

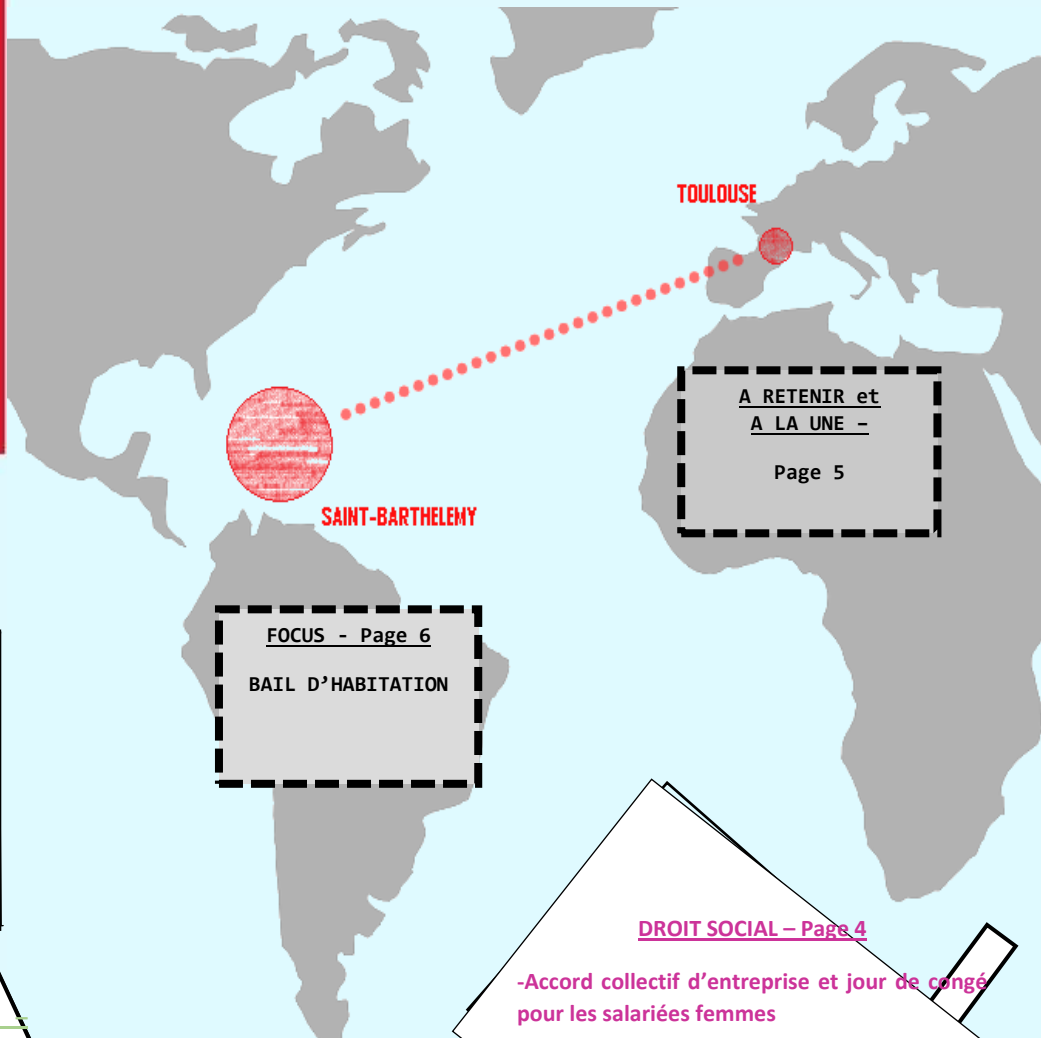
Le PETIT juriste de Saint-Barth, c'est l'actualité mensuelle de tout ce qu'il ne fallait pas manquer en droit ces dernières semaines.

Tout vous sera dit, tant sur les évolutions législatives que jurisprudentielles en Métropole et en Outre-mer pour vous informer de vos droits et vos devoirs.

Enfin, c'est aussi un regard avisé et aiguisé sur l'application circonstancée du droit sur le rocher.

