

PASSEZ À
l'acte!

conseils 100% authentiques


Notaires
de France

   
www.passezalacte.com

ALPES - HAUTES -
NOTAIRES DRÔME -
ISÈRE -

**Donation
Urbanisme
Immobilier**

DOSSIER

DON OU LEGS
À UNE COMMUNE

4 QUESTIONS À

CHRISTIAN NOVEL, NOUVEAU
PRESIDENT DU CONSEIL REGIONAL
DES NOTAIRES

EN BREF

URBANISME,
PREEMPTION,
DOMAINE PUBLIC

Don ou legs à une commune :

Les règles à connaître

Les biens peuvent être transmis aux communes, soit par donation, soit par legs. Aucune restriction n'existe. Ni quant à la nature du bien : bien immobilier ou mobilier, à usage culturel, social, éducatif ou encore sportif... Ni quant à la situation du bien : sur le territoire de la commune, sur une commune limitrophe, voire dans toute la France ou même à l'étranger.

Les particularités d'une donation ou d'un legs à une commune.

L'acceptation des libéralités par les communes n'est plus soumise à l'autorisation de l'État, seul un contrôle de légalité est opéré par le préfet. L'assemblée délibérante accepte librement les libéralités, sous réserve du respect des principes de légalité et de spécialité.

Règles communes aux dons et legs

Les règles du droit privé trouvant à s'appliquer, le disposant peut donc y inclure toutes les clauses usuelles en la matière et grever la libéralité de charges et conditions.

Celles-ci doivent être compatibles avec la future utilisation du bien par la commune et ne pas rendre impossible l'exécution de la libéralité. La validité et l'interprétation sont du ressort du juge judiciaire, le juge administratif n'étant compétent que pour apprécier les actes administratifs ayant accepté la libéralité. Le conseil municipal statue sur l'acceptation des dons et legs faits à la commune.

Le maire peut accepter les dons et legs à titre provisoire et former, avant l'autorisation du conseil municipal, toute demande en délivrance. Par ailleurs, il peut, par délégation du conseil municipal, accepter les dons et legs qui ne sont pas grevés de charges ou conditions.

Le bien objet de la libéralité va entrer dans le patrimoine de la commune et, en fonction de sa nature et de sa destination, va être inclus soit dans le domaine public, soit dans le domaine privé de ladite commune.

Il devra donc être soumis aux statuts et aux règles de fonctionnement propres à ces domaines, notamment aux règles de l'inaliénabilité et de l'imprescriptibilité propres au domaine public. Les libéralités en faveur des personnes publiques sont exonérées de toute perception des droits de mutation à titre gratuit.

Les règles propres aux donations

En matière de donation, il y a généralement lieu à acceptation provisoire par le maire, ce qui a pour effet de rendre la donation irrévocable (alors même que le donateur viendrait à décéder avant l'acceptation définitive par le conseil municipal). En pratique, après l'acceptation provisoire, le conseil municipal se prononce, notamment sur les conditions particulières de la donation. La délibération du conseil municipal autorisant le maire à accepter définitivement la donation rétroagira au jour de l'acceptation provisoire. La donation doit être reçue par acte notarié, ce qui exclut le recours à l'acte administratif. Cependant, de nombreux dons manuels sont effectués sans formalisme, pratique validée par la Cour de Cassation alors même qu'elle est contraire au principe d'acceptation de la donation par l'organe délibérant.

Les règles propres aux legs

Tout notaire, dès l'ouverture d'un testament contenant un legs en faveur d'une commune, est tenu d'adresser au maire la copie intégrale des dispositions testamentaires.

Les héritiers peuvent alors, dans un délai de six mois à l'ouverture du testament, formuler des réclamations auprès du ministre de l'Intérieur. Le ministère informe alors le maire, et l'acceptation du legs n'est possible qu'après une autorisation donnée par décret en Conseil d'État.

Une possibilité de revenir sur les charges? oui mais avec l'accord du juge...

La nécessaire exécution des charges régulièrement acceptées

Lorsqu'une libéralité grevée de charges a été acceptée par la commune, celle-ci est tenue d'exécuter lesdites charges.

La procédure de révision judiciaire des charges et conditions: l'aménagement ou la modification des charges, la restitution du bien, la cession de tout ou partie du bien

Le juge peut autoriser la modification ou révision des charges, et ce, si quatre conditions sont réunies:

- L'exécution de la libéralité est extrêmement difficile ou sérieusement dommageable.

La jurisprudence se montre souple, et le juge peut en conséquence aménager l'exécution des charges ou autoriser la vente du bien en ordonnant l'emploi du prix de vente en rapport avec la volonté du disposant.

- L'évolution de la situation contemporaine de la libéralité: la loi exige une aggravation par suite d'un changement de circonstances (dépréciation économique du bien, évolution des mœurs ou des pratiques sociales, évolution technologique ou médicale...) qui doit être extérieure à la personne du gratifié et postérieure à la date d'effet de la libéralité.

- Les diligences du gratifié: le gratifié doit justifier des diligences qu'il a faites pour exécuter ses obligations.

- Un délai de dix années: la révision ne peut être demandée que dix ans après la mort du disposant ou une précédente révision.

La procédure de révision judiciaire, une procédure obligée. Cependant, si les héritiers donnent leur accord sur le principe de la modification des charges ou autorisent l'aliénation du bien légué, le risque d'une révocation judiciaire se trouve écarté.

Moréna Paget, notaire



dossier



Les notaires sont de véritables partenaires de vie. En droit civil, ils peuvent conseiller les futurs mariés. Est-ce suffisamment le cas?

