôts

QUELQUES RAPPELS SUR LA DÉCLARATION PRÉALABLE EN MATIÈRE DE LOTISSEMENT



Guillaume BRUN

Notaire, Immobilier professionnel – Promotion immobilière

Dans un article publié dans la dernière Newsletter Michelez Immobilier, nous abordions quelques risques liés à la division primaire de l'article R 442-1 a) du Code de l'urbanisme («CU»). Il semble alors pertinent de revenir aux fondamentaux : la division d'un terrain en vue de bâtir dans le cadre d'une déclaration préalable. Cette démarche, bien que courante, requiert toutefois une certaine prudence pour éviter tout écueil. Nous proposons ici quelques rappels pour sécuriser vos projets.

L'OPÉRATION ENVISAGÉE CONSISTE-T-ELLE EN UN LOTISSEMENT ?

En principe, la division d'un terrain effectuée en vue de bâtir entre dans le champ d'application de la réglementation sur les lotissements. En effet, le CU dispose que « *constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* » (art. L 442-1 du CU).

DANS QUELLES HYPOTHÈSES PEUT-ON DEMANDER UNE DÉCLARATION PRÉALABLE ?

Si la réglementation sur les lotissements vient à s'appliquer, une autorisation préalable à la division doit être obtenue

afin que l'administration puisse exercer son contrôle. En revanche, le champ d'application de la déclaration préalable est défini en creux.

Ainsi, doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, les lotissements (i) qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement (les équipements pris en compte étant ceux dont la réalisation est à la charge du lotisseur) ou (ii) qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement (art. R 421-19 du CU). A contrario, les lotissements autres que ceux mentionnés à cet article doivent, quant à eux, être précédés d'une déclaration préalable.

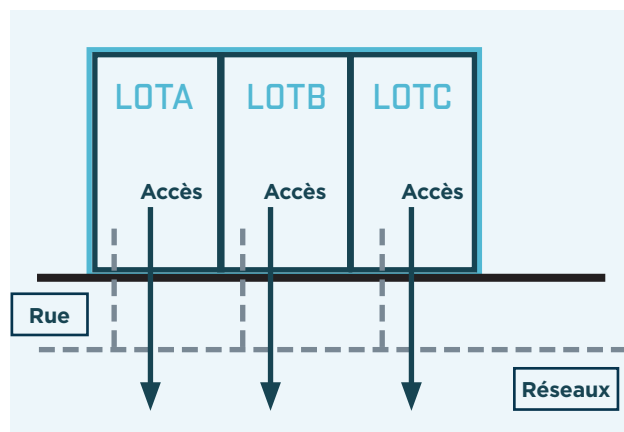
Concernant l'hypothèse (i) ci-dessus, le Code de l'urbanisme ne définit pas expressément ce qu'il faut entendre par espace ou équipement commun. Aux termes de la brochure éditée par le Ministère du Développement Durable sur son site (Fiche, Les lotissements à partir du 1er mars 2012 : MEDDTL, févr. 2012, www.developpement-durable.gouv.fr), un espace commun est « *un espace partagé* » entre plusieurs lots, par opposition à l'espace privatif. « *La notion d'espaces communs est différente de la notion d'espaces ou d'équipements collectifs ou publics. Elle renvoie à la création ou l'aménagement pour les besoins du lotissement de voies de circulation, d'accès, d'aires de stationnement, d'aires de jeux, d'espaces verts, etc. Lorsqu'il s'agit d'une voie, elle doit être créée ou aménagée pour le lotissement et commune à plusieurs lots. Seuls les espaces communs créés en même temps que la division sont pris en compte.* ». Quant aux équipements communs internes au lotissement, la brochure précise qu'il s'agit des « *équipements de viabilité réalisés dans le périmètre du lotissement, qui sont communs à plusieurs lots à bâtir, dont la réalisation est à la charge du lotisseur et dont la gestion doit être organisée par le lotisseur [...]. Il s'agit donc des travaux relatifs aux canalisations et réseaux réalisés par le lotisseur pour la desserte des lots.* ». A titre d'exemple, sont des équipements communs, les réseaux d'électricité, eau et assainissement. La prudence est ici de rigueur dans l'appréciation de ce que constitue ou non un espace ou un équipement commun. Par exemple, il a été



