

LA LETTRE WK - JUILLET 2022

SOMMAIRE

VIE DE L'ÉTUDE 2

Prestation de serment

BRÈVES JURIDIQUES 3

Assainissement – contrôle de raccordement au réseau public

Isolation thermique – droit de surplomb

Décret tertiaire – plateforme Operat

LE POINT SUR... 4

Action de démolition d'une construction édifiée en violation du cahier des charges : L'action est soumise à la prescription trentenaire.

Changement de destination et champ d'application des autorisations d'urbanisme

Violation du cahier des charges de lotissement : pas de démolition si cette sanction est disproportionnée

WEBINAIRE 8

Réforme du droit des sûretés : premiers retours d'expérience



Albert Wemaere,
Notaire

L'EDITO

En ligne de mire pour la rentrée : la réforme du droit des contrats spéciaux.

A peine avons-nous digéré la réforme du droit des sûretés que nous voilà déjà mobilisés sur le prochain chantier législatif : celui de la réforme du droit des contrats spéciaux.

Cette réforme viendra parachever l'œuvre entreprise avec l'ordonnance du 10 février 2016 dont l'objectif était d'améliorer la lisibilité et de renforcer l'accessibilité du droit commun des contrats.

Il est donc apparu nécessaire d'ajuster les règles particulières à certains contrats avec les règles générales et l'Association Henri Capitant s'y est attelée dès 2020. Fort des propositions émises par cette dernière, la Chancellerie a constitué une commission chargée d'élaborer un avant-projet de réforme.

Cet avant-projet a été dévoilé au public en avril 2022 et prévoit une réécriture des dispositions relatives au contrat de vente, au contrat de bail et au contrat de prêt. C'est donc le cœur de notre activité qui s'en trouvera impacté.

Ci-après le contenu de l'avant-projet (source : ministère de la justice) :

- [Présentation des textes sur le contrat de vente](#)
- [Textes sur le contrat de vente](#)
- [Présentation des textes sur le contrat de bail](#)
- [Textes sur le contrat de bail](#)
- [Présentation des textes sur les contrats de prêt](#)
- [Textes sur les contrats de prêt](#)

Une large consultation sera lancée prochainement et, fort de notre expertise acquise au quotidien grâce à vous, nous y prendrons toute notre part.

Au nom de Wargny Katz, je vous souhaite d'excellentes vacances d'été.

VIE DE L'ÉTUDE

PRESTATION DE SERMENT

Nous sommes ravis d'annoncer que :

- **Benoît GERSTNER,**
- **Anne-Constance HERVE,**
- **Sylvia ESTEBES,**
- **Pauline HERVIE-FALK,**
- **Clémence STEINDECKER,**
- **Charlène DE FOUCHIER,**
- **Florence PIGNAL,**

ont prêté serment le 6 juillet 2022 à la suite de leur nomination en qualité de notaires salariés par arrêté du 16 juin 2022.

Nous leur adressons toutes nos félicitations !



BRÈVES JURIDIQUES

ASSAINISSEMENT – CONTRÔLE DE RACCORDEMENT AU RÉSEAU PUBLIC

Depuis le 1^{er} juillet 2022, il est obligatoire de joindre au dossier de diagnostic technique le rapport de contrôle du raccordement des immeubles au réseau public de collecte à Paris et dans certaines communes d'Île-de-France.

Jusqu'à présent, seules les installations d'assainissement individuel étaient visées au 8° du I de l'article L. 271-4 du CCH. Mais la loi Climat et Résilience a prévu l'extension de ce contrôle, dans « les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine », au raccordement des immeubles au réseau public de collecte.

La liste des communes concernées est fixée par le décret n° 2022-93 du 31 janvier 2022.

Ce contrôle est réalisé par le service compétent de la commune qui transmet le document de contrôle de la conformité du raccordement, dans un délai maximum de six semaines à compter de la date à laquelle elle a reçu la demande du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires le cas échéant.

Le document résultant de ce contrôle est à joindre aux promesses de vente à compter du 1^{er} juillet 2022. L'acte de vente est signé après le 1^{er} juillet 2022, à la suite d'une promesse conclue avant cette date, n'est pas concerné par ce nouveau diagnostic. Si ce document ne peut être établi préalablement à la signature de la promesse prévue après le 1^{er} juillet 2022, il pourra toujours être joint à l'acte authentique de vente.

En cas de non-conformité du raccordement, la loi prévoit que « les propriétaires des immeubles font procéder aux travaux prescrits par le rapport de contrôle dans un délai maximum de deux ans suivant la notification de ce document ».

Au plus tard un mois après la signature de l'acte authentique de vente, la loi ajoute que le notaire rédacteur devra adresser à titre de simple information par tous moyens, y compris par voie dématérialisée, à l'autorité compétente qui a établi le rapport, « une attestation contenant la date de la vente, les informations nécessaires à l'identification du bien vendu ainsi que les noms et adresses de l'acquéreur ».

ISOLATION THERMIQUE – DROIT DE SURPLOMB

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a inséré dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH) un nouveau dispositif, à l'article L. 113-5-1, prévoyant la possibilité pour le propriétaire d'un bâtiment souhaitant procéder à son isolation par l'extérieur de bénéficier d'un droit de surplomb.

Les conditions posées par la loi pour bénéficier de ce droit sont les suivantes :

- Le bâtiment doit déjà exister ;
- L'isolation par l'extérieur doit être la seule solution technique permettant d'atteindre un niveau d'efficacité équivalent ou bien une solution alternative doit présenter un coût ou une complexité excessifs ;
- Le surplomb ne doit pas dépasser 35 cm ;
- L'ouvrage d'isolation ne doit pas être réalisé à moins de deux mètres du sol, sauf accord du propriétaire voisin ;
- Une indemnité préalable est due au propriétaire du fonds surplombé ;
- Les modalités de mise en œuvre de ce droit sont constatées soit à l'amiable par acte authentique, soit judiciairement par décision de justice.

Le texte ajoute que ce droit de surplomb prend fin de deux façons :

- Soit la destruction du bâtiment ;
- Soit la construction par le propriétaire du terrain surplombé d'un bâtiment en limite séparative dont la mise en œuvre nécessite la dépose de l'ouvrage d'isolation.

