

# DROIT & l'hebd

## à retenir cette semaine PATRIMOINE

### IMMOBILIER

L'exploitant d'une source en vertu d'une convention à titre onéreux avec le propriétaire ne peut acquérir le terrain par possession. (p. 1)

### IMMOBILIER

L'acquéreur, informé de l'inconstructibilité du terrain par un document séparé et sa mention dans l'acte, commet une erreur inexcusable. (p. 2)

### CAUTION

Les dispositions de l'article L. 650-1 du code de commerce ne s'appliquent pas à l'action en responsabilité pour défaut de mise en garde de la caution. (p. 2)

### TROIS QUESTIONS À

Anne Marion de Cayeux, avocat et médiateur, vice-présidente de l'Institut du droit de la famille et du patrimoine. (p. 3)

*Ce numéro est accompagné d'un encart publicitaire*

## NOMINATIONS

### Institutions

◊ Soraya Hamrioui est nommée conseillère budgétaire, finances et Grand Paris au cabinet du ministre de la Cohésion des Territoires Jacques Mézard.

### Notariat



◊ Notaire associé à l'étude VXL Notaires, **Hubert Fabre** est nommé président

de l'association des Notaires Conseil d'Entreprise (NCE). Il succède à Jean-Paul Mattéi récemment élu député des Pyrénées Atlantiques.

◊ Par un arrêté du 22 août 2017 de la garde des Sceaux Nicole Belloubet, **Rodolphe Lahitte** est nommé notaire à la résidence de Beauvais (Oise) dans un office créé.

◊ Par arrêté du 22 août 2017 de la garde des Sceaux, **Delphine de Leersnyder** est nommée notaire à la résidence de Lachapelle-aux-Pots (Oise) dans un office créé.

### Entreprises

◊ **José-Lino Carvalho** rejoint comme Responsable Commercial la filiale FONCIERE ATLAND, société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC). Il est en charge de la commercialisation des opérations de construction clés en main.

## IMMOBILIER

### L'exploitant d'une source en vertu d'une convention à titre onéreux avec le propriétaire ne peut acquérir le terrain par possession.

En 1970, le propriétaire d'un terrain sur lequel est située une source permet, par convention, à un syndicat intercommunal de puiser l'eau. Plus de trente ans après, le terrain est vendu et le nouveau propriétaire ne souhaitant plus que le syndicat continue à y exploiter la source l'en informe. Mais le syndicat ayant continué son exploitation pendant les six années qui ont suivi, il l'assigne afin de faire constater qu'il était sans droit ni titre pour capter l'eau. Il lui réclame une indemnité pour l'exploitation depuis la résiliation. Les juges d'appel le déboutent aux motifs que le syndicat, qui jouissait d'une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, trentenaire et à titre de propriétaire de l'usage de l'eau, justifiait de la prescription de cet usage et était fondé à s'opposer au paiement de l'indemnité réclamée. Toutefois, au visa de l'article 642, alinéa 3, du code civil, la Cour de cassation censure le raisonnement des juges d'appel. Elle rappelle que « le propriétaire d'une source ne peut pas en user de manière à enlever aux habitants d'une commune, village ou hameau, l'eau qui leur est nécessaire, mais qu'il peut réclamer une indemnité, réglée par experts, si les habitants n'en ont pas prescrit l'usage gratuit ». Or, en l'espèce, il existait une convention, à titre onéreux, qui « portait sur la réalisation des

travaux de captage et de raccordement sur le terrain de la SCI et qu'il prévoyait les modalités de captage, en contrepartie d'une indemnisation sous forme de travaux d'amélioration au profit du propriétaire du fonds et de fourniture gratuite d'eau traitée ».

►► **OBSERVATIONS.** La possession continue, publique, paisible, non équivoque et d'une certaine durée (dix ou trente ans ; art. 2258 C. civ.) permet au possesseur d'acquérir la propriété d'un immeuble. Or, ce mécanisme ne marche pas si la personne qui use de l'immeuble est un détenteur précaire, comme en l'espèce (art. 2266 C. civ.). Il peut être redevable d'une contrepartie sauf clause contraire. **C.L.G.**

**RÉF. :** Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 juill. 2017, n° 16-19.539, P+B →

## -4 %

Baisse de l'activité du marché locatif privé en France du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à fin août, en glissement annuel.

