

VEILLE C.N.E.I.

DECEMBRE 2014 –
JANVIER 2015



LA COMPAGNIE NATIONALE DES
EXPERTS IMMOBILIERS VOUS
INFORME...

**JESUIS
CHARLIE**

**LA RECEVABILITE DU RECOURS
SUPPOSE UN GRIEF CONTRE LA
DECISION ATTAQUEE**

Un expert a sollicité sa réinscription sur la liste des experts judiciaires de la cour d'appel de Paris.

Par délibération du 7 novembre 2013, notifiée le 29 janvier 2014, l'assemblée générale des magistrats du siège de cette cour d'appel a décidé de ne pas retenir sa candidature.

Il a formé un recours contre cette décision par lettre recommandée avec demande d'avis de réception reçu à la Cour de cassation le 3 mars 2014.

Mais le recours a été déclaré irrecevable.

En effet, l'expert ne formulait aucun grief à l'encontre de la décision attaquée.

Cass. 2^{ème} Civ. 18 Décembre 2014, pourvoi n°14-60.190

**PROROGATION DU DELAI DE VALIDITE
DES PERMIS DE CONSTRUIRE, DES
PERMIS D'AMENAGER, DES PERMIS DE
DEMOLIR ET DES DECISIONS DE NON-
OPPOSITION A UNE DECLARATION
PREALABLE**

Le décret n° 2014-1661 du 29 Décembre 2014 prévoit de déroger, transitoirement, aux articles R.424-17 et R.424-18 du code de l'urbanisme, afin de porter de deux ans à trois ans, prorogeable un an, le délai de validité des autorisations d'urbanisme.

S'agissant des autorisations d'urbanisme en cours de validité à la date de publication du décret et ayant fait l'objet d'une prorogation avant cette date, la date de péremption de la décision est toutefois repoussée d'une seule année.

[Décret n°2014-1661 du 29 Décembre 2014 – JO du 30 Décembre 2014, texte 86](#)

**LES MODALITES D’AFFICHAGE SUR LE TERRAIN
D’UNE AUTORISATION D’URBANISME SONT REGIES
PAR LES REGLES EN VIGUEUR A LA DATE DE
DELIVRANCE DE CETTE AUTORISATION**

Dans une décision récente, le Conseil d'Etat a indiqué que les modalités d'affichage sur le terrain d'une autorisation d'urbanisme étaient régies par les règles en vigueur à la date de délivrance de cette autorisation.

En l'espèce, par arrêté du 30 août 2007, un maire avait autorisé une société à réaliser un lotissement sur le territoire de la commune.

Par arrêté du 27 novembre 2007, cette autorisation a été transférée à une autre société.

Par deux arrêtés du 20 juin 2008, le maire avait accordé cette dernière une autorisation de lotir modificative et l'avait autorisée à procéder à la vente anticipée des lots du lotissement.

Par jugement du 28 février 2011, le tribunal administratif de Bordeaux avait rejeté comme étant tardive et, par suite, irrecevable la demande des requérants tendant à l'annulation du permis de lotir du 30 août 2007 et avait rejeté au fond celle dirigée contre l'autorisation de lotir modificative du 20 juin 2008.

Par jugements du 28 février 2011, le tribunal administratif avait également rejeté les demandes tendant à l'annulation de l'arrêté du 27 novembre 2007 transférant l'autorisation de lotir ainsi que de l'arrêté du 20 juin 2008 autorisant la vente anticipée des lots du lotissement.

Par un arrêt du 7 juin 2012, la cour administrative d'appel de Bordeaux avait fait droit aux conclusions des requérants tendant à l'annulation des arrêtés du 27 novembre 2007 et du 20 juin 2008, mais avait rejeté comme tardives celles dirigées contre l'arrêté du 30 août 2007.