BULLETIN NO.13 | SEPTEMBRE 2017

# LE PETIT JURISTE DE SAINT-BARTH



TOULOUSE

A RETENIR et  
A LA UNE -  
Page 5

SAINT-BARTHELEMY

FOCUS - Page 6  
BAIL D'HABITATION

## COMMERCE & CONTRAT - Page 1

- Opération contractuelle de location financière, contrats -liés jusqu'à la caducité.
- Sanction du non-remboursement après rétractation du consommateur.
- La taxe foncière peut être imputée au locataire commercial

## URBANISME, IMMOBILIER & CONSTRUCTION - Page 2

- J'affiche et je conteste un permis de construire
- Caducité du POS évitée en Outre-Mer
- Nouvelles mentions obligatoires pour les permis de construire

## FAMILLE & PATRIMOINE -

- Et si vous vous mariez à l'étranger
- Les astuces patrimoniales délivrées par Cabinet Carsalade

## DROIT SOCIAL - Page 4

- Accord collectif d'entreprise et jour de congé pour les salariées femmes
- Uni par le contrat de travail - clause d'indivisibilité
- Travailler pendant les congés payés pour le concurrent n'est pas autorisé

**Dans une opération contractuelle de location financière les contrats sont liés jusqu'à la caducité**



La Cour de cassation censure les deux arrêts des juges du fond, qui avaient considérés que les conventions avaient une existence propre l'une par rapport à l'autre. Pour la chambre commerciale :

Par deux arrêts du 12 juillet 2017 (n°15-27.703 ; 15-23.552), la chambre commerciale de la Cour de cassation a entendu confirmer et clarifier sa position concernant les ensembles contractuels de location financière. **Elle considère que leurs sorts sont liés ; la résiliation de l'un emportera inévitablement la fin de l'autre.**

Dans le premier arrêt, une société a conclu avec une société D, un contrat de prestation de surveillance électronique, comprenant l'installation et la fourniture du matériel. Par l'intermédiaire de cette société D, est conclu un contrat de location du matériel de surveillance et son installation par une société G.

Dans la seconde espèce, une SCP de notaire conclu avec une société K un contrat de prestation de service ayant pour objet la fourniture et l'entretien des photocopieurs. Toujours par l'intermédiaire de la société K est conclu avec une société B un contrat de location de photocopieurs.

\* Lorsqu'il y a des contrats concomitants ou successifs incluant une location financière, alors ils sont interdépendants et forment un ensemble contractuel ; (reprise de la solution adoptée par la chambre mixte le 17 mai 2013 n°11-22.927 ; n°11-22.768)

\* La résiliation de l'un des contrats emporte inévitablement caducité de l'autre dès lors qu'il n'a plus aucune raison d'exister

\* La partie à l'origine de l'anéantissement de l'ensemble contractuel devra indemniser le préjudice causé par sa faute aux parties de l'ensemble contractuel ;

\* Le préalable de la résiliation du contrat principal disparaît, il est possible de résilier l'un des contrats de l'ensemble contractuel pour entraîner la caducité des autres. ■

## COMMERCE & CONTRATS

### Sanction du non-remboursement des sommes versées par un consommateur avant exercé son droit de rétraction dans un contrat de vente à distance

Le Code de la consommation a été modifié par une ordonnance du 14 Mars 2016 (n°2016-301).

Dans sa rédaction antérieure existait un article L. 121-21-4, traitant de la vente à distance, dont le troisième alinéa sanctionnait le remboursement tardif du professionnel à la suite de l'exercice, par le consommateur, de son droit de rétraction. Il prévoyait que les sommes dues par le professionnel seraient majorées du taux d'intérêt légal, et ce, de façon progressive. Plus le professionnel remboursait tardivement, plus cela était élevé. Cet alinéa fait désormais l'objet d'un article à part entière,

l'article L. 242-4 du Code de la consommation.

Un professionnel a considéré que ce troisième alinéa le privait du droit au recours effectif à un juge et violait son droit de propriété. La première chambre civile de la Cour de cassation dans son arrêt du 5 juillet 2017, a rejeté sa demande (n°17-10.255).