Source : Clameur

## ÉCHOS

## LOGEMENT

Pour compenser la baisse des Aides Personnalisées au Logement (APL), le président de la République Emmanuel Macron a appelé tous les propriétaires à baisser les loyers de 5 euros par mois. La réaction ne s'est pas fait attendre parmi les professionnels. « *Il faut augmenter l'offre locative et non contraindre en réglementant*, a répondu Jean Perrin, président de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI). *Le Président de la République doit se ressaisir et arrêter de s'acharner sur l'immobilier* ». Pour le président de l'UNPI, cet appel tombe mal d'autant que l'étude de l'Observatoire des loyers Clameur annonce une baisse de 0,6 % des loyers sur les huit premiers mois de 2017. « *Ce qui en fait l'une des plus mauvaises années pour le marché locatif depuis 20 ans* », a-t-il précisé. Le président de la FNAIM Jean-François Buet n'a pas non plus tardé à s'exprimer dans une tribune. « *Avec l'injonction aux bailleurs, on atteint un niveau de mauvaise foi insupportable. La politique, c'est la responsabilité et le courage, pas la technique de boucs-émissaires désignés à bon compte lorsque le vent contraire se lève et qu'il faut s'en protéger* », a-t-il déclaré.

## IMMOBILIER

Le ministre de l'Économie et des Finances Bruno Le Maire a présenté, le 30 août en conseil des ministres, un projet de loi ratifiant l'ordonnance n° 2017-1090 du 1<sup>er</sup> juin 2017 relative aux offres de prêt immobilier conditionnées à la domiciliation des salaires ou revenus assimilés de l'emprunteur sur un compte de paiement. Prise sur le fondement de l'habilitation prévue par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, cette ordonnance

## IMMOBILIER

## L'acquéreur, informé de l'inconstructibilité du terrain par un document séparé et sa mention dans l'acte, commet une erreur inexcusable.

Désirant y faire construire son pavillon, un couple achète trois parcelles de terrain pour lesquelles un certificat d'urbanisme positif est délivré par le maire de la commune, bien que ce terrain soit compris dans un périmètre de protection rapproché d'un forage assurant l'alimentation en eau potable, dans lequel le préfet a interdit toute construction nouvelle dix ans plus tôt. Les acquéreurs comprennent *a posteriori* qu'ils ne pourront jamais faire construire leur maison lorsqu'ils reçoivent le refus de permis de construire quelques semaines après la vente. Ils assignent alors les vendeurs et le notaire en annulation ou en résolution de la vente ainsi qu'en dommages-intérêts. Ils sont déboutés aux motifs que l'acte de vente ne faisait pas mention de la vente de terrains à bâtir, malgré le caractère apparemment constructible du terrain attesté par le certificat d'urbanisme positif rappelé dans l'acte. En outre, l'inconstructibilité du terrain constituait juridiquement un vice caché et non un défaut de conformité, puisque la chose avait été délivrée par le vendeur, ce que la Cour de cassation

ne critique pas. Enfin, la Haute juridiction approuve la cour d'appel d'avoir retenu l'erreur inexcusable des acquéreurs qui avaient été informés du périmètre interdisant les constructions, l'arrêté préfectoral ayant été clairement mentionné dans la vente. Ainsi, ils avaient disposé « *d'information qui leur auraient permis, avec un peu d'attention et de discernement, de ne pas commettre une erreur sur la constructibilité* » de sorte « *leur erreur n'était pas excusable* ».

►► **OBSERVATIONS.** L'inconstructibilité d'un terrain est souvent source de contentieux lorsque l'acquéreur comprend, une fois la vente faite, qu'il ne pourra rien y faire bâtir. Classiquement, il peut tenter de remettre en cause l'opération en invoquant soit l'annulation pour erreur sur une qualité essentielle (art. anc. 1110 C. civ. ; art. 1132 nouv. C. civ), soit la résolution pour vice caché ou défaut de conformité. Cet arrêt non publié en est une bonne illustration.

C.L.G.

REF. : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 juill. 2017, n° 16-19.353, inédit

## CAUTION

## Les dispositions de l'article L. 650-1 du code de commerce ne s'appliquent pas à l'action en responsabilité pour défaut de mise en garde de la caution.