jugé qu'une aire de ramassage des ordures ménagères (de seulement 20 mètres carrés) commune à deux lots constitue un tel espace commun conduisant à l'application du régime du permis d'aménager (CAA Marseille, 8 oct. 2019, n° 17MA02210, Cne Châteauneuf-de-Gadagne). Ainsi, même un emplacement de taille modeste peut être considéré comme un espace commun, soumettant alors le projet au permis d'aménager, impliquant ainsi un régime particulièrement encadré notamment en matière de commercialisation des lots. Néanmoins, il a été jugé très récemment qu'une voie commune à deux lots d'un lotissement dont seul l'un est bâti ne constitue pas un équipement commun à plusieurs lots destinés à être bâtis (CAA Marseille, 2 oct. 2025, n° 24MA01250). En conséquence, les conditions requises pour soumettre ce lotissement au régime du permis d'aménager n'étaient pas remplies.

Exemple :

- X est propriétaire d'un terrain (délimité en bleu ci-dessous), qui n'est pas dans l'une des zones visées au (ii) ci-dessus,
- X souhaite diviser ce terrain en trois lots A, B et C (lots à bâtir),
- En l'absence de voies, espaces ou équipements communs aux lots, X peut déposer une déclaration préalable pour détacher les lots.



Attention : le non-respect de la réglementation des lotissements est sévèrement réprimé. Par exemple, une opération de lotissement effectuée sans obtenir l'autorisation requise peut ouvrir la possibilité pour l'acquéreur du terrain, le maire ou le préfet, de demander la nullité des ventes intervenues au mépris de cette réglementation (art. L. 480-15 du CU). L'action en nullité peut être exercée dans un délai de 10 ans à compter de la publication de la vente (art. L. 480-16 du CU). De même, les permis de construire délivrés dans un lotissement ensuite déclaré illégal, peuvent être refusés ou annulés. Enfin, des sanctions pénales (amende notamment) sont également prévues (art. L. 480-4-1 du CU).

Conseil : prenez attache avec votre notaire le plus tôt possible pour vérifier, en lien avec les services d'urbanisme compétents, si l'opération que vous projetez correspond bien à l'autorisation envisagée, en fonction de l'existence ou non de travaux d'aménagement et d'équipement et la situation géographique du projet.

QUI PEUT DÉPOSER LE DOSSIER DE DÉCLARATION PRÉALABLE ?

En application de l'article R. 423-1 du CU, vous pouvez déposer une déclaration préalable si vous déclarez que vous êtes dans l'une des quatre situations suivantes :

- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du propriétaire
- vous avez obtenu l'autorisation du propriétaire
- vous êtes co-indivisaire du terrain ou son mandataire
- vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

Vigilance donc : l'acquéreur du terrain à bâtir ne peut pas, pour son compte, procéder au dépôt en mairie de la déclaration préalable, cette compétence étant du ressort du vendeur.

QUEL EST LE CONTENU DU DOSSIER DE DÉCLARATION PRÉALABLE ?

Le contenu du dossier de déclaration préalable (simplifié par rapport à celui du permis d'aménager) est fixé aux articles R 441-9, 441-10 et 441-10-1 du CU. Il comprend la déclaration elle-même et le dossier joint à cette déclaration. En pratique, la demande doit être réalisée en utilisant un formulaire Cerfa.

Depuis le 1^{er} janvier 2025, cette déclaration est établie conformément au formulaire enregistré sous le numéro cerfa 16703*01. La déclaration comporte également une attestation du déclarant qu'il est bien titulaire d'un titre habilitant à opérer la division (cf. ci-avant). Il est joint à la déclaration : un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune, un plan sommaire des lieux indiquant les bâtiments de toute nature existant sur le terrain et un croquis et un plan coté dans les trois dimensions de l'aménagement faisant apparaître la ou les divisions projetées. Le cas échéant, le dossier doit être complété par d'autres pièces en fonction du type d'opération.