C'est pour ce dernier motif que le Conseil d'Etat a été saisi.*

Après avoir rappelé que les modalités d'affichage sur le terrain d'une autorisation d'urbanisme sont régies par les règles en vigueur à la date de délivrance de cette autorisation, le Conseil d'Etat souligne que l'affichage de l'autorisation de lotir attaquée était soumis aux règles applicables à la date de sa délivrance, soit le 30 août 2007, imposant, en vertu des dispositions combinées des articles R. 315-42 et A. 315-3 du code de l'urbanisme, en vigueur jusqu'au 30 septembre 2007, la mention sur le panneau d'affichage de la surface hors oeuvre nette autorisée du projet de lotissement.

Ainsi, la cour administrative d'appel ne pouvait considérer que l'indication de la surface hors oeuvre nette autorisée sur le panneau d'affichage de l'autorisation attaquée n'était pas obligatoire, en vertu des nouvelles règles applicables à compter du 1er octobre 2007.

Source : [CE, 22 septembre 2014, req. n° 361715](#)

LOYER D'OCCUPATION D'UN BIEN INDIVIS PAR L'UN DES PROPRIETAIRES

Le traitement judiciaire d'un différend familial suite à une succession peut se révéler extrêmement long pour les héritiers, alors souvent en indivision. Pendant cette longue période, il peut arriver que l'un de ceux-ci réside à titre gratuit dans une habitation indivise. Une obligation de verser un loyer à l'indivision, pendant cette période, à titre conservatoire, empêcherait une multiplication de manœuvres dilatoires initiées par cet occupant et uniquement destinées à ralentir la procédure judiciaire. Qu'en penser ? Réponse...

L'article 815-9 du code civil, issu de la loi n° 76-1286 du 31 décembre 1976, met à la charge de « l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise », sauf convention contraire, une indemnité qui est due à l'indivision jusqu'au jour du partage ou de la libération des lieux si celle-ci est antérieure.

Cette règle vise à réparer le préjudice causé à l'indivision par la perte des fruits et revenus que le bien aurait normalement produits en l'absence de cette occupation privative.

Il appartient aux co-indivisaires, en cas de désaccord, de solliciter en justice la fixation d'une telle indemnité dans les limites de la prescription quinquennale édictée par l'article 815-10 du code civil.

Le rôle du juge est double : il vérifie, d'une part, si les conditions de son versement sont remplies, ce qui implique en particulier d'apprécier le caractère exclusif ou non de la jouissance du bien ; il détermine, d'autre part, son montant, eu égard notamment à la valeur locative du bien.

Enfin, la jurisprudence considère que cette indemnité doit être payée dès sa fixation par le juge, date à partir de laquelle elle porte en outre intérêt.

JO Sénat du 26/06/2014 - page 1566

RESPECT DES EXIGENCES DE DISTANCE DES ARBRES ET ARBUSTES EN BORDURE AVEC LE VOISIN

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prévue par les règlements particuliers existants, ou par des usages constants et reconnus, et à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations ; le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes plantés à une distance moindre que la distance légale soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée ci-dessus à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Les fonds des consorts X et de Mme Y sont séparés par une haie constituée d'arbres de 10 à 12 mètres de hauteur ; les consorts X ont assigné Mme Y en arrachage des arbres et arbustes situés à moins de 50 cm de la limite séparative et en étiépage et maintien à une hauteur maximum de 2 m des arbres situés à moins de 2 mètres de cette limite ; Mme Y leur a opposé la prescription trentenaire.

EXTINCTION DE LA SERVITUDE DE PASSAGE EN CAS DE CESSATION D'ENCLAVE

L'art. 685-1 du Code civil dispose qu'en cas de cessation d'enclave et quelque soit la manière dont l'assiette et le mode de servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds servant est assurée dans les conditions suffisantes au sens de l'art. 682 du même code.

Dans cette affaire, la servitude de passage est d'origine conventionnelle.

L'extinction peut cependant être acquise lorsque l'état d'enclave est la cause déterminante de la création de la servitude conventionnelle, au point de pouvoir s'analyser comme fondée sur l'état d'enclave du fonds dominant.