En 2010, une banque consent à une société un prêt, garanti par le cautionnement de sa gérante. Puis, en 2011, elle accorde une facilité de caisse pour laquelle la gérante s'est également porté caution. À la suite de la liquidation judiciaire de la société, la banque assigne la caution en paiement, laquelle recherche sa responsabilité. La cour d'appel l'ayant condamnée à payer 50 000 euros à la caution à titre de

dommages et intérêts, la banque forme un pourvoi. D'abord, elle relève que le devoir de mise en garde n'est dû qu'à une caution non avertie. Ensuite, elle invoque que le banquier n'est tenu d'un devoir de mise en garde envers la caution non avertie qu'à la condition de démontrer l'octroi par la banque cautionnée d'un crédit excessif au débiteur garanti. La chambre commerciale de la Cour de cassation rejette le pourvoi.

D'une part, elle juge que le moyen ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine des juges du fond qui ont constaté l'absence de caractère averti de la caution. D'autre part, elle retient que « les dispositions de l'article L. 650-1 du code de commerce régissent, dans le cas où le débiteur fait l'objet d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires, les conditions dans lesquelles peut être recherchée la responsabilité d'un créancier en vue d'obtenir la réparation des préjudices subis du fait des concours consentis; qu'elles ne s'appliquent pas à l'action en responsabilité engagée contre une banque par une caution non avertie

qui lui reproche de ne pas l'avoir mise en garde contre les risques de l'endettement né de l'octroi du prêt qu'elle cautionne, cette action tendant à obtenir, non la réparation d'un préjudice subi du fait du prêt consenti, lequel n'est pas nécessairement fautif, mais celle d'un préjudice de perte de chance de ne pas souscrire ledit cautionnement ».

►► **OBSERVATIONS.** En cas de procédure collective, l'action en responsabilité de la caution pour défaut de mise en garde n'est pas soumise aux dispositions restrictives de l'article L. 650-1 du code de commerce. **C.L.G.**

**RÉF. :** Cass. com., 12 juillet 2017, n°16-10793, F-P+B+I.

encadre les conditions dans lesquelles l'offre de crédit peut être subordonnée à une clause de domiciliation des salaires sur un compte de paiement ouvert auprès du prêteur. Elle entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Un premier bilan en sera dressé en 2019.

## FINANCE

L'association des conseils financiers (ANACOFI) a dévoilé son rapport public 2016 et les perspectives 2017/2018. Au total, ses membres réalisent un chiffre d'affaires cumulé de plus de 2,6 milliards d'euros, emploient plusieurs dizaines de milliers de personnes, et ont un effet PIB (Produit Intérieur Brut) direct supérieur à 6 milliards d'euros. En assurance-vie, ils représenteraient le 12<sup>e</sup> marché d'Europe. « Presque 5 % des intermédiations immobilières et 21 % dans le neuf sont réalisées par nos membres et 15 et 20 milliards de crédits intermédiés », indique l'ANACOFI dans son communiqué du 6 septembre dernier.

## PLAN DE CESSION

### Illustration d'un cas d'excès de pouvoir négatif.

À la suite du redressement puis de la liquidation judiciaire d'une société, un tribunal arrête par jugement un plan de cession au profit d'un cessionnaire. La société débitrice forme un appel réforma-

tion à l'encontre du jugement. La cour d'appel déclare celui-ci irrecevable, retenant que la société ne caractérise pas l'intérêt propre qu'elle aurait de faire appel du jugement arrêtant son plan de ces- ➔

## Trois questions à



**Anne Marion de Cayeux**, avocat et médiateur, vice-présidente de l'Institut du droit de la famille et du patrimoine

**Avant de saisir le Juge des Affaires Familiales, la médiation devient obligatoire dans une dizaine de tribunaux en France. Avocat et médiateur, Anne Marion de Cayeux détaille la réforme.**

**Depuis le 1<sup>er</sup> septembre, la médiation devient obligatoire avant de saisir le Juge des Affaires Familiales (JAF) pour certaines juridictions. Qu'en pensez-vous ?**

Cette réforme va développer le réflexe de la médiation dans les tribunaux. Une première expérience de trois années a eu lieu dans les TGI d'Arras et de Bordeaux. La loi du 18 novembre 2016 a reconduit, à titre expérimental pour trois années, le dispositif en l'étendant à d'autres TGI (Bayonne, Evry, Nantes, Montpellier, etc.) répartis sur l'ensemble du territoire. Dans ces juridictions, la tentative de médiation avant la saisine du JAF devient

obligatoire pour les modifications des décisions relatives à la résidence des enfants et à la contribution pour leur entretien et leur éducation. Autrement dit, le contentieux post divorce ou post séparation.

