

actes pris par les autorités des collectivités territoriales et des EPCI sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'État dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement.

Le décret ici commenté vient également préciser la proposition de modernisation, opérée par la loi NOTRe, du régime de la publication des actes soumis à cette obligation, c'est-à-dire les actes réglementaires et les actes individuels susceptibles de préjudicier aux intérêts des tiers.

Il est désormais prévu que, si la publication des actes en cause demeurera – contrairement à la volonté de certains parlementaires, au Sénat notamment – principalement assurée sous format papier, une publication électronique pourra également être réalisée, le même jour, dans des conditions de nature à garantir leur authenticité de façon permanente, c'est-à-dire définitive, et gratuite.

Spécialement, les nouveaux articles R. 2131-1-A, R. 3131-2 et R. 4141-2 du CGCT prévoient que les

actes que la collectivité choisit de publier sous forme électronique sont mis à la disposition du public dans leur intégralité, sous un format non modifiable et dans des conditions propres à en assurer la conservation, à en garantir l'intégrité et à en permettre le téléchargement.

Le juriste territorial voit ici immédiatement l'intérêt que peut en retirer la sécurité juridique, même si cette nouvelle solution apportée par les textes rejoint un courant de jurisprudence existant. Le Conseil d'État admet depuis longtemps l'efficacité de la publication des actes administratifs dans un recueil constitué aux fins de communication au public³. L'insertion d'un acte administratif dans un recueil officiel des actes est de nature à le rendre opposable aux tiers et à déclencher le délai de recours contentieux à son égard⁴. Cette publication doit, « eu égard à l'ampleur et aux modalités de sa diffusion », être « aisément consultable par toutes les personnes susceptibles d'avoir un intérêt leur donnant qualité pour contester la décision ».

Il est indéniable qu'avec la généralisation de l'accès aux réseaux modernes d'information et de communication au sein de la population active, ces critères de diffusion impliquant la validité d'une publication dématérialisée sont remplis pour garantir l'éventuelle opposabilité des actes ainsi publiés sur internet.

Le Conseil d'État a déjà pu juger que la mise en ligne sur leurs sites internet de leurs décisions par l'établissement public Voies navigables de France ou l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes, autorité administrative indépendante, avait pu faire légalement courir le délai de recours alors même qu'aucune disposition législative ou réglementaire préalable n'avait prévu une telle publication⁵.

(3) CE 9 déc. 1970, n° 76243, *Alizon*, Lebon.

(4) CE 27 juill. 2005, n° 259004, *Millon c/ Tête*, Lebon 336 ; AJDA 2005. 2462, note L. Janicot.

(5) CE 24 avr. 2012, n° 339669, *Voies navigables de France*, Lebon 166 ; AJDA 2012. 858 ; *ibid.* 2013. 998, note S. Joubert ; CE 25 nov. 2015, n° 383482, 5^e *Gibmedia*, Lebon ; AJDA 2015. 2298.

SORT DES OCCUPANTS DES IMMEUBLES ACQUIS PAR SUITE DE DÉLAISSEMENT : QUELLE GESTION PAR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ?

par Marion Saint-Supéry

Avocat, cabinet Symchowicz, Weissberg & associés

Dans certaines hypothèses définies par la loi, les collectivités territoriales peuvent se voir mises en demeure d'acquiescer un bien immobilier par le propriétaire de celui-ci, titulaire d'un droit de délaissement. Bien que les textes définissant le régime du droit de délaissement ne soient pas d'une grande clarté en ce qui concerne le sort des occupants de l'immeuble ainsi délaissé, l'indemnisation et l'éventuelle expulsion de ces occupants, dont les droits sur l'immeuble se sont éteints à l'occasion du transfert de la propriété de l'immeuble à la personne publique, paraissent bien obéir aux règles applicables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique (même lorsque les occupants se maintiennent dans les lieux après l'acquisition de l'immeuble par la collectivité). Si la collectivité territoriale peut, dans l'attente d'une utilisation effective de cet immeuble, autoriser ses occupants à se maintenir dans les lieux à la faveur d'une concession temporaire, elle devra toutefois anticiper la question de leur indemnisation et ne pourra pas les expulser selon les procédures de droit commun.