C. N.: Non et c'est ce que l'on constate. On rencontre beaucoup de jeunes mariés, qui n'ont pas connaissance des règles juridiques concernant le régime matrimonial. Le processus le plus pertinent serait que, les futurs époux aient systématiquement un rendez-vous avec un notaire afin qu'il puisse expliquer les différents régimes matrimoniaux, mais aussi dresser un bilan de leur situation familiale, personnelle et professionnelle. Les choix de régimes sont multiples, mais ouverts.

Quels sont les enjeux?

C. N.: Il est important d'avoir conscience des engagements financiers et patrimoniaux qu'impliquent un mariage et son régime. Par exemple, un conjoint, peut être solidaire de dettes ou d'un passif, il est aussi important de vérifier que son régime matrimonial est adapté à son activité professionnelle. C'est vrai que, ce sont des sujets dont on n'a pas forcément envie de parler au moment de se marier, mais un

4 questions à CHRISTIAN NOVEL

Nouveau Président du Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel de Grenoble

« Nous ne sommes pas là que pour rédiger un contrat, mais pour apporter le meilleur conseil possible »

Récemment élu à la présidence du Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel de Grenoble, Christian Novel rappelle la mission de conseil du notaire.

couple peut, malheureusement, être confronté à des problématiques de séparation ou de divorce, voire de décès. Selon le régime choisi, les règles et les incidences ne sont pas les mêmes.

En matière d'urbanisme cette fois, le notaire reste aussi un conseil privilégié auprès des élus.

C. N.: Oui et même au-delà, le notaire, par ses connaissances dans les domaines de l'immobilier et juridique, est un interlocuteur inévitable et primordial pour les collectivités. Nous avons des idées à transmettre sur les réflexions urbanistiques des communes ou leur planification, mais aussi des conseils à prodiguer sur leurs différentes opérations. En droit public et particulièrement droit des collectivités locales, les notaires bénéficient d'une formation continue et pointue. La recommandation que je donne aux élus est de nous consulter en amont, nous ne sommes pas là que pour rédiger un contrat, mais pour apporter le meilleur conseil possible.

Enfin, en ce qui concerne l'immobilier, peut-on dire que le marché est tendu?

C. N.: Oui, le volume des ventes est en baisse et les prix commencent



CONSEILS EN BREF

DPU : le propriétaire doit être l'auteur de la déclaration

Une commune renonce à exercer son droit de préemption suite à la réception de la Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) d'une vente puis décide de préempter suite à la réception d'une deuxième DIA concernant le même bien. Or, entre-temps, la première vente a été jugée parfaite au profit de l'acquéreur par le tribunal judiciaire. Pour les juges, le propriétaire déclaré au sein de la deuxième DIA n'était, en réalité, pas propriétaire, de telle sorte que la collectivité ne pouvait pas préempter le bien.

Conseil d'État, 1^{er} mars 2023, n°462877

Projet de construction en surplomb du domaine public

Lorsqu'un projet de construction comprend des éléments en surplomb du domaine public, il faut s'assurer que le dossier de demande de permis de construire comporte une pièce exprimant l'accord du gestionnaire du domaine public (article R 431-13 du Code de l'urbanisme) pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire de ce domaine.

Conseil d'État, 23 novembre 2022, n°450008

Un courriel entre le maire et des élus est-il un document administratif communicable ?

Un maire refuse de communiquer ses courriels échangés avec les élus de la commune au sujet de délibérations pour un projet de microcentrale hydroélectrique. Dans cette affaire, les correspondances ne constituent pas des documents administratifs

Hors-série édité par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes

Directeur de la publication :
M. Le Président du Conseil régional des notaires
10, rue Jean-Moulin - 38180 SEYSSINS
© Photos : Adobe Stock, Fanny Bourg



communicables car elles expriment des positions personnelles ou prises dans le cadre du libre exercice des mandats et ne sont pas émises au nom de la commune (article L 300-2 du Code des relations entre le public et l'administration).

Conseil d'État, 3 juin 2022, n°452218

Autorisation d'urbanisme tacite suite à une demande de pièce non exigée par la loi

En juillet 2020, la société Télédiffusion de France dépose une déclaration préalable de travaux. Le délai d'instruction est d'un mois (art. R 423-23 du Code de l'urbanisme). La commune sollicite et obtient du pétitionnaire la production d'une pièce supplémentaire non prévue par la loi, à savoir une simulation de l'exposition aux ondes émises par l'installation projetée. Pour la commune, cette demande de pièce et sa transmission prolongeaient le délai d'instruction. Elle s'oppose à la déclaration préalable le 1^{er} décembre



2020. Or, la demande de production de pièce manquante ne portant pas sur les pièces énumérées par le Code de l'urbanisme, le délai d'instruction ne pouvait pas être prolongé (art. R 423-41 du CU). La société bénéficie donc d'une autorisation d'urbanisme tacite à l'issue du délai d'instruction. L'opposition par la commune est donc hors délai.

Conseil d'État, 9 décembre 2022, n°454521

Brèves extraites de la lettre

« **Conseils des notaires la lettre aux personnes publiques, avril 2023 n° 64 et juillet 2023 n° 65** », publication du Conseil supérieur du notariat

PEUT-ON VENDRE UN BIEN APPARTENANT AU DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE ?

QUIZ
Congrès des
maires



TESTEZ VOS CONNAISSANCES
avec votre notaire

CONGRÈS DES MAIRES
GAP
BEAUREPAIRE
VALENCE

Surprise à GAGNER
Flashez ici
du 5 au 30 octobre



LES NOTAIRES VOUS ACCUEILLENT AUX CONGRÈS DES MAIRES
RETIREZ VOTRE LOT PRIVILÈGE, ÉCHANGEZ & PARTICIPEZ AU QUIZ

Immobilier | Urbanisme | Lotissement | Gestion foncière | DPU | Bail commercial