A noter que depuis cette même date, deux formulaires spécifiques doivent être utilisés pour la demande de modification d'une décision de non-opposition à déclaration préalable et pour la demande de transfert d'une telle décision. Le dossier est ensuite adressé à la mairie (soit par LRAR, soit déposé directement en mairie ou si possible, par voie dématérialisée) du lieu de situation du terrain. Un récépissé est remis au déclarant.

Conseil : remplissez avec soin le formulaire Cerfa et rassemblez l'ensemble des pièces requises pour constituer le dossier de déclaration préalable. Les erreurs ou omissions peuvent entraîner des retards significatifs (par exemple, bloquer le début de l'instruction du dossier) et compromettre le bon déroulé de l'opération. Dans tous les cas, veillez à conserver l'ensemble des pièces du dossier.

QUEL EST LE DÉLAI D'INSTRUCTION DE LA DÉCLARATION PRÉALABLE ?

En principe, le délai d'instruction d'une déclaration préalable est d'un mois.

Ce délai commence en principe à courir à compter d'un dossier complet, lequel est réputé comme tel si l'autorité compétente n'a pas, dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier en mairie, notifié au déclarant la liste des pièces manquantes. Par conséquent, une demande de pièces complémentaires implique la suspension du délai d'instruction, à condition qu'elle soit formulée dans le mois suivant le dépôt initial.

Ce délai d'un mois peut également être majoré dans certaines hypothèses (par exemple, si le projet est soumis à d'autres législations ou réglementations que le Code de l'urbanisme ou en raison d'obligations de consultations).

La décision intervient sous forme de non-opposition à déclaration préalable. En l'absence de réponse de l'administration à l'issue du délai d'instruction, la décision sera considérée comme tacitement accordée. Cette situation n'est jamais confortable pour le lotisseur car elle implique de se procurer la preuve de l'obtention de l'autorisation et de conserver la preuve des caractéristiques du projet autorisé. A cet égard, il est impératif de conserver le récépissé de dépôt de la demande revêtue du cachet de la mairie, pour connaître le délai d'instruction de la déclaration. L'autorisation peut également être expresse, ce qui est préférable, car elle offre une plus grande sécurité juridique en matérialisant la décision de l'administration.

Conseil : en cas d'obtention d'une décision de non-opposition tacite, il peut être recommandé de déposer au rang des minutes de votre notaire, l'ensemble des pièces du dossier de déclaration préalable déposé en mairie, pour en assurer la conservation.

QUE FAIRE UNE FOIS L'AUTORISATION OBTENUE ?

Une fois l'autorisation obtenue, elle ne devient définitive qu'après expiration des délais de recours et de retrait :

- s'agissant du recours des tiers : le délai de recours à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de 2 mois d'affichage sur le terrain, d'un panneau décrivant le projet (art. 600-2 du CU)
- s'agissant du retrait : la décision de non-opposition à une déclaration préalable, tacite ou explicite, ne peut être retirée que si elle est illégale et dans le délai de 3 mois suivant la date de la décision (art. L. 424-5 du CU), sauf demande du bénéficiaire.

Remarque : si l'autorisation a été obtenue frauduleusement (c'est-à-dire quand le déclarant a eu l'intention de tromper l'administration), cette dernière dispose d'un pouvoir de retrait sans condition de délai.

Conseil : si une promesse de vente est signée avant l'obtention de la décision de non-opposition, il est prudent d'y insérer une condition suspensive liée à son obtention ainsi qu'à son caractère définitif. En cas d'opposition de la mairie ou de recours des tiers, vous serez protégé(e)s.

Le lotisseur doit afficher sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, un panneau conforme aux prescriptions des articles R. 424-15 et A. 424-15 et suivants du CU. Si le panneau est bien conforme, il est conseillé de le faire constater par voie de commissaire de justice, à trois reprises : au début, au milieu et à la fin de la période continue de 2 mois visée ci-dessus.

Conseil : il est préconisé que l'affichage du panneau sur le terrain intervienne le plus tôt possible, de sorte à purger rapidement le délai de recours de tiers.

Attention : un mauvais affichage (par exemple, incomplet) peut avoir des conséquences fâcheuses : le délai de 2 mois du recours des tiers peut ne jamais commencer à courir. Toutefois, aucune action en vue de l'annulation de la décision de non-opposition à une déclaration préalable n'est recevable à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement (art. 600-3 du CU).