Bien que l'article L. 113-5-1 du CCH soit déjà assez détaillé, il y est tout de même prévu qu'un décret précisera les modalités d'application du dispositif.

C'est désormais chose faite avec le décret n° 2022-926 du 23 juin 2022 qui insère dans la partie réglementaire de nouvelles dispositions aux articles R. 113-19 à R. 113-24 portant entre autres sur la forme et le contenu de la notification devant être adressé au propriétaire du terrain à surplomber, le contenu de la convention signé avec celui-ci ainsi que la procédure à suivre si ce terrain est soumis au statut de la copropriété.

DÉCRET TERTIAIRE – PLATEFORME OPERAT

La loi ELAN a créé l'obligation pour les propriétaires de bâtiments à usage tertiaire d'engager des actions de réduction de la consommation d'énergie finale.

L'article L. 174-1 du CCH prévoit que les propriétaires de ces bâtiments ou, le cas échéant, leur locataires, assurent annuellement la transmission, sur une plateforme dédiée, des consommations d'énergie pour assurer le suivi de leurs obligations. En outre, l'évaluation du respect de ces obligations est annexée, en cas de vente, à la promesse ou au compromis de vente et, à défaut, à l'acte authentique de vente.

L'article R. 174-31 du CCH, dont les dispositions sont issues du décret tertiaire, ajoute que l'évaluation du respect de l'obligation mentionnée à l'article L. 174-1 est réalisée sur la base de la dernière attestation numérique annuelle.

Sont concernés par ces obligations tous les bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments hébergeant des activités tertiaires du secteur public et du secteur privé, quelle que soit leur année de mise en service, dans les configurations suivantes :

- Bâtiment d'une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² exclusivement affecté à un usage tertiaire ;
- Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires et dont le cumul des surfaces est supérieur ou égal à 1000 m² ;
- Tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface cumulée supérieure ou égale à 1000 m².

Sur la date de déploiement du dispositif, la plateforme dénommée « Operat » devait initialement devenir opérationnelle, d'après un arrêté du 10 juin 2020, le 1^{er} novembre 2021. Mais un arrêté du 29 septembre 2021 modifiant celui du 10 juin 2020 est venu indiquer que les données relatives à l'année 2020 sont transmises au plus tard le 30 septembre 2022 et que, chaque année à partir de 2022 sont transmises, au plus tard le 30 septembre, les données relatives à l'année précédente.

LE POINT SUR...



Sébastien

Lamy-Willing,

Knowledge Manager

ACTION DE DÉMOLITION D'UNE CONSTRUCTION ÉDIFIÉE EN VIOLATION DU CAHIER DES CHARGES : L'ACTION EST SOUMISE À LA PRESCRIPTION TRENTENAIRE.

Cass. 3e civ., 6 avril 2022, n° 21-13.891

Les stipulations d'un cahier des charges restent applicables entre colotis au-delà d'un délai trentenaire à défaut de terme extinctif (*Cass. 3e civ., 18 mai 1989 : Bull. civ. III, n° 116. – Cass. 3e civ., 21 nov. 2000 : RD imm. 2001, p. 147*) et ne peuvent être frappées de prescription extinctive.

En revanche, on sait que l'action en démolition des constructions édifiées en méconnaissance du cahier des charges est soumise à la prescription. Mais le point de savoir selon quel délai n'était jusqu'alors pas tranché.

Avant la réforme de la prescription de 2008, il semblait acquis que l'action introduite sur le fondement de la violation du cahier des charges était soumise à la prescription trentenaire de l'ancien article 2262 du code civil lorsque la clause dont la méconnaissance était invoquée présentait un caractère réel (*TGI Bordeaux, 25 janv. 2005 : Constr.-Urb. 2005, comm. 70, obs. P. Cornille*).

Depuis l'entrée en vigueur de cette réforme, la question de savoir si l'action se prescrit par 5 ans (*C. civ., art. 2224*) ou 30 ans (*C. civ., art. 2227*) s'était posée à nouveau.

Certaines cours d'appel avaient jugé que l'action visant à faire respecter les stipulations du cahier des charges se prescrivait par trente ans en raison du caractère réel de ses prescriptions (*CA Aix-en-Provence, 1er juin 2017, n° 15/15548 : JurisData n° 2017-029117. – CA Montpellier, 6 sept. 2018, n° 15/07173. – CA Amiens, 2 mars 2021, n° 19/07247 – CA Aix-en-Provence, 8 juin 2021, n° 20/10157*). Au contraire, d'autres cours d'appel avaient jugé qu'une telle action se trouvait soumise à la prescription quinquennale applicable aux actions personnelles et mobilières (*CA Versailles, 12 mars 2019, n° 17/06066 – CA Versailles, 30 janv. 2019, n° 13/07928 – CA Paris, 8 janv. 2021, n° 19/10197*).

C'est ce dernier arrêt qui a fait l'objet du pourvoi en cassation ayant donné lieu à l'arrêt ici commenté qui tranche définitivement la question.

Au motif que « *L'action tendant à obtenir la démolition d'une construction édifée en violation d'une charge réelle grevant un lot au profit des autres lots en vertu d'une stipulation du cahier des charges d'un lotissement est une action réelle immobilière soumise à la prescription trentenaire* », la Cour de cassation a censuré l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 8 janvier 2021.

La Cour de cassation a en revanche considéré que « *L'action en réparation du préjudice personnel que prétend avoir subi le propriétaire d'un lot en raison de la violation des stipulations du cahier des charges est une action personnelle soumise à la prescription quinquennale* ». L'arrêt de la cour d'appel de Paris a donc été confirmé sur ce point.

A titre anecdotique, il sera observé que la Cour de cassation a remis l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les a renvoyées devant la cour d'appel de Versailles, c'est-à-dire la seule cour d'appel qui, avec celle de Paris, s'était positionnée en faveur de la prescription quinquennale.

Cette solution est très certainement transposable aux rares cahiers des charges de ZAC qui présentent un caractère contractuel liant réciproquement les propriétaires entre eux dans les conditions rappelées par une récente jurisprudence (*Cass. 3e civ., 4 mars 2021, n° 19-22.987*).