Elle considère **que le professionnel bénéficie de la possibilité d'une part, d'engager une action devant une juridiction pour obtenir la restitution des sommes indûment versées, et d'autre part, de contester en défense la demande de remboursement du consommateur.**

Par ailleurs, elle met l'accent sur la protection, grâce à cet alinéa, de la partie faible qu'est le consommateur. Elle considère qu'elle est proportionnée dès lors que la sanction ne se déclenche qu'à l'issue d'un délai de 14 jours après rétractation par le consommateur, et qu'au surplus la sanction est progressive. Il n'y a pour la Cour de cassation pas de violation du droit de propriété du professionnel. ■



### La taxe foncière peut être imputée au locataire d'un bail commercial

La loi du 18 juin 2014 (n°2014-626) et son décret d'application du 3 novembre 2014 (2014-1317) sont venus préciser que « *tout contrat de location devait comporter un inventaire précis de limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail commercial, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire* ». Le décret dresse la liste des dépenses précitées qui ne peuvent pas être imputées au locataire. Un parlementaire a posé la question au gouvernement de savoir s'il était envisagé de limiter, voire d'annihiler la liberté contractuelle des bailleurs d'imputer la taxe foncière aux preneurs.

Le ministre du Logement a indiqué que ne peuvent être imputés au preneur, les impôts, taxes et redevances dont le bailleur est le redevable légal. La taxe foncière, tout comme les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble, et les services dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, **ne sont pas de facto à la charge du bailleur, dès lors que le preneur en profite**.

En conclusion, le bail commercial peut prévoir une clause imputant au locataire la prise en charge de la taxe foncière et de ses taxes additionnelles, puisqu'il en bénéficie. (Rép. Min n°10018 ; JOAN, 9 Mai 2017. P. 3301) ■

## J'AFFICHE MON PERMIS DE CONSTRUIRE EN 5 ETAPES

**1-** J'affiche un panneau complet indiquant l'intégralité des mentions obligatoires

**2-** J'affiche un panneau lisible et visible

**3-** J'affiche un panneau en continu

**4-** J'affiche les voies et délais de recours

**5-** Je fais constater l'ensemble de ces éléments par l'établissement de plusieurs constats d'huissier. ■

*(le voisin immédiat du projet est en quelque sorte présumé disposer d'un intérêt à agir - CE, 13 avril 2016, M. Bartolomei, req. n°389798)*

### LOI ALUR & OUTRE MER

#### Caducité des POS évitée par un dispositif dérogatoire applicable aux communes d'Outre-Mer

Le 24 mars 2014, la Loi ALUR prononçait la mise à mort des Plans d'Occupation des Sols (POS) au profit du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le risque pour les Communes retardataires est de se voir appliquer les règles nationales en l'absence d'approbation du projet de PLU. L'article L. 174-3 du Code de l'urbanisme dispose : *« Lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sous réserve d'être achevée au plus tard le 26 mars 2017 »*. Ainsi, les communes ayant entrepris la révision de leur POS pour le transformer en

doivent achever cette procédure avant le 26 mars prochain, sous peine d'être de nouveau soumises aux Règlement National d'Urbanisme (RNU). La récente loi relative à l'égalité réelle en Outre-Mer du 28 février 2017 **vient d'accorder un délai de grâce aux communes d'Outre-Mer jusqu'au 26 septembre 2016**. Soit le POS reste applicable jusqu'à la fin de la procédure d'élaboration du PLU dans l'hypothèse où une procédure a été engagée, soit la commune dispose d'un délai de 18 mois pour se mettre en conformité aux exigences prévues par la Loi ALUR. L'article L. 174-3 du Code de l'urbanisme prévoit : *« Lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,*

*réserve d'être achevée au plus tard le 26 mars 2017 ou, dans les communes d'outre-mer, le 26 septembre 2018. Les dispositions du plan d'occupation des sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à cette dernière date »*.

Sans apporter de mobile particulier à introduire un tel dispositif dérogatoire, le législateur a décidé d'appliquer aux communes d'Outre-Mer une règle différente de celle applicable aux communes de la Métropole. Alors que les délais procéduraux, appelés « délais de distance », sont justifiés par l'éloignement, voire l'insularité, le délai de mise en conformité des documents d'urbanisme prévu par le législateur ne semble quant à lui pas présenter de motif objectif. ■

### 01 JUILLET 2017 → Les nouvelles mentions obligatoires à indiquer sur le permis de construire affiché !

L'arrêté ministériel en date du 30 mars 2017 relatif au certificat d'urbanisme, au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme vient étayer l'information des tiers dans le cadre de l'affichage du permis de construire. Alors que le panneau d'affichage visible sur le terrain d'assiette doit être lisible et concis, l'arrêté ministériel vient alourdir son contenu.