**Dans les faits, comment se déroule la procédure ?**

Le JAF ne désigne pas le médiateur. Il donne aux parties un document sur les associations de médiation ayant signé un accord avec la juridiction. Ces associations se sont engagées à donner des séances gratuites d'information sur la médiation. Les parties sont libres de les choisir ou non. La présence de l'avocat n'est pas obligatoire à la médiation. Le médiateur peut être rémunéré au titre de l'aide juridictionnelle. Si une partie dépose une requête en modification des mesures concernant la résidence des enfants ou les pensions, sans justifier avoir effectué au moins une séance de

médiation, le JAF dira qu'il ne peut entendre l'affaire. Il peut toutefois passer outre pour des motifs légitimes (violence sur enfant ou conjoint, un délai déjà trop long, un recours préalable à un autre mode de règlement amiable).

**Avez-vous des réflexions sur la médiation au sein de l'Institut du droit de la famille et du patrimoine ?**

Avec la contractualisation du Droit de la famille, la médiation a vocation à rentrer dans le conseil juridique. Au sein du groupe de travail sur les modes alternatifs de règlement des conflits, nous avons formalisé et diffusé un contrat de médiation avec avocats pour que les avocats se l'approprient comme outil. Nous allons également réfléchir pour que la procédure participative devienne efficace en matière de divorce.

**Frédéric Hastings**

**INDICES & TAUX**

**PRIX INSEE**

Déc. 2016 (JO 13 janv. 2017)  
(à partir de janvier 2016, cet indice est publié en base 100 en 2015)

Tous ménages + 0,6 %  
100,66/100,04 (déc. 2015)

Chef ouvrier ou employé France entière + 0,6 %  
100,61/100,02 (déc. 2015)

Ménages du premier quintile de la distribution + 0,6 %  
100,57/99,95 (déc. 2015)

**INSEE/Construction**

3<sup>e</sup> trim. 2016 (JO 22 déc. 2016) 1 643  
Annuel (1 608) + 2,18 %

**INSEE/loyers**

4<sup>e</sup> trim. 2016 (JO 14 janv. 2017) 125,50  
Annuel (125,28) + 0,18 %

**BT 01**

Oct. 2016 (JO 14 janv. 2017) 104,8  
Annuel (103,8) + 0,96 %

**INTÉRÊT LÉGAL**

(JO 30 déc. 2016)

Créances particulières hors besoins professionnels: 4,16 %  
Autres créances: 0,90 %

**SMIC (à compter du 1<sup>er</sup> janv. 2017)**

Horaire 9,76 €

Mensuel (35 h hebdo) 1 480,27 €

**Sécurité sociale (plafond) 2017 3 269,00 €**

**Taux d'intérêt du règlement fractionné ou différé des droits d'enregistrement 1,90 %**

(Décret n° 2014-1565, JO 24 déc. 2014)

**TAUX DE L'USURE (1<sup>er</sup> avril. 2017)**

**Particuliers**

– Crédits immo

Taux fixe < 10 ans 3,29 %, entre 10 et 20 ans 3,15 %, > 20 ans 3,20 %

Taux variable 2,75 %

Prêts relais 3,25 %

– Prêts personnels

< 3 000 € 20,27 %

entre 3 000 et 6 000 € 13,33 %

> à 6 000 € 6,59 %

**Entreprises et professionnels**

13,55 % pour découvert

**Autres personnes morales**

– Achat ou vente à tempérament 6,07 %

– Crédit ≤ 2 ans 2,35 %

– Crédit > 2 ans 2,43 % si taux variable,

2,55 % si taux fixe

– Découverts 13,55 %

sion. À la suite du pourvoi de la société, la chambre commerciale rend un arrêt de cassation au visa des articles L. 661-6, III, et L. 661-7, alinéa 2, du code de commerce, dans leur rédaction issue de l'ordonnance du 18 décembre 2008, et des principes régissant l'excès de pouvoir. Elle juge « qu'il résulte du premier de ces textes que le débiteur est recevable à former appel du jugement qui arrête ou rejette le plan de cession de l'entreprise; que par exception au second, qui réserve au ministère public le pourvoi en cassation en la matière, ce recours est ouvert à une partie à l'arrêt statuant sur l'appel d'un tel jugement, en cas d'excès de pouvoir ». Ainsi, « alors que le débiteur a qualité pour former appel du jugement

arrétant le plan de cession de l'entreprise, la cour d'appel, en déclarant l'appel de la société (débitrice) irrecevable, a commis un excès de pouvoir négatif que cette société pouvait dénoncer par la voie du recours en cassation ».