CHANGEMENT DE DESTINATION ET CHAMP D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME :

Les destinations et sous-destinations des articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme sont opposables même dans le cas d'un plu non alurisé

CE, 7 Juillet 2022 n°454789.

Les PLU non alurisés (comme celui de Paris) restent régis, en application de l'article 12 du décret du 28 décembre 2015, par les dispositions de l'ancien article R. 123-9 du Code de l'urbanisme qui énumérait neuf destinations.

Les articles R. 421-14 et R. 421-17 relatifs aux autorisations requises sur les constructions existantes (respectivement permis de construire et déclaration préalable) visent quant à eux, dans leur rédaction en vigueur depuis le 1er janvier 2016, les nouvelles destinations et sous-destinations énumérées aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme, sans considération de la circonstance selon laquelle le PLU est alurisé ou non.

L'administration avait alors pris l'initiative, en 2016, de modifier les formulaires de permis de construire pour introduire deux tableaux différents :

- Rubrique 5.5 : « Destination des constructions et tableau des surfaces (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par un PLU ou un document en tenant lieu appliquant l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2016) ».
- Rubrique 5.6 : « Destination, sous-destination des constructions et tableau des surfaces (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par le règlement national d'urbanisme, une carte communale ou dans une commune non visée à la rubrique 5.5) ».

Un parlementaire avait pu observer que ces formulaires n'apparaissaient pas conformes à l'état du droit. Il avait donc demandé à l'administration de « confirmer que la notion de changement de destination prévue aux articles R.421-14c) et R.421-17b) du code de l'urbanisme s'applique désormais uniformément sur l'ensemble du territoire national, et cela sans égard pour la nature et la date d'approbation du document local d'urbanisme » (Question écrite sans réponse n° 101587, 20 décembre 2016).

Une partie de la doctrine s'était également positionnée en faveur d'une application immédiate des nouvelles dispositions des articles R. 421-14 et R. 421-17 du Code de l'urbanisme, y compris dans les communes non couvertes par un PLU alurisé (J.-Ph. Meng, *La recodification et le nouveau contenu du PLU* : Defrénois, 2016, p. 616 – et de manière plus nuancée : G. Daudré, F. Polizzi, *Les changements de destination et d'usage en question* : Defrénois n° 17, 2017, p. 31).

Une tendance jurisprudentielle selon laquelle les destinations de l'ancien article R. 123-9 demeurent seulement applicables pour l'application des règles du PLU avait également commencé à se dessiner (CAA Lyon, 2 oct. 2018, n° 17LY01129).

Malgré cela, les services instructeurs ont continué de faire application des articles R. 421-14 et 421-17 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction antérieure au 1er janvier 2016, pour apprécier le champ d'application des autorisations d'urbanisme, au regard des neuf destinations de l'ancien article R. 123-9.

Pour ce qui concerne la ville de Paris spécifiquement, son service instructeur s'appuyait sur un jugement selon lequel les changements de destination devaient être appréciés au regard des neuf anciennes destinations pour déterminer le champ d'application de l'autorisation d'urbanisme requise (TA Paris, 7 févr. 2019, n° 1719507).

Ce jugement du 7 février 2019 avait été annulé par la cour administrative d'appel de Paris, au motif que :

« 4. Si l'article 12 du décret 28 décembre 2015 susvisé prévoit que « Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016 », tout en permettant à leurs auteurs d'opter, par délibération expresse, pour la soumission au nouveau régime, cet article, ainsi qu'il résulte de ces termes mêmes, ne concerne que le maintien des règles relatives à l'élaboration et au contenu des plans locaux d'urbanisme, et non le maintien en vigueur des dispositions de l'article R. 421-14 relatives aux autorisations d'urbanisme, dans leur rédaction antérieure au 1er janvier 2016. Il résulte de ce qui précède que la ville de Paris, dont le plan local d'urbanisme a été adopté en juillet 2016, ne pouvait se fonder, nonobstant la circonstance que ce plan avait été mis en révision avant le 1er janvier 2016, sur les dispositions de l'article R. 421-14 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, lesquelles renvoyaient à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme qui distinguait, parmi les destinations les activités de commerce de celles d'artisanat. En conséquence, saisie de la demande de la société requérante, et alors que la modification projetée d'une boucherie en commerce ne relevait plus, contrairement à ce qu'il en était dans l'état du droit antérieur au 1er janvier 2016, d'un changement de destination, les articles R. 151-27 et R. 151-28 regroupant désormais au sein d'une même destination le commerce et l'artisanat, le maire de Paris ne pouvait légalement s'opposer à la déclaration préalable au motif que les travaux projetés nécessitaient un permis de construire. » (CAA Paris, 20 mai 2021, n° 19PA00986)

Le juge d'appel a ainsi estimé que le champ d'application de l'autorisation d'urbanisme requise (permis de construire, déclaration préalable ou aucune autorisation) devait être déterminé au regard des 5 destinations et 21 sous-destinations énumérées aux articles R. 151-27 et R. 151-28, selon les définitions apportées par l'arrêté du 10 novembre 2016.

Il s'agissait en l'espèce de la transformation d'un local d'artisanat (boucherie) en commerce (supérette) à Paris. Au regard des nouveaux textes, il n'y a pas de changement de destination, ni de sous-destination, puisque ceux-ci sont désormais regroupés sous une seule et même sous-destination, à savoir « artisanat et commerce de détail », au sein de la destination « commerce et activités de service ». Il en résulte qu'une telle transformation est dispensée de toute autorisation d'urbanisme.

La ville de Paris, opposée à ce projet de transformation, s'est alors pourvue en cassation en vue d'obtenir l'annulation de cet arrêt de la cour administrative d'appel de Paris.