Si l'on excepte le droit de délaissement prévu par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

[art. L. 241-1] au bénéfice des propriétaires des biens à acquiescer compris dans une opération déclarée d'utilité publique depuis plus d'un an, dont le régime est (succinctement) fixé aux articles L. 241-2 et R. 241-1 de ce code, le régime des autres types de droit de délaissement a été unifié par la loi dite « SRU » du 13 décembre 2000¹ et figure désormais au titre III du livre II du code de l'urbanisme². Ce régime s'applique ainsi :

(1) Loi n° 2000-1208 du 13 déc. 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, art. 22. V. not. S. Pérignon, *Le nouveau droit de délaissement*, AJDA 2002. 1116.

(2) C. urb., art. L. 230-1 à L. 230-6.

- au droit de délaissement ouvert par l'article L. 152-2 du code de l'urbanisme aux propriétaires de terrains réservés par un plan local d'urbanisme (PLU) ou concernés par une servitude³, dès l'opposabilité aux tiers de ce plan ;
- à celui prévu à l'article L. 311-2 du code de l'urbanisme au bénéfice des propriétaires des terrains compris dans une zone d'aménagement concerté à compter de la publication de l'acte créant celle-ci ;
- à celui mentionné au dernier alinéa de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, au profit des propriétaires de terrains auxquels a été opposé un refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol à la suite de l'intervention d'une décision de sursis à statuer ;
- mais également au droit de délaissement dont l'institution est rendue possible par l'article L. 6353-2 du code des transports, préalablement à la réalisation de tout nouvel aérodrome, pour les propriétaires de certaines catégories d'immeubles liées à l'habitation ou aux activités en lien immédiat avec les habitants ;
- à celui ouvert aux propriétaires de terrains grevés par l'une des servitudes d'utilité publique qui peuvent être instituées à la demande de l'État, des collectivités territoriales ou de leurs groupements sur des terrains riverains d'un cours d'eau ou de la dérivation d'un cours d'eau, ou situés dans leur bassin versant, ou dans une zone estuarienne⁴ ;
- ainsi, enfin, qu'à celui institué récemment⁵ à l'article L. 515-16-3 du code de l'environnement, au profit des propriétaires d'immeubles ou de droits réels immobiliers situés dans les secteurs de délaissement et d'expropriation qui peuvent être délimités par les plans de prévention des risques technologiques à l'intérieur de certaines zones, en raison de l'existence de risques importants d'accident à cinétique rapide présentant un danger grave pour la vie humaine.

Dans toutes ces hypothèses, la collectivité se voit mettre en demeure d'acquiescer immédiatement un terrain et/ou un immeuble, alors même qu'elle n'a pas toujours l'intention ou la possibilité de mettre en œuvre à court terme l'opération dont la perspective a justifié l'exercice par le propriétaire du bien de son droit de délaissement. Se pose alors la question du sort des occupants des immeubles concernés, qu'il peut paraître opportun de laisser dans les lieux tant que la collectivité n'a pas besoin de disposer de l'immeuble.

Si l'acquisition d'un immeuble par voie de délaissement entraîne par principe l'extinction de tous droits réels ou personnels existant sur cet immeuble, il apparaît toutefois possible à la collectivité qui le souhaite d'autoriser l'occupation de ce dernier à titre temporaire et précaire. En tout état de cause, les personnes qui occupaient légalement l'immeuble au moment de son acquisition bénéficient d'un droit à indemnisation du fait de leur éviction, identique à celui prévu en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, et sont soumises, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, à un risque d'expulsion.

■ L'extinction des droits existant sur les immeubles acquis par les collectivités territoriales par suite de délaissement

Dans toutes les hypothèses de délaissement évoquées plus haut, le principe posé par les textes est que l'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existant sur l'immeuble cédé, que le droit de délaissement soit exercé dans le cadre d'une opération déclarée d'utilité publique (C. expr., art. L. 241-2) ou non (C. urb., art. L. 230-5). Ainsi, il est mis fin aux baux et autres servitudes grevant l'immeuble délaissé par le seul effet et à la date du transfert de propriété de celui-ci. Les occupants réguliers de cet immeuble voient donc leurs

droits s'éteindre automatiquement à la date de l'un ou l'autre des événements suivants :

- l'acte de vente conclu entre le propriétaire mettant en œuvre son droit de délaissement et la collectivité qu'il a mise en demeure d'acquiescer son bien, si un accord amiable est intervenu entre eux ;
- l'ordonnance du juge de l'expropriation prononçant le transfert de propriété, si sa saisine a été rendue nécessaire par l'absence d'accord des parties sur le prix du bien délaissé.