►► **OBSERVATIONS.** L'appel-nullité ou le pourvoi-nullité est ouvert en cas d'excès de pouvoir (Cass. ch. mixte, 28 janv. 2005, n°02-19153), dès lors qu'aucune autre voie de recours n'est possible. Si les différentes réformes du droit des procédures collectives en ont limité en pratique le domaine, il trouve encore à s'appliquer sous l'empire des textes actuels, comme l'illustre cet arrêt. **P.P.**

**RÉF.:** Cass. com., 12 juillet 2017, n°16-12544, F-P+B+I.

**Bloc-notes )))**

**SEPTEMBRE**

**Patrimoine**

Dirigé par le professeur de Droit Philippe Stoffel-Munck, le Master 2 Droit du patrimoine approfondi (ancien DEA Droit des contrats et des biens et DEA Droit du patrimoine privé) de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, fête cette année ses vingt-cinq ans d'existence. Afin de célébrer dignement cet anniversaire, le Master 2 consacrera, le 19 septembre dans la salle 1 de l'Aile Soufflot de l'Université, son colloque annuel sur le thème « Les grandes évolutions du droit patrimonial au cours des vingt-cinq dernières années ». Y participe-

ront les professeurs de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne Laurent Aynès, Philippe Delebecque et Thierry Revet. Seront abordés la contractualisation et la dématérialisation du droit patrimonial ainsi que la relativisation du droit des contrats.

*En savoir plus :*  
[www.univ-paris1.fr](http://www.univ-paris1.fr)

**Médiation familiale**

L'Institut du droit de la famille et du patrimoine (IDFP) et la Commission Modes Amiables de Résolutions des Différends du Barreau de Paris organiseront, le 20 septembre de 18h00 à 20h00

à l'Auditorium de la Maison du Barreau à Paris, un colloque commun autour du thème « Présentation du régime de la médiation familiale obligatoire et du modèle de convention de médiation avec avocats développé par l'IDFP ». Y interviendront Carine Denoit Benteux, avocat, médiateur et membre du CNB, Élodie Mulon, avocat, membre du CNB et présidente de l'IDFP, Anne Marion de Cayeux, avocat, médiateur et vice-présidente de l'IDFP, Catherine Emmanuel, médiatrice familiale diplômée d'État et formatrice.

*En savoir plus :*  
[www.institut-dfp.com](http://www.institut-dfp.com)

**OCTOBRE**

**Notariat**

Le 4<sup>e</sup> Congrès des Notaires d'Europe se tiendra, du 5 au 7 octobre 2017 à Saint-Jacques de Compostelle (Espagne), autour du thème « Le droit de l'Union européenne au service des citoyens ». La

cérémonie d'ouverture sera marquée par l'intervention de Tiina Astola, Directeur Général « Justice et Consommateurs » au sein de la Commission européenne. Deux conférences porteront respectivement sur la protection du

consommateur dans l'environnement numérique et sur le transfert du siège au sein de l'Union européenne.

*En savoir plus :*  
[www.notariesofeurope-congress2017.eu](http://www.notariesofeurope-congress2017.eu)

Directeur de la publication, Président d'INFO6TM FRANÇOIS GRANDIDIER - Directeur de publication associé et directeur des rédactions JACQUES BERLIOZ - Rédactrice en chef OUDINE DELAUNAY o.delaunay@info6tm.com - Journaliste coordinateur FRÉDÉRIC HASTINGS f.hastings@info6tm.com - Responsable commerciale Éditrice LUCY LETELLIER l.letellier@info6tm.com - Synthèse de l'actualité juridique CÉCILE LE GALLOU - PAULINE PAILLER - Directeur scientifique LAURENT AYNÈS - Conseiller de la rédaction JEAN-PIERRE BERTREL - Droit & Patrimoine est édité par Juristes d'Affaires et Décideurs SNC au capital de 1000 euros, une filiale de INFO6TM Siège social: 137 Quai de Valmy, 75010 Paris - RCS Paris 823 067 483 - Tél: 01 85 58 34 70 - N° commission paritaire: 0322 T 87640 - Dépôt légal 3<sup>e</sup> trim. 2017. ISSN: 1165-4325 - SERVICE CLIENTS: 01 40 05 23 15 - OUVERTURE: 9H00 à 12H30 ET DE 13H30 à 17H00 - ABONNEMENTS@INFO6TM.COM - Vente au n°: 4,39 € HT - Abonnement annuel (45 n°): 197,55 € HT