Mais par un arrêt du 7 juillet 2022, le Conseil d'Etat a rejeté ce pourvoi, en retenant que : « 6. Il résulte de l'ensemble de ces dispositions que les règles issues du décret du 28 décembre 2015 définissant les projets soumis à autorisation d'urbanisme, selon notamment qu'ils comportent ou non un changement de destination d'une construction existante, sont entrées en vigueur le 1er janvier 2016, sans qu'ait d'incidence à cet égard le maintien en vigueur, sauf décision contraire du conseil municipal ou communautaire, de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2016, dans les hypothèses prévues au VI de l'article 12 du décret du 28 décembre 2015, lequel ne se rapporte qu'aux règles de fond qui peuvent, dans ces hypothèses particulières, continuer à figurer dans les plans locaux d'urbanisme et ainsi à s'appliquer aux constructions qui sont situées dans leur périmètre. Les règles soumettant les constructions à permis de construire ou déclaration de travaux, dont un plan local d'urbanisme ne saurait décider et qui relèvent d'ailleurs d'un autre livre du code de l'urbanisme, sont définies, pour l'ensemble du territoire national, par les articles R. 421-14 et R. 421-17 du code de l'urbanisme, qui renvoient, depuis le 1er janvier 2016, pour déterminer les cas de changement de destination soumis à autorisation, aux destinations et sous-destinations identifiées aux articles R. 151-27 et R. 151-28 de ce code. Par suite, en jugeant que la procédure administrative applicable au projet de la société CSF, postérieur au 1er janvier 2016, devait être déterminée par application des dispositions de l'article R. 421-14 du code de l'urbanisme issues du décret du 28 décembre 2015, nonobstant la circonstance que le plan local d'urbanisme de la Ville de Paris était en cours de modification le 1er janvier 2016, pour en déduire que la demande de cette société n'était plus soumise à permis de construire mais à déclaration préalable dès lors que la modification projetée d'une boucherie en commerce ne constituait, désormais, plus un changement de destination, la cour administrative d'appel de Paris a suffisamment motivé son arrêt et n'a pas commis d'erreur de droit. » (CE, 7 juillet 2022, n° 454789)

La question est donc définitivement tranchée par le Conseil d'Etat. Le champ d'application de l'autorisation d'urbanisme requise (permis de construire, déclaration préalable ou aucune autorisation) doit être déterminé au regard des 5 destinations et 21 sous-destinations énumérées aux articles R. 151-27 et R. 151-28, selon les définitions apportées par l'arrêté du 10 novembre 2016, que le PLU soit aluré ou non. Mais il n'en demeure pas moins que les définitions apportées par un PLU non aluré pour chacune des neuf anciennes destinations et les règles qui en découlent resteront opposables aux projets.

La solution retenue par le Conseil d'Etat pose un problème de fond d'une part et une difficulté pratique d'autre part.

Sur le problème de fond : il existe un certain nombre de cas où les règles fixées par le PLU consistent justement à interdire ou contraindre la suppression d'une destination par exemple. Le respect de cette règle pourra désormais échapper au contrôle du service instructeur au cas où l'opération envisagée ne constitue pas un changement de destination au sens des textes en vigueur (comme dans l'arrêt ici commenté) ou bien constitue simplement un changement de sous-destination qui, lorsqu'il n'est pas accompagné de travaux de modification de structures porteuses ou de la façade du bâtiment, est dispensé de toute autorisation d'urbanisme. *A contrario*, une opération qui ne constituait pas un changement de destination au sens de celles énumérées à l'ancien article R. 123-9 pourraient en constituer soit un changement de destination au sens de celles énumérées à l'article R. 151-27, soit un changement de sous-destination au sens de celles énumérées à l'article R. 151-28 et donc nécessiter de ce fait l'obtention d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Sur la difficulté pratique : dans le cas d'un PLU non aluré, il est désormais clairement établi qu'il faudra renseigner les deux tableaux de destination dans le formulaire de permis de construire ou dans celui de déclaration préalable, à savoir celui figurant à la rubrique 5.5. du formulaire (énumérant les 9 destinations de l'ancien art. R. 123-9) pour les besoins de l'instruction du projet au regard des règles d'urbanisme et celui figurant dans la rubrique 5.6 du formulaire (énumérant les 5 destinations et 21 sous-destinations) pour ce qui concerne l'appréciation du champ d'application de l'autorisation sollicitée. Il faudra donc jongler avec une double qualification et indiquer les surfaces correspondantes, ce qui aura tout de même le mérite d'entériner la destination et la sous-destination de référence de la construction, ce qui sera particulièrement utile lorsque le PLU applicable viendra à être aluré.

VIOLATION DU CAHIER DES CHARGES DE LOTISSEMENT : PAS DE DÉMOLITION SI CETTE SANCTION EST DISPROPORTIONNÉE

Lorsque la violation du cahier des charges de lotissement apporte simplement un désagrément pour le voisinage mais n'occasionne aucune perte de vue ni aucun vis-à-vis, la démolition apparaît disproportionnée et ladite violation peut être sanctionnée par l'allocation de dommages-intérêts

Cass. 3e civ., 13 juill. 2022, n° 21-16.408

C'est la première fois que la Cour de cassation retient le critère de proportionnalité de la sanction infligée par rapport au préjudice subi par les requérants du fait de la violation d'un cahier des charges de lotissement. Il s'agit d'un infléchissement de sa jurisprudence puisque auparavant, elle avait jugé à plusieurs reprises que tout coloti était fondé à demander que les bâtiments édifiés en violation du cahier des charges soient démolis, sans avoir à justifier d'un préjudice (Cass. 3e civ., 19 mai 1981 – Cass. 3e civ., 21 juin 2000, n° 98-21.129 – Cass. 3e civ., 12 févr. 2008, n° 06-20.185). La juridiction administrative ne pouvait écarter la démolition qu'à raison d'une impossibilité d'exécution de celle-ci (Cass. 3e civ., 9 mai 2007, n° 06-12.474) ou bien naturellement lorsque la violation du cahier des charges était sans lien avec la densité d'une construction (Cass. 3e civ., 27 févr. 2001, n° 99-14.807 : à propos d'une antenne parabolique. – Cass. 3e civ., 14 mai 2013, n° 11-15.555 : à propos du matériau de toiture).

Une jurisprudence récente de la Cour de cassation avait laissé entrevoir cet infléchissement puisqu'aux termes d'un arrêt du 19 décembre 2019, elle avait jugé déjà pour la première

fois que la sanction de principe d'une construction édifiée en violation d'une servitude ne devait plus être la démolition, mais que celle-ci ne pouvait être prononcée qu'à la condition de ne pas être disproportionnée au regard du droit au respect du domicile (Cass. 3e civ., 19 déc. 2019, n° 18-25.113).