Tel est le cas en l'espèce, puisque la servitude a été créée lors de la division d'une parcelle en trois lots, dont un seul lot bénéficiait d'une desserte sur la voie publique.

Il est aussi établi que, depuis l'acquisition de parcelles contiguës par le propriétaire du fonds dominant, la parcelle qui était enclavée bénéficie désormais d'un accès suffisant à la voie publique pour assurer la desserte complète du fonds.

Il convient donc de constater l'extinction de la servitude pour cessation de l'état d'enclave.

Référence :
Cour d'appel de Rennes, Ch. 1, 9 sept. 2014, RG 13/04057

Pour dire la prescription acquise, la cour d'appel a retenu que le point de départ de la prescription trentenaire (prescription de l'action) pour la réduction des arbres à la hauteur déterminée par l'art. 671 du code civil était la date à laquelle ils avaient dépassé la hauteur maximum permise et qu'il résultait de l'expertise des souches des arbres que les tiges originelles avant le premier recépage avaient plus de deux mètres il y avait plus de trente ans.

Cette décision a été censurée par la Cour de cassation : en statuant ainsi sans rechercher si les arbres situés dans la zone comprise entre 50 cm et 2 m de la ligne séparative avaient dépassé la hauteur de 2 m depuis plus de 30 années, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Référence :

Cass. Civ. 3e, 6 mai 2014, N° de pourvoi : 13-11.066, cassation partielle, inédit



MIMOSAS BOUCHANT LA VUE SUR MER DES VOISINS DANS LE LOTISSEMENT

Monsieur A est propriétaire d'une parcelle de terrain sur laquelle il a fait édifier un immeuble qui confronte au Sud la propriété de Monsieur et Madame B.

Invoquant un trouble anormal de voisinage en ce que la vue sur la mer est obstruée par la végétation des voisins, Monsieur A a fait assigner Monsieur et Madame B devant le TI de Fréjus qui par jugement en date du 28 juin 2013, les a condamnés solidairement à faire écieimer toute plantation occultant la vue sur la mer et à réduire, sous la hauteur légale de deux mètres les arbres plantés

entre 0,50 m et 2 m de la limite séparative, dans un délai d'un mois à compter de la signification du jugement, sous astreinte de 100 EUR par jour de retard et débouté Monsieur A de sa demande d'arrachage.

Monsieur et Madame B ont interjeté appel de la décision.

Sur la base d'un procès-verbal de constat d'huissier dressé le 20 mai 2011, le demandeur soutient subir un trouble anormal du voisinage, en ce que les plantations du fonds voisin et obstruant la vue sur la mer depuis sa terrasse sont contraires à l'usage établi au sein du lotissement et aux dispositions de l'art. 671 du Code civil.

Il ressort des constatations de l'huissier qu'aucune vue sur la mer n'est possible de la terrasse principale du demandeur et que se trouvent sur la propriété des voisins des mimosas masquant cette vue, des arbres qui ont atteint une hauteur de 10 à 12 mètres et des arbustes se trouvant à une distance inférieure à un mètre du grillage séparant les deux propriétés.

Les voisins opposent à bon droit l'art. 11 du cahier des charges du lotissement, lequel dispose que "les arbres et arbustes existants dans la propriété mise en vente pourront être maintenus si bon semble aux acquéreurs des lots sur lesquels ils sont placés et ce alors même que ces arbres et arbustes ne seraient pas à distance réglementaire des lots voisins (art. 672 du Code civil), étant bien entendu que si ces arbres ou arbustes venaient à mourir ou à être arrachés, ils ne pourraient être replacés qu'en conservant les distances légales".

Par cette disposition, il est ainsi dérogé à l'art. 672 du Code civil.

Par ailleurs, le demandeur ne peut invoquer l'engagement du précédent propriétaire de ne pas gêner la vue sur la mer, car il s'agit d'un engagement personnel qui n'a pas été transmis aux acquéreurs.