Le premier objectif de forme de cette modification visait bien entendu à prendre en compte les récentes modifications du Code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne l'indication dans l'arrêté de permis que **la durée pour débiter les travaux est portée de deux à trois ans**. Le second objectif de fond vise quant à lui à renforcer indéniablement l'information des tiers et garantir leur droit au recours. Ainsi à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017, le panneau d'affichage devra préciser **le nom de l'architecte auteur du projet** ainsi que **la date à laquelle le permis a été affiché en mairie** : *« Le panneau prévu à l'article A. 424-15 indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en mairie du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. »*

Le respect de l'indication complète et rigoureuse de ces mentions est fondamental dans la mesure où il permet d'une part de garantir le recours des tiers mais surtout de sécuriser l'exécution de votre projet par l'écoulement du temps. En effet, le délai de recours de deux mois contre un permis de construire ne commence à courir qu'à compter de l'affichage sur le terrain. Bien entendu, l'affichage d'un panneau ne peut suffire à lui seul. L'arrêté, quelque peu laconique, ne prévoit pas son champ d'application. Se pose donc la question de savoir si les nouvelles mentions s'appliqueront aux permis délivrés à compter du 1<sup>er</sup> juillet ou même aux permis délivrés antérieurement mais affichés à compter du premier juillet. Cette incertitude frappera donc les demandes de permis en cours d'instruction. Pour éviter tout contentieux, il est conseillé **au pétitionnaire de veiller à ce que l'affichage soit complet et précise les mentions ci-dessus indiquées si l'affichage a lieu à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017, ceci quand bien même la demande serait antérieure à la publication de l'arrêté**. ■

**Et si vous vous mariez à l'étranger ?**

Vous souhaitez vous marier sur le lieu de vos prochaines vacances, ou dans un pays qui vous tient particulièrement à cœur ? C'est possible, à condition toutefois d'ANTICIPER et de veiller à respecter l'ensemble des formalités nécessaires, notamment pour qu'il soit reconnu à votre retour en France. L'article 171-1 du Code Civil français prévoit la possibilité pour un couple français de célébrer leur union à l'étranger, par les autorités diplomatiques ou consulaires OU dans le respect des formes usitées dans le pays de célébration. Il faudra donc respecter les conditions prévues par la législation en vigueur et s'acquitter d'un certain nombre de modalités procédurales.

Les conditions de fond du droit français doivent d'abord être respectées, pour que le mariage soit par la suite reconnu en France : majorité, consentement, présence le jour du mariage, ne pas être déjà marié, et

Attention en France, la différence de sexe des futurs époux n'est plus une condition puisque la loi nationale reconnaît le mariage homosexuel depuis le 17 mai 2013, ce qui n'est pas le cas à ce jour dans un grand nombre de pays étrangers. Voici quelques exemples de pays dans lesquels vous pourrez célébrer votre union homosexuelle : l'Afrique du Sud, Argentine, Belgique, Brésil, Canada, Colombie, Danemark, Espagne, Etats-Unis, Finlande, Irlande, Mexique, Portugal, et bien d'autres encore. Pensez ensuite à constituer votre « dossier » avec les documents nécessaires et prévus par l'article 63 du Code Civil : Acte de naissance des époux, pièces d'identité, justificatif de domicile, liste des témoins.

Particularité lorsque vous souhaitez vous marier à l'étranger : l'obtention du **certificat de capacité au mariage** auprès de l'autorité diplomatique ou consulaire compétente du lieu de célébration. Les délais de délivrance sont largement variables d'un pays à un autre donc pensez à anticiper et à vous renseigner auprès de l'autorité compétente. Attention sur ce point, l'autorité diplomatique peut demander une **audition des futurs époux** sur le fondement de l'article 171-4 du

qui pourraient laisser penser que le mariage encourt la nullité, le Procureur de la République est saisi et dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître sa décision.

S'agissant du régime matrimonial applicable, soyez une nouvelle fois vigilant car célébrer son mariage à l'étranger c'est ouvrir la porte à l'application du droit international. La conclusion d'un contrat de mariage sera alors recommandé et permettra d'y stipuler simplement que le régime matrimonial est soumis à la loi française. A défaut, la Convention de la Haye de 1978 s'applique et prévoit le principe selon lequel la loi applicable est la loi de la première résidence des époux ! (Peu importe la durée de résidence.)