Dans son arrêt du 13 juillet 2022, elle fait donc application de ce critère de proportionnalité à la violation du cahier des charges de lotissement, à ceci près que ce n'est pas une liberté fondamentale telle que le droit au respect du domicile qui est mise dans la balance ici, mais simplement une circonstance de fait, à savoir la nature du préjudice occasionné pour les colotis. Le juge de cassation considère en l'occurrence que la démolition aurait été une sanction proportionnée si elle avait occasionné une perte de vue pour les requérants ou bien un vis-à-vis. On peut d'ailleurs se demander si ces deux circonstances énumérées dans l'arrêt présentent un caractère limitatif ou bien si le préjudice subi pourrait également s'appuyer sur d'autres types de troubles. On notera également que le juge de cassation retient ici que l'immeuble litigieux « avait été construit dans l'esprit du règlement du lotissement », argument qui peut laisser sceptique puisque d'une part le juge civil n'est pas compétent pour apprécier la conformité d'un projet à un règlement (pas plus qu'à l'esprit du règlement) et d'autre part les règlements de lotissement sont nécessairement caducs passé un délai de dix ans à compter de la date d'autorisation de lotir, ce qui est très probablement le cas en l'espèce compte tenu des dates indiquées dans l'exposé des faits. Il reste difficile de déterminer en revanche si, à la date de la délivrance du permis de construire ayant autorisé la construction litigieuse, le règlement était encore opposable.

L'allocation de dommages-intérêts apparaît alors, lorsque la démolition est disproportionnée, comme l'unique sanction alternative. Autrefois, la Cour de cassation avait jugé que la réparation en nature n'était pas exclusive d'une condamnation simultanée à des dommages-intérêts (Cass. 3e civ., 27 mai 1997, n° 95-17.640).

Cette solution laisse ainsi entendre que désormais, les colotis qui voudront engager une action à l'encontre d'une construction édifiée en violation du cahier des charges de lotissement devront démontrer l'existence d'un préjudice allant au-delà d'un simple désagrément, telle qu'une perte de vue ou la création d'un vis-à-vis, pour obtenir sa démolition.

WEBINAIRE

RÉFORME DU DROIT DES SÛRETÉS : PREMIERS RETOURS D'EXPÉRIENCE



Philippe Dupichot,

Professeur à l'Université Paris I Panthéon-Sorbonne,
Avocat au Barreau Paris,
Directeur du Conseil scientifique du cabinet Gide
Président de l'association Henri Capitant

Le 3 juin dernier, le professeur Philippe Dupichot nous a fait l'amitié de participer à un webinaire sur la réforme du droit des sûretés, pour un échange riche avec Albert Wemaere que vous pouvez visionner en cliquant [ici](#).

Des extraits de ce webinaire sont également retranscrits ci-après.

« Cette réforme 2.0 poursuit trois objectifs, trois grandes ambitions : celle d'une digitalisation des sûretés, celle d'une rénovation du cautionnement et celle d'une sécurisation du droit des sûretés réelles ».

Philippe Dupichot



Albert Wemaere,

Notaire chez Wargny Katz,
équipe financement

GAGE SUR IMMEUBLES PAR DESTINATION :

Albert Wemaere :

Avant la réforme, il n'était pas possible de constituer un gage sur des immeubles par destination, ce qui créait deux séries de difficultés :

- La première concernait les biens meubles mis en gage qui par la suite devenaient immeubles par destination. Du fait de l'incorporation dans un immeuble, le sort du gage était incertain et on en concluait en général que

le gage qui à l'origine avait été valablement consenti devenait caduc du fait de l'intégration du bien meuble dans un immeuble.

- La seconde concernait les biens immeubles par destination qui étaient déjà intégrés dans un immeuble : le propriétaire de l'immeuble ne pouvait pas consentir une sûreté uniquement sur l'immeuble par destination mais devait, pour constituer une sûreté, consentir une hypothèque sur l'ensemble de l'immeuble, ce qui faisait qu'il gaspillait une partie de son crédit.

Avec la réforme, l'article 2334 du code civil donne maintenant la possibilité de constituer un gage sur des biens immeubles par destination. Cet article ne distingue pas selon l'époque de l'immobilisation du bien, ce qui fait que les deux hypothèses évoquées sont couvertes. On peut parfaitement constituer un gage sur un bien meuble qui, par la suite, sera incorporé dans un immeuble et ce gage restera valable. Inversement, on peut également constituer un gage sur un immeuble par destination déjà incorporé à un immeuble.

Simplement, la création de cette nouvelle sûreté, et le fait qu'elle puisse être intégrée dans un immeuble, crée un risque de conflit avec le créancier hypothécaire.

Sur ce point, la réforme a apporté une solution. Elle ne donne pas un rang de préférence en fonction du type de sûreté : ce n'est pas l'hypothèque ou le gage qui vient en premier rang. La règle de conflit, c'est une règle temporelle. C'est le premier inscrit qui a un droit préférentiel. Ce qui est de nature à poser parfois des difficultés.

Deux exemples :

Première situation : on a une personne qui consent un gage sur des panneaux solaires et par la suite les intègre dans un immeuble dont il est propriétaire. Mais cet immeuble était déjà grevé d'une hypothèque inscrite préalablement au gage consenti. Dans cette situation, le créancier gagiste sur le panneau solaire verra son premier rang devenir un deuxième rang.

Seconde situation : une personne souhaite consentir une hypothèque de premier rang sur son immeuble, mais il y a déjà un gage immobilier qui a été consenti. Dans cette situation, l'hypothèque ne pourra venir qu'en second rang après le gage sur bien immeuble par destination.

Pour que la réforme marche, et comme l'expliquait Sébastien dans son propos introductif, il faut en effet qu'un registre soit mis en place.

Ce registre a été institué par un décret du 29 décembre 2021, mais n'entrera en vigueur que le 1er janvier 2023.