Enfin, la preuve n'est pas apportée d'une absence d'entretien de la végétation créant un trouble du voisinage, le constat d'huissier

décrivant une densité de la végétation, sans faire état d'un mauvais entretien. La demande d'arrachage ou de réduction des plantations doit en conséquence être rejetée.

Référence :

Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Ch. 11 A, 4 nov. 2014, Numéro de rôle : 13/15968

CONSTRUCTION PAR DES EPOUX EN INDIVISION

Monsieur Norbert et Madame Fortunée se sont mariés le 26 janvier 1975 à Marseille, sous le régime de la séparation de biens, selon contrat de mariage, reçu le 8 janvier 1975 en l'étude d'un notaire de Marseille.

Durant le mariage, les époux ont notamment acquis ensemble et en indivision des biens immobiliers.

Le divorce a été prononcé entre eux le 30 juin 1997 par le juge aux affaires familiales de Grasse.

Au cours du mariage, les époux ont en particulier acquis en indivision un terrain sur lequel a été construite une villa.

Cette maison s'est trouvée indivise par incorporation au terrain, quelle que soit l'origine du financement de sa construction.

Monsieur, divorcé, justifie avoir effectué de ses deniers de multiples dépenses pour la construction et l'amélioration de la villa.

En application de l'art. 815-13 du Code civil lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation.

A ce titre, Monsieur justifie de factures de travaux relatifs à ce bien immobilier, les matériaux et les dépenses pour payer des ouvriers.



REVISION DES BASES CADASTRALES : UNE DECISION A HAUT RISQUE

Un arrêté paru au Journal Officiel le 26 décembre dernier a pu passer inaperçu : par ce texte, les ministres des finances et du budget, cosignataires, déterminent la liste des 5 départements où sera expérimentée la révision des valeurs locatives résidentielles.

[Lire la suite en cliquant ici](#)

Source : L'Obs

LA RESPONSABILITE CIVILE DE L'EXPERT JUDICIAIRE

Jusqu'au début du XXe siècle, les experts judiciaires bénéficiaient d'une immunité judiciaire comparable à celle des magistrats.

Cette immunité était justifiée par les juridictions du fond du fait de l'appartenance du rapport d'expertise à une « décision souveraine », acquérant ainsi au même titre que le jugement, l'autorité de la chose jugée.

[Lire la suite en cliquant ici](#)

Source : www.avocat-lexvox.com

Le total dont il est justifié dépasse même le montant demandé.

La créance de 228.164 euro est amplement justifiée.

En ce qui concerne les charges, assurances, impôts fonciers, celles-ci devront être prises en considération depuis le 19 avril 2002, date à laquelle a été dressé le partage transactionnel, annulé depuis, comme le demande Monsieur, alors que ces sommes auront profité à l'indivision jusqu'à la vente.

En effet, le bien est censé être resté indivis du fait de l'annulation du partage.

En revanche, les loyers perçus par Monsieur Norbert entre le 19 avril 2002 et la date de la vente devront être réintégrés dans l'actif, selon leur montant nominal.

Référence :

Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Ch. 1 B, 20 nov. 2014, Numéro de rôle : 14/03789

CLAUSE D'INALIENABILITE ET DONATION-PARTAGE

Par acte notarié de donation-partage du 29 déc. 1988, la mère a donné à un de ses enfants un immeuble avec réserve de droit de retour en cas de décès du donataire **et interdiction d'aliéner en raison de la réserve de droit de retour.**

Cet enfant, donataire, est décédé laissant pour lui succéder deux enfants.

C'est en vain que ceux-ci, faisant valoir l'aspect couteux de la propriété dont ils ont hérité de leur père, ont demandé au tribunal à être autorisés à disposer de l'immeuble.

Eu égard à l'art. 900-1 du Code civil, il n'est pas démontré que la clause d'inaliénabilité était motivée par l'intempérance du donataire.