Conseil : transmettez dès que possible à votre notaire les éléments attestant du caractère définitif de la décision. Il s'assurera notamment que les mentions figurant sur le panneau d'affichage du terrain sont conformes aux prescriptions du CU.

NOMINATIONS

Nous sommes heureux d'annoncer les récentes nominations comme notaires de :

- **Arsène QUEFFELEC dans l'équipe Droit de la famille** où il continuera à accompagner avec rigueur et sens de l'écoute les projets de vie de nos clients.
- **Etienne DUTEIL dans l'équipe d'Immobilier professionnel**: Lauréat du Prix MEJI 2020, Etienne traite plus particulièrement des opérations d'investissement et d'arbitrage immobiliers pour notre clientèle professionnelle.
- **Julien HENRY, dans l'équipe Patrimoine et Entreprise**, qui après le DJCE, le Diplôme Fédéral de Juriste du Patrimoine et deux autres M2 et une expérience d'Ingénierie patrimoniale chez Natixis WM a rejoint Michelez pour se spécialiser en matière de transmission des entreprises.
- **et Clément COLOMBEL, également dans l'équipe Patrimoine et Entreprise**, qui a choisi de se spécialiser en organisation patrimoniale et qui assure des formations auprès de nos partenaires et en M2 à l'Université Paris-Dauphine. Clément a en outre été Président de l'ADN, association nationale qui regroupe les étudiants en droit notarial et est en charge de nos relations avec les Universités.



LABEL ENGAGÉ RSE

Nous sommes très heureux de vous annoncer l'obtention du label Engagé RSE, niveau Confirmé. Cette distinction, délivrée par l'AFNOR, vient récompenser l'engagement

durable de Michelez Notaires en matière de RSE. Au-delà du label, c'est une reconnaissance collective du travail accompli au quotidien par l'ensemble des collaborateurs de l'Etude.



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 et à la plantation de 13.047 arbres.

CLASSEMENT DÉCIDEURS JURIDIQUES 2025 IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Nous sommes fiers d'annoncer que notre Étude est classée Excellent par Décideurs

- Groupe Leaders League dans trois catégories :

- **Promotion immobilière**
- **Grandes transactions immobilières**
- **Financement immobilier**

Cette distinction souligne :

- Notre expertise juridique approfondie dans la structuration d'opérations d'envergure,
- Notre accompagnement stratégique auprès des promoteurs, investisseurs et établissements bancaires,
- Et l'engagement constant de nos équipes à offrir un conseil sur-mesure, au service des projets les plus ambitieux du marché immobilier.

Félicitations à l'ensemble de nos collaborateurs pour cette performance collective, et un grand merci à nos clients et partenaires pour leur confiance renouvelée !

LANCEMENT DU PRIX DU MEILLEUR ETUDIANT JURISTE IMMOBILIER (MEJI) 2026 16^E ÉDITION



Meilleur Etudiant
Juriste Immobilier

En partenariat avec Juridim - Association des Directeurs Juridiques de l'Immobilier et CMS Francis Lefebvre Avocats, Michelez Notaires lance la 16^e édition du Prix du Meilleur Etudiant Juriste Immobilier. Attribué chaque année à l'issue d'un concours, ce prix distingue le meilleur étudiant en Master 2 de Droit Immobilier ou de Droit Notarial. Le lauréat est sélectionné par un jury composé de professionnels du droit immobilier (dont trois notaires de Michelez Notaires). Comme le veut la tradition, le Prix sera remis par une marraine ou un parrain, figure emblématique du secteur immobilier.



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
Jérôme TERRIER
Olivier DAGRENAT
Arnaud BAYART
Eglantine VRAIN
Louis HUDE
François BONTE
NOTAIRES ASSOCIÉS

Laura BEAUNE
Caroline BORREL
Justine CHANTIER
Barbara DORDÉ
Guillaume BRUN
Hélène KALCK
Laetitia BAYEUL
Amanda RULLON
Hortense OLLIVIER
Raphael SIAHOU
Thomas TACZANOWSKI
Arsène QUEFFELEC
Etienne DUTEIL
NOTAIRES