Ce registre sera tenu par les greffes et il permettra de faire une recherche du chef du propriétaire. Ce qui peut poser pour nous certaines difficultés puisqu'en matière hypothécaire, on peut lever des états hypothécaires à la fois sur l'immeuble et sur la personne, ce qui permet de faire des recherches un peu plus approfondies. Là, on aura une recherche que du chef du propriétaire, ce qui parfois ne rendra pas forcément une réponse exhaustive puisque l'on n'aura pas connaissance d'un gage qui aurait été consenti par un précédent propriétaire par exemple. Donc il faudra être prudent, voir comment on pourra au mieux consulter ce registre pour éviter toute perte d'information.

HYPOTHÈQUE SUR BIENS FUTURS :

Albert Wemaere :

Avant la réforme, le Code civil posait par principe qu'il n'était pas possible de consentir une hypothèque sur un bien dont on n'était déjà pas propriétaire. A ce principe, il était prévu toute une série d'exceptions, qui avaient au fil du temps tendance à s'allonger. Mais il y avait parfois des questions sur le point de savoir dans quelle hypothèse on pouvait vraiment consentir une hypothèque sur bien futur, des questions sur le champ d'application de ces exceptions.

Avec la réforme, le principe est renversé. Aujourd'hui on peut consentir des hypothèques sur biens futurs. Donc on n'aura pas à se poser la question de savoir si on rentre ou non dans l'une des exceptions prévues auparavant par le Code civil.

Cette réforme est bienvenue parce qu'elle va permettre de simplifier deux séries de cas.

Du fait de l'interdiction d'hypothéquer des biens futurs, même lorsque l'on avait un financement qui avait lieu un instant de raison avant l'acquisition, on ne pouvait pas consentir d'hypothèque dans le contrat de crédit. On était obligés de prévoir dans les contrats de crédit une promesse d'hypothèque et une fois l'acquisition intervenue constituer l'hypothèque. Ce qui là aussi était de nature à compliquer les choses. Là, avec cette réforme, toutes les sûretés seront contenues dans le contrat de crédit. Il ne sera pas nécessaire de faire intervenir les prêteurs à l'acte de vente pour accepter l'hypothèque.

Puis dans d'autres cas, aujourd'hui, il arrive que lorsque l'on a un contrat de crédit qui finance l'acquéreur par la suite, dans trois semaines, dans un mois ou dans un délai plus long, on puisse consentir l'hypothèque dès l'origine, ce qui a un avantage : il ne sera pas nécessaire de reconstituer l'hypothèque lors de l'acquisition, ce qui permet d'économiser certains coûts parce qu'on économise un acte d'affectation hypothécaire au moment de l'acquisition.

La seule condition qui est posée par le Code civil pour constituer une hypothèque sur biens futurs, c'est que l'immeuble soit désigné dans l'acte d'affectation hypothécaire. Ce qui fait qu'on ne pourra pas hypothéquer n'importe quel bien futur mais il faudra connaître l'immeuble, qu'il soit déterminé ou déterminable, et par exemple on ne pourra pas hypothéquer à l'avance des immeubles dont l'opérateur ne connaît pas encore la désignation. On ne pourra pas par exemple, lorsqu'on a une ligne de financement qui a pour objet l'acquisition d'immeubles qui ne sont pas définis, prendre une hypothèque conventionnelle dès l'origine, mais on sera obligés de prévoir dans cette hypothèse des affectations hypothécaires au fur et à mesure de l'acquisition des immeubles.

Philippe Dupichot :

Et sur les hypothèques de biens futurs, ce que vous avez dit est tout à fait justifié. Je crois qu'on a achevé une évolution qui a été engagée il y a très longtemps. Mais je ne résiste pas au plaisir de citer Plagnol ici.

Plagnol disait il y a un siècle : « on peut résumer le droit français ainsi : alinéa 1er, l'hypothèque sur biens futurs est interdite ; alinéa 1, elle est autorisée toutes les fois que le créancier en a besoin ».

Aujourd'hui, on a renversé le principe et l'exception et on autorise – je crois que c'est tout à fait utile – l'hypothèque sur biens futurs.

Ce que je soulignerai ici simplement, c'est qu'on continue d'avoir une différence entre l'hypothèque et la fiducie à titre de garantie. Parce que comme le disait Albert à l'instant, l'hypothèque, même constituée sur biens futurs, doit respecter le principe de spécialité. Il faut pouvoir spécialement indiquer la nature et l'assiette de l'immeuble. Donc il faut qu'il soit suffisamment déterminable.

Et puis, elle ne pourra être inscrite en toute hypothèse que lorsque le constituant aura la titularité de la propriété sinon ça ne fonctionnera pas avec l'effet relatif de la publicité foncière. Alors que la fiducie à titre de garantie présente et continue de présenter cet avantage sur l'hypothèque, qu'elle peut être constituée sur un ensemble de biens immobiliers présents ou futurs, un portefeuille immobilier. Ce n'est pas le cas, me semble-t-il, avec l'hypothèque. On n'est pas allé aussi loin.

HYPOTHÈQUE LÉGALE SPÉCIALE

Albert Wemaere :

C'est la principale modification de l'ordonnance en matière de sûreté immobilière, en tout cas celle qui a produit le plus d'effet dans notre pratique : la fin des privilèges immobiliers spéciaux.

Avant de dire ce qui change, je vais commencer par ce qui ne change pas. Il y a deux choses qui ne changent pas : la première, ce sont les formalités de constitution de ces sûretés, en tout cas en ce qui concerne l'ancien privilège de prêteur de deniers qui devient l'hypothèque légale de prêteur de deniers.

Cette hypothèque légale, est soumise aux mêmes conditions de constitution que le privilège de prêteur de deniers.

Il faut un contrat de prêt authentique, dans lequel l'emprunteur promet d'employer les fonds à l'acquisition d'un immeuble. Il faut un acte de vente dans lequel le vendeur donne quittance à l'acquéreur et l'acquéreur déclare que le prix a été payé au moyen du prêt qui lui a été consenti. Donc les conditions de constitution de la sûreté ne changent pas.

Deuxième chose qui ne change pas : c'est le traitement fiscal. Ces hypothèques légales spéciales sont toujours dispensées de taxe de publicité foncière et ne sont soumises qu'à la contribution de sécurité immobilière. Ce qui fait que leur attrait fiscal demeure.