Enfin, une fois l'union célébrée, pensez à la **transcription sur les registres de l'état civil français**. En effet l'article 171-5 du Code Civil prévoit que pour être opposable en France, le mariage célébré à l'étranger doit être transcrit. Cette demande se fait auprès de l'autorité consulaire ou diplomatique compétente du lieu de célébration du mariage.

Quelle superbe expérience vous pourriez vivre de vous marier à l'étranger ! Gardez cependant l'ensemble de ces formalités à l'esprit, ou le rêve pourrait rapidement tourner au cauchemar.

## FAMILLE & PATRIMOINE

### ASTUCES PATRIMONIALES

**Concubinage** Un couple vivant sans être pacsé ou marié est soumis aux règles du concubinage qui n'apporte aucune protection aux membres du couple et notamment aucune vocation successorale. Et si l'un des concubins a prévu un testament au profit de l'autre, pensez que les droits de successions à payer seront calculés sur la fraction imposable au taux de 60%, comme des tiers étrangers ! Les époux et partenaires de PACS sont eux entièrement exonérés desdits droits de succession... ■

**Donations et anticipation successorale** Une succession se prépare et s'anticipe. Lorsque l'on dispose d'un patrimoine conséquent avec une volonté de la transmettre à ses enfants, petits-enfants par exemple, il faut penser que ces derniers devront payer des droits de succession à l'état parfois tellement conséquents qu'ils devront renoncer à la succession ou revendre certains biens du patrimoine du défunt pour les acquitter. Pensez donc aux donations de votre vivant, vos descendants en ligne directe bénéficient d'un abattement fiscal de 100.000 euros tous les 15 ans. ■

**Adoption de l'enfant de son conjoint** Vous êtes en couple avec une personne parent d'une première union et élevez cet enfant comme le vôtre, le voyez grandir et partagez son quotidien. Vous le considérez comme votre fils ou votre fille, pourtant à votre décès, cet enfant sera considéré comme un tiers étranger et ne bénéficiera d'aucun droit sur votre patrimoine. La première possibilité est de prévoir un testament, mais sans lien de filiation, l'enfant devra s'acquitter des 60% de droits de succession ! La deuxième est d'envisager l'adoption dans le but juste de créer un lien de filiation. Il s'agit alors d'une procédure d'adoption simple qui nécessite que vous soyez marié au père/à la mère de l'enfant et d'obtenir le consentement de l'enfant et du parent avec lequel vous êtes mariés. L'adoption simple ne rompt pas le lien de filiation existant avec l'autre parent séparé ; les parents biologiques conservent leur statut. Cette procédure pourra également permettre à l'enfant d'accrocher le nom de son parent adoptif si les parties le

**PACS et testament** Le partenaire de PACS est mieux protégé que le concubin et bénéficie dans certains cas des avantages applicables aux époux (exonération des droits de succession, droit au logement temporaire...), mais il ne bénéficie d'aucune vocation successorale : en l'absence de testament, le partenaire de PACS n'a aucun droit sur l'actif successoral. Il est donc essentiel de combiner le PACS à la rédaction d'un testament si l'on souhaite que son partenaire bénéficie du patrimoine constitué. ■

**Contrat de mariage** En l'absence de contrat de mariage, le couple qui se marie est automatiquement soumis au régime de la communauté légale réduite aux acquêts des articles 1400 et suivants du code civil : les gains et salaires de chacun sont donc réputés appartenir pour moitié à chacun, comme l'ensemble des biens mobiliers, immobiliers acquis durant le mariage. Les biens acquis avant le mariage restent la propriété personnelle de chacun. Attention en revanche, si l'un des époux avait acquis un bien immobilier avant le mariage et que ce bien est loué, les loyers sont communs. Pensez-donc au contrat de mariage complètement adaptable et personnalisable en fonction de la situation patrimoniale et personnelle de chacun.