La volonté de la donatrice de conserver les biens dans la famille jusqu'à son décès constitue l'intérêt sérieux et légitime ayant justifié la clause d'inaliénabilité, cet intérêt n'ayant pas disparu.

Le fait que la donatrice ne puisse plus jouir du bien depuis le décès de son fils ne fait pas disparaître l'intérêt porté à sa conservation dans le patrimoine familial.

L'intérêt des petits-enfants à la levée de cette clause n'est pas supérieur à celui justifiant ladite clause.

Ensuite, la clause d'inaliénabilité s'impose aux héritiers de l'enfant prédécédé qui ont accepté sa succession.

Enfin, la clause d'inaliénabilité faisant suite à la clause de réserve de droit de retour, est présentée comme portant sur l'interdiction d'aliéner en raison de la réserve de droit de retour stipulée.





**VEILLE C.N.E.I –
DECEMBRE 2014 /
JANVIER 2015**



CNEI
Compagnie Nationale des
Experts Immobiliers
18, Rue Volney – 75002
Paris
Tel: 01 42 96 18 46
Fax: 01 42 96 18 48
Email : cnei@wanadoo.fr
Site : www.expert-cnei.com

Elle vise à assurer l'effectivité du retour.

La clause d'inaliénabilité est donc opposable aux petits-enfants.

La clause d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué n'est valable que si elle est temporaire et justifiée par un intérêt sérieux et légitime.

Même dans ce cas, le donataire ou le légataire peut être judiciairement autorisé à disposer du bien si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige.

En l'espèce, la clause d'inaliénabilité renforce et complète la clause de réserve de droit de retour dont elle garantit l'efficacité.

En effet, l'intempérance du donataire n'a pas été pour la donatrice le seul souci de se prémunir de conséquences fatales et d'une dilapidation par son fils de ses biens.

Et, au jour de la donation-partage, chacun des trois donataires avait une descendance.

La donatrice, qui a ses attaches dans le département où elle est née, est profondément attachée à la propriété, acquise en 1945 et lieu d'accueil de ses petits enfants et des rassemblements familiaux pendant les vacances d'été.

Elle établit ainsi l'intérêt sérieux et légitime qu'elle avait au jour de la donation-partage de voir ce bien demeurer de son vivant dans la famille.

Cet intérêt légitime et sérieux n'a pas disparu avec le décès de son fils dont les enfants sont eux-mêmes sans descendance ni avec l'avancée en âge de la donatrice qui demeure sentimentalement attachée au patrimoine familial.

Les petits-enfants ont soutenu par ailleurs que l'intérêt pour la donatrice de voir le bien rester dans la famille jusqu'à son décès s'efface devant l'intérêt plus important et légitime qu'ils ont de pouvoir en disposer pour faire face

aux frais non réglés de la succession de leur père, au coût des travaux rendus nécessaires par le délabrement du château.

Or, ils ont accepté purement et simplement la succession de leur père et doivent en assurer dès lors les charges.

Ils ne proposent aucune autre solution que celle de vendre le bien.

Les devis de travaux produits concernent moins des travaux d'entretien que des travaux de rénovation alors qu'il ne s'agit que de conserver le bien et le mettre en sécurité.

Le château a toujours été une résidence surtout estivale. Les appelants ont exigé de leur grand-mère qu'elle en fasse vider l'intégralité du mobilier le garnissant et cesse de les aider à en assumer l'entretien.

Ils ne justifient depuis lors d'aucun travaux d'entretien qu'ils auraient dû assumer.

Le bien est désormais vide de tout mobilier, rendu peu confortable et dont l'état n'a pu que se dégrader de leur fait.

Il n'est toutefois pas établi que le bâtiment menace ruine.

Aussi, l'intérêt des petits enfants de la donatrice n'apparaît pas supérieur à l'intérêt sérieux et légitime présidant à la clause d'inaliénabilité.

Référence :

Cour d'appel de Versailles, Ch. 1, sect. 1, 27 nov. 2014, RG N° 12/04604