En revanche, ce qui change, c'est la fin de la rétroactivité de ces sûretés. Avec les privilèges immobiliers spéciaux – le privilège du vendeur et le privilège du prêteur de deniers – l'inscription rétroagissait au jour de la vente lorsque celle-ci était prise dans les deux mois de l'acquisition.

Ce qui avait un double effet : le premier était que ça permettait de protéger le créancier d'une inscription intercalaire. Si entre la vente et l'inscription une hypothèque légale du trésor était inscrite, le privilège du prêteur de deniers rétroagissait au jour de la vente et venait en premier rang. C'était le premier avantage.

Le deuxième avantage, c'est que la rétroactivité permettait également de faire obstacle à l'arrêt du cours des inscriptions. L'arrêt du cours des inscriptions, ce sont des événements qui interdisent d'inscrire à partir du moment de leur survenance. Ça couvre principalement deux situations : la revente de l'immeuble et une procédure collective contre le débiteur. Avec la rétroactivité, l'inscription conservait son efficacité dans la mesure où elle prenait effet à la date de la vente.

Avec la réforme, cette rétroactivité est supprimée et aujourd'hui, une hypothèque légale spéciale de vendeur ou de prêteur de deniers prendra rang à la date de son inscription. Le code prévoit quand même que lorsque des hypothèques légales spéciales et des hypothèques conventionnelles sont inscrites le même jour, les hypothèques légales spéciales viennent en rang préférable.

Donc la modification en pratique c'est qu'on devra être encore plus vigilant sur l'inscription la plus rapide possible après la vente des différentes sûretés hypothécaires.

Heureusement, ce genre de choses arrivaient assez rarement. C'est rare que l'acquéreur soit soumis à une procédure collective juste après la vente ou que l'emprunteur revende l'actif juste après, sans prévenir ses prêteurs.

Une vigilance accrue pèsera sur nous, mais la réforme apporte tout de même une certaine clarté et une certaine lisibilité et permettra de classer ces hypothèques de manière plus simple.

Le deuxième aspect de la réforme, au-delà de la fin de la rétroactivité, c'est que ces sûretés sont considérées comme des hypothèques. Ce qui fait que ça a un impact dans la mesure où tout le régime des hypothèques est applicable aux hypothèques légales spéciales.

Philippe Dupichot :

Cette transformation est un vrai changement. D'abord parce qu'on était tous habitués à parler du PPD. Le PPD c'était la star des financements immobiliers. Aujourd'hui on va devoir parler de la HPD – hypothèque du prêteur de deniers. Et puis, ce n'est pas le cas de ceux qui nous suivent, qui sont férus de la matière, mais c'est vrai que l'homme de la rue, celui qui cherche à emprunter et va se renseigner sur des sites internet, c'est soit l'hypothèque, soit le cautionnement qu'il connaît. Le PPD, il ne sait pas bien ce que c'est mais nous, nous savons évidemment que c'est la sûreté sans laquelle les financements immobiliers ne se font pas. Donc y toucher, c'est quand même toucher à une colonne du temple incontestablement.

Alors, est-ce qu'en touchant à la colonne du temple on a ébranlé le temple ? Je ne le pense pas. En tout cas, la volonté du législateur, c'était de reprendre une proposition qui avait déjà été émise par l'association Capitant en 2005, que le législateur n'avait pas pu reprendre en 2006 faute d'habilitation, et cette proposition avait été élaborée en lien très étroit avec le Conseil supérieur du Notariat à l'époque. On avait beaucoup réfléchi là-dessus entre 2003 et 2005 dans la première Commission Grimaldi.

L'objectif était essentiellement d'améliorer la structure du Code civil et il ne vous aura pas

échappé qu'entre avant et après l'ordonnance du 15 septembre 2021 le plan du Code civil sur les sûretés sur les immeubles, c'est-à-dire de mémoire le sous-titre III du titre II du Livre IV : avant il y avait huit chapitres, c'était extraordinairement complexe ; aujourd'hui, il n'y en a plus que quatre.

Donc ça permet de simplifier considérablement le plan du code. En termes de lisibilité c'est important.

Mais surtout, l'objectif était de montrer et de démontrer que la nature profonde du privilège immobilier spécial, vendeur d'immeuble et prêteur de deniers, est exactement la même. Ce qui change, c'est le fait générateur : dans un cas, c'est la volonté du constituant échangé avec le créancier – hypothèque conventionnelle ; dans l'autre cas, c'est la volonté du législateur qui décide que le vendeur d'immeuble, parce qu'il apporte une valeur dans le patrimoine de l'acheteur, et que le prêteur de deniers, qui contribue à ce que les Français accèdent à la propriété, mérite une protection.

Le législateur leur dit : « vous avez droit à une sûreté, quand bien même le constituant ne souhaiterait vous la concéder volontairement ». Ça n'a pas changé. La sûreté change de nom, mais elle conserve la même nature.

L'objectif, et la conséquence, c'est qu'en réalité le sort de l'hypothèque du prêteur de deniers, comme le sort hier du privilège de prêteur de deniers, et le sort depuis toujours de l'hypothèque conventionnelle seront identiques, notamment au plan de la transmission à titre accessoire ou à titre principal. Je pense aux cessions d'antériorité, je pense aux échanges de rang, je pense au transfert des sûretés à titre accessoire, je pense évidemment au transfert des sûretés à titre principal – j'en ai parlé – et surtout la réalisation va se faire de la même façon, que l'hypothèque soit conventionnelle ou qu'elle soit celle du prêteur de deniers.

C'est très important, car on avait parfois cette idée fautive, que parce qu'il s'agissait d'un privilège, il ne pouvait pas se transmettre aussi simplement qu'une hypothèque, ou parce qu'il s'agissait d'un privilège, il ne pouvait pas se réaliser par les nouveaux modes de réalisation des sûretés.

Or, aujourd'hui il est acquis que l'attribution judiciaire est possible pour le créancier qui a une hypothèque légale du prêteur de deniers. La question qui subsiste est celle du pacte comissoire. Effectivement, là il y a un hiatus, car le texte de l'article 2452 nous dit qu'il peut être convenu dans la convention d'hypothèque que le créancier deviendra propriétaire de l'immeuble.