### Un accord collectif peut prévoir une demi-journée de congé réservée aux salariées femmes !

Le 12 Juillet 2017 (n°15-26.262) la chambre sociale de la Cour de cassation a eu à connaître d'une affaire dans laquelle **un accord collectif d'entreprise** accordait une demi-journée de congé **aux salariées femmes à l'occasion de la journée internationale des droits des femmes**. Un salarié masculin a souhaité pouvoir en bénéficier et cela lui a été refusé. Il a fait valoir une atteinte au principe d'égalité de traitement entre les sexes. Les juges du fond ont rejeté ses demandes. Il a alors porté l'affaire devant la Cour de Cassation en se

fondant sur une violation du principe d'égalité de rémunération entre les hommes et les femmes, au titre de l'article L. 3221-2 du Code du travail. La chambre sociale a validé la possibilité **qu'un accord collectif d'entreprise prévoit** une demi-journée de congé réservée aux salariés de sexe féminin pour la journée internationale pour le droit des femmes. Pour cela elle a placé le débat, non pas sur l'article invoqué par le demandeur, mais sur les articles L. 1142-4, L. 1143-1 et L. 1142-2 du Code du travail.

La Cour de cassation se fonde donc sur **l'égalité des chances**. Elle considère que cette mesure vise à la rétablir entre les hommes et les femmes et permet de corriger les inégalités de fait affectant les chances des femmes. La Cour de cassation a donc rejeté la demande du salarié masculin et valide la possibilité de prévoir par accord collectif d'entreprise une demi-journée de congé seulement pour les salariées femmes. ■



### Travailler pendant ses congés payés pour le concurrent n'est pas autorisé !

Dans l'affaire qu'a eu à connaître la Cour de cassation le 5 Juillet 2017 (n°16-15.623), une salariée exerçant les fonctions de chef d'équipe sécurité cynophile dans une entreprise, s'est vu confirmer son licenciement pour faute grave. La Cour de cassation approuve le raisonnement de la Cour d'appel qui a considéré que d'une part, le poste que la salariée avait occupé pendant 10 jours, sur son temps de congés payés, était similaire à celui occupé dans son entreprise principale ; et que d'autre part le poste occupé pendant 10 jours était dans une société qui était directement concurrente, c'est-à-dire qu'elle intervient dans le même secteur d'activité et dans la même zone géographique. La salariée a alors manqué à son obligation de loyauté, puisque par son travail elle a fourni des moyens à une société directement concurrente, de concurrencer son employeur principal. La chambre sociale a également considéré que ces éléments suffisent à caractériser la faute ant impossible le maintien de l'intéressé dans l'entreprise. Il n'y **a nul besoin de c un préjudice particulier** subi par l'employeur, ces éléments suffisent en eux-mêm



### UNIS PAR LES LIENS DU CONTRAT DE TRAVAIL

La Cour de cassation dans son arrêt du 5 Juillet dernier (n°16-17.690) a rappelé le principe contenu dans l'article L. 1243-1 du Code du travail, auquel il ne peut être dérogé dans un sens défavorable. Un CDD « ne peut être rompu avant l'échéance du terme qu'en cas d'accord des parties, de faute grave, de force majeure, ou d'inaptitude constatée par le médecin du travail ».

Dans cet arrêt un couple avait signé un contrat de travail à durée déterminée. Dans chacun des contrats avait été insérée une clause d'indivisibilité entre lesdits contrats. Ainsi, si le CDD de l'un d'eux venait à se rompre, par voie de conséquence l'autre serait rompu. Ce qui devait arriver, arriva. La rupture est intervenue le 6 Juin 2013. Le Conseil des prud'hommes et la Cour d'appel ont tous deux considérés que la rupture du contrat de travail de l'autre membre du couple ne pouvait être imputée à l'employeur dès lors qu'il démontre que la rupture du premier CDD s'est faite d'un commun accord avec la salariée, qui était informée de la clause d'indivisibilité.

Or, la Cour de cassation n'est pas de l'avis des juges du fond et interprète l'article L. 1243-1 du Code du travail d'une toute autre façon. Même s'il y a eu signature du contrat dans lequel se trouvait cette clause d'indivisibilité, et qu'il y avait accord de la salariée au moment de la rupture, **la clause d'indivisibilité est contraire aux règles d'ordre public du droit du travail. La rupture du contrat**

**DROIT  
SOCIAL**

## A RETENIR ...

**Les démarches administratives pour votre véhicule se passent désormais sur internet !**



Par un arrêté du 14 Août 2017, le gouvernement a informé les personnes possédant un véhicule à titre personnel ou professionnel, de la possibilité d'effectuer certaines démarches par internet.