On peut être alors tentés de dire littéralement que l'attribution judiciaire est possible pour le prêteur de deniers parce que c'est un créancier hypothécaire. C'est l'article 2450 : il n'y a pas de discussion possible. Mais comme l'hypothèque légale n'est pas une convention d'hypothèque par hypothèse, l'attribution conventionnelle ne serait point possible.

Ce n'est pas mon analyse parce que depuis assez longtemps, je milite pour dire que le privilège immobilier spécial et l'hypothèque ont la même nature et donc qu'ils doivent subir le même régime de transfert et le même régime de réalisation.

Je prétendais pour ma part hier que l'attribution judiciaire devait être possible pour le PPD. Aujourd'hui, c'est affirmé. Et je continue de penser qu'il est parfaitement possible d'insérer une clause de pacte comissoire dans la nouvelle hypothèque légale du prêteur de deniers, parce qu'un pacte comissoire peut être conclu de toute façon dans la convention initiale d'hypothèque ou il peut être conclu ultérieurement pour une convention d'hypothèque antérieure.

De la même façon, une fois qu'on a constitué son hypothèque légale du prêteur de deniers, je ne vois pas ce qui s'opposerait à ce que par convention et donc par la volonté du constituant, on insère une espèce d'avenant à cette hypothèque légale, permettant d'y voir une attribution conventionnelle.

En toute hypothèse, comme vous le savez, l'attribution judiciaire des immeubles n'est pas possible en cas de procédure collective. La Cour de cassation l'a refusé en 2017. Le législateur continue, à l'article L. 642-20-1, de réserver l'attribution judiciaire au créancier gagiste, donc pas au créancier hypothécaire. Et le pacte comissoire, lui, est gelé par l'article L. 622-7.

Donc en réalité, effectivement, l'attribution judiciaire voit son champ étendu. L'attribution conventionnelle selon moi aussi, mais pas quand on en a besoin, c'est-à-dire pas en cas de procédure collective.

Albert Wemaere :

Sur le pacte comissoire en effet, notre analyse est que compte tenu du fait que le texte parle de convention d'hypothèque et qu'à proprement parler il n'y a pas de convention d'hypothèque légale de prêteur de deniers parce que c'est une source légale et que c'est lié à des promesses d'emploi et à des déclarations d'origine de deniers, nous ne sommes pas forcément très à l'aise de prévoir dans le contrat de crédit qui peut donner naissance à une hypothèque légale de prêteur de deniers un pacte comissoire.

SUBROGATION

Albert Wemaere :

La réforme répond à une question qui était soulevée depuis une quinzaine d'années par la pratique : la question du sort des accessoires dans le cas d'une subrogation.

Il n'a jamais été contesté que dans le cas d'une subrogation, l'hypothèque pouvait être transmise lors du paiement. La question se posait de savoir quelle était l'étendue du transfert. Parce qu'en matière de subrogation, le principe est qu'elle est limitée au paiement qui est fait. Et donc par hypothèse, lorsque la subrogation est limitée au paiement, tout ce qui n'a pas déjà été payé n'est pas couvert. Par exemple les intérêts futurs ou les accessoires, c'est-à-dire les frais de recouvrement, les pénalités de remboursement anticipé ou de rupture.

Et donc, la subrogation étant limitée au paiement, certains en avaient déduit que les accessoires de la créance n'étaient pas transmis, les accessoires de l'hypothèque n'étaient pas transmis. Les accessoires, et les intérêts. Ce qui faisait qu'en pratique on était obligés, pour couvrir ces intérêts et ces accessoires, de consentir des hypothèques complémentaires.

Pour les intérêts, ça ne posait pas trop de difficulté, parce que les intérêts, lorsqu'on prend une hypothèque complémentaire, ne sont pas évalués et ne donnent pas lieu au paiement d'un droit proportionnel lorsqu'elles sont inscrites au service de la publicité foncière.

Pour les accessoires, c'est un peu plus compliqué parce qu'il faut les évaluer, il faut indiquer un montant. Et sur ce montant est due la taxe de publicité foncière et la contribution de sécurité immobilière. Ce qui fait que l'absence de transmission des accessoires renchérisait le coût des refinancements.

Lors de la réforme du droit des obligations en 2016, le sort des intérêts avait été réglé parce que l'article 1346-4, al. 2 avait indiqué que les intérêts de la sûreté continuaient à être garantis par la sûreté d'origine en cas de subrogation. En revanche, s'agissant des accessoires, le sujet n'avait pas été directement traité. Certains avaient pu voir en l'article 1346-4 une solution à ce problème parce que le texte indiquait que la subrogation transmettait les accessoires. Simplement l'article indiquait également que c'était dans la limite du paiement. Donc, du fait de cette précision, certains avaient estimé que le sujet n'était pas réglé puisque la transmission était limitée au paiement.

Avec la réforme, le sujet aujourd'hui est réglé. Et l'article 2390 du Code civil prévoit très clairement deux choses. D'abord, il rappelle que l'hypothèque s'étend aux intérêts et autres accessoires de la créance garantie. Ensuite, il précise que cette extension profite au tiers subrogé dans la créance garantie pour les intérêts et accessoires qui lui sont dus.

Aujourd'hui il n'y a plus de doute avec cet article 2390 du Code civil. Les intérêts et accessoires sont garantis dans le cadre d'une subrogation. Ce qui fait qu'il n'est pas nécessaire dans le cas d'un refinancement de reprendre une hypothèque complémentaire en garantie des accessoires dans la mesure où les accessoires prévus à l'origine sont suffisants pour la nouvelle créance.

Si par exemple, à l'origine on avait des accessoires de 5%, on était en taux variable, et que lors du refinancement on passe au taux fixe, et qu'il y a une créance de coût de emploi qui va être importante en cas de rupture du taux d'intérêt fixe, il est possible dans ce cas qu'il faille prendre une hypothèque complémentaire des accessoires pour garantir ce qui peut être dû en cas de remboursement anticipé au titre des coûts de emploi en cas de rupture du taux d'intérêt fixe.

Mais le principe, c'est qu'aujourd'hui les accessoires sont transmis, et qu'on n'aura plus systématiquement à prendre une hypothèque complémentaire en garantie des accessoires, ce qui permet de simplifier les choses et de ne pas renchérir le coût des refinancements.