A ce titre il est désormais possible de traiter depuis son ordinateur :

\***La demande de changement d'adresse du titulaire du certificat d'immatriculation** sur <https://immatriculation.ants.gouv.fr/> ou bien sur <https://www.service-public.fr/>

\***La déclaration de cession du véhicule** sur <https://immatriculation.ants.gouv.fr/>

\***La demande de changement de titulaire du certificat d'immatriculation** sur <https://immatriculation.ants.gouv.fr/>

Cet arrêté précise les démarches à accomplir, ainsi que les justificatifs à fournir pour ces trois demandes. Par exemple, pour une demande d'immatriculation d'un véhicule, il sera désormais demandé de **justifier de l'assurance du véhicule et du permis de conduire lorsque la demande sera effectuée par une personne physique.** (JO 15 août 2017). ■

## A LA UNE ...

*L'entrée carrossable, même devant chez soi, ne nous appartient pas, il est impossible de s'y garer !*

Le 20 Juin dernier, la chambre criminelle de la Cour de cassation a rendu un arrêt (n°16-86.838) qui n'est pas passé inaperçu dans l'actualité. Pourtant elle n'a fait que réaffirmer sa position déjà connue à propos du principe contenu dans l'article R. 417-10 du code de la route selon lequel « **tout véhicule à l'arrêt ou en stationnement doit être placé de manière à gêner le moins possible la circulation** ». Le non-respect de cet article constitue une contravention de deuxième classe punie d'une amende forfaitaire de 35 euros, pouvant être majorée de 40 euros soit 75 euros d'amende.



L'article du code de la route liste de façon limitative ce qui est entendu comme **arrêt ou stationnement gênant la circulation publique**.

Dans cette affaire, la Cour de cassation a eu à connaître d'un point précis de cette liste, **à savoir le stationnement ou l'arrêt « devant les entrées carrossables des immeubles riverains ».**

Un conducteur s'est trouvé poursuivi devant le juge de proximité (ndlr : *juridiction supprimée depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017*). Celui-ci avait fait l'objet d'un procès-verbal pour « *stationnement gênant d'un véhicule devant l'entrée carrossable d'un immeuble riverain* ».

Pour sa défense, le conducteur a invoqué, que l'entrée carrossable devant laquelle il était garé donnait sur un immeuble comprenant sa maison et son garage. Au surplus, il relevait que son stationnement ne gênait ni le passage, ni les piétons.

Si le juge de proximité lui avait donné raison, c'était sans compter la position de la Cour de cassation à ce sujet.

La Haute juridiction, qui statue en droit uniquement, ne fléchit pas sa position. Elle se réfère purement et simplement au texte :

▣ **Le simple fait de stationner ou de s'arrêter devant une entrée carrossable constitue l'infraction** prévue par l'article R. 417-10 du code de la route ;

▣ Il s'agit d'une présomption de gêne : **le fait de stationner devant une entrée carrossable présume que cela gêne la circulation ;**

▣ **Cette présomption de gêne ne peut pas être contrée par la preuve contraire.** Il ne servait à rien pour le conducteur de prouver qu'il ne gênait pas, dans la mesure où son simple stationnement devant l'entrée carrossable était considéré comme gênant la circulation.

Pour expliquer le texte et la position de la Cour de cassation, il faut se poser la question de savoir, **à qui appartient l'entrée carrossable ou le trottoir ?**

L'entrée carrossable, le trottoir, ou même la chaussée qui se trouve devant une maison ou un garage, **appartient à l'Etat et sont considérés comme des voies publiques.** Ainsi, le fait pour un automobiliste de se garer devant son garage ou devant l'entrée carrossable menant à son immeuble, aboutit à **une appropriation du domaine public sans autorisation.**

L'Etat ne pouvant accorder à certains particuliers discrétionnairement un usage exclusif d'une portion de voie publique sans rompre l'égalité entre les usagers, cette pratique s'est vue prohibée.

**Ne vous garez plus sur la voie publique devant chez vous et évitez les amendes !**

**Pour information :**

▣ Si vous payez dans les 30 jours le montant de l'amende est diminué de 20 % ;

▣ Si le procès-verbal est envoyé au domicile, vous avez entre 16 et 45 jours pour régler les 35 €, sinon l'amende sera majorée et vous coûtera 75 € ;

▣ A l'issue d'un délai imparti pour le paiement de l'amende majorée, le Trésor Public engagera une procédure contentieuse pour obtenir le paiement de l'amende. ■

## FOCUS DU MOIS

### LA CONCLUSION DU BAIL D'HABITATION

Au mois de Mars 2014 a été promulgué la loi dite « ALUR » pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Cette loi a eu un impact non négligeable concernant la réglementation des baux d'habitation. Son but était de renforcer la protection des locataires sur le court et long terme. Cette loi n'est pas pour autant contre les propriétaires bailleurs. Le renforcement de la réglementation et la création de la garantie universelle de loyers permettent aux bailleurs d'être protégés.

La période de rentrée universitaire est propice à quelques rappels concernant les principales mesures de cette loi :



- ➡ **Faire attention à la surface mentionnée dans le bail.** S'il s'avère qu'en réalité la surface habitable réelle est inférieure à celle exprimée dans le bail, le locataire pourra demander la réduction du loyer proportionnellement à l'écart constaté ;
- ➡ Bien regarder **la liste exhaustive des pièces justificatives** qui peuvent être demandées au candidat à la location ou à son cautionnaire ;
- ➡ Par Décret n°2015-587 du 29 Mai 2015, il a été instauré des modèles-type de contrat de bail qui sont **gratuits et à la disposition de tous sur Légifrance** ;
- ➡ La colocation est définie et elle a aussi son contrat-type à respecter ;
- ➡ Doivent être annexés au contrat de bail obligatoirement :
  - L'état des lieux d'entrée complété, ainsi que le relevé des différents compteurs présents dans le lieu loué ; l'état des lieux de sortie à la restitution des clés ;
  - Le dossier de diagnostic technique se trouve renforcé : diagnostic de performances énergétique ; constat de risque d'exposition au plomb ; état des risques naturels miniers et technologiques ; état des installations d'électricité et du gaz ;
  - Le diagnostic amiante n'est pas obligatoirement annexé au bail, il doit être seulement tenu à la disposition du locataire ;
  - Une notice d'informative relative aux droits et obligations des locataires et bailleurs que vous pouvez trouver sur internet (arrêté du 26 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale) ;
  - Un extrait du règlement de copropriété si l'appartement se situe dans une copropriété ;
  - La grille de vétusté, si les parties ont convenu d'en appliquer une.
- ➡ Le loyer est encadré dans les zones dites « tendues ». La liste de ces zones est disponible sur Légifrance (Annexe du Décret n°2013-392 du 10 Mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts), et le préavis en cas de résiliation du bail dans ces zones tendues est d'un mois ;
- ➡ Le détecteur incendie est désormais obligatoire dans les logements ;
- ➡ La durée minimale du bail ne peut être inférieure à 1 an, sauf si le locataire est étudiant, dans ce cas la durée peut être de 9 mois ;
- ➡ La durée du bail est généralement de 3 ans lorsque le bailleur est un particulier et de 6 ans s'il est professionnel ;
- ➡ La résiliation du bail par le locataire peut se faire par lettre recommandée avec accusé de réception, par signification d'acte d'huissier ou par envoi en recommandé du congé en main propre contre récépissé ou émargement.



A vos baux, prêt, louez ! ■

# Céline CARSLADE

*Avocat associé*

## Meriem HOUANI

*Avocat collaborateur*

## Anne-Sophie BRUNET

*Avocat collaborateur*

## Océane FRANCOISE-COURBIERE

*Collaborateur du notariat*



**TOULOUSE**

### CABINET DE TOULOUSE :

76 ALLEE JEAN-JAURES  
31000 - TOULOUSE

Téléphone : 05 62 18 09 66

**SAINT-BARTHELEMY**

### CABINET DE SAINT-BARTHELEMY :

FLAMANDS – BP 1242  
97133 SAINT-BARTHELEMY

Téléphone : 05 90 87 78 48

Portable : 06 90 38 11 30

Télécopie : 05 90 52 84 29

From the US :

Tel : 011 590 590 87 87 78 48

FAX : 011 590 590 52 84 29