À l'exception de l'article L. 515-16-3 du code de l'environnement, qui prévoit une possibilité dérogatoire pour la collectivité de se substituer dans les droits du bailleur initial et de poursuivre le contrat de location ou d'affermage pour une durée maximale de trois ans à compter du transfert de propriété, le principe est donc celui de l'extinction pure et simple des droits des occupants de l'immeuble délaissé par le seul effet et à la date de l'acquisition de celui-ci par la collectivité. Toutefois, cette dernière peut, si elle le juge opportun, maintenir les occupants dans les lieux.

■ L'opportunité de maintenir les occupants dans les lieux à titre temporaire et précaire

Lorsque la collectivité n'entend pas utiliser à court terme l'immeuble qu'elle a été mise en demeure d'acquiescer, elle peut estimer préférable, en attendant, d'autoriser le maintien dans les lieux des occupants, tant dans l'intérêt de ces derniers – qui peuvent ainsi disposer de plus de temps pour se reloger – que dans celui de la collectivité – qui peut avoir un intérêt financier à conserver un immeuble occupé plutôt que vide.

Or, cette possibilité lui est offerte par l'article L. 230-6 du code de l'urbanisme, dont il ressort que sont applicables aux biens acquis par une collectivité dans le cadre d'une procédure de délaissement les dispositions de l'article L. 221-2 du même code, lesquelles prévoient notamment que :

« [c]es immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive ».

Et il ressort de la jurisprudence qu'en application de ces dispositions, le preneur ne peut se prévaloir d'aucun droit locatif renouvelable sur les immeubles

(3) En application de l'art. L. 151-41 du code de l'urbanisme, qui prévoit la possibilité, dans le règlement du PLU, de délimiter des terrains et d'y instituer des emplacements réservés à divers ouvrages, installations, espaces verts ou programmes de logements, ou des servitudes interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un certain seuil dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

(4) C. envir., art. L. 211-12.

(5) Ord. n° 2015-1324 du 22 oct. 2015 relative aux plans de prévention des risques technologiques.

acquis dans ces conditions – le statut du fermage, par exemple, ne trouvant pas à s'appliquer⁶ – et ce, même s'il a bénéficié d'une convention d'occupation précaire portant sur tout ou partie de ces immeubles, plusieurs fois renouvelée⁷.

Ainsi, il est admis que la collectivité qui a été mise en demeure d'acquérir un bien peut autoriser son occupation durant la période pendant laquelle le projet en vue duquel cette acquisition a eu lieu n'est pas encore réalisé, notamment au profit des occupants déjà en place de l'immeuble délaissé. Mais il ne peut s'agir que de concessions temporaires et éminemment précaires, ne pouvant faire obstacle à ce que la collectivité récupère le bien, à tout moment, en vue d'en faire une utilisation conforme au projet dans la perspective duquel le droit de délaissement a été exercé.

■ L'obligation pour les collectivités territoriales d'indemniser les occupants évincés

Les occupants évincés – Les personnes qui occupent légalement l'immeuble délaissé au moment de son acquisition par la collectivité, qu'elles quittent les lieux à cette date ou se maintiennent dans les lieux à la faveur d'une concession temporaire, bénéficient d'un droit à indemnisation du fait de leur éviction, identique à celui prévu en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique – bien que les textes, à cet égard, manquent singulièrement de clarté.

Certes, l'article L. 230-1 du code de l'urbanisme dispose que la mise en demeure d'acquérir adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien « mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes » et que les autres intéressés, « mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité

collective », sont tenus de se faire connaître rapidement à la collectivité, « à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité » – ce qui laisse déjà entendre, implicitement, que les locataires de l'immeuble délaissé ont bien un droit à indemnité.

Mais les dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 230-3, qui prévoient de manière beaucoup plus explicite que « le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2 », nous semble entaché d'une erreur de numérotation : l'article L. 230-2 auquel il est renvoyé ne mentionne que « les ayants droit du propriétaire décédé », lesquels n'ont pas de droit à indemnisation distinct de celui dont bénéficie le propriétaire lui-même, qui n'est en outre constitué que du prix d'acquisition de l'immeuble, y compris l'indemnité de réemploi. Il nous paraît donc peu probable qu'ils puissent être regardés comme les personnes pouvant prétendre à des indemnités, au sens de l'article L. 230-3, qui vise en réalité, à notre sens, les personnes mentionnées à l'article L. 230-1, à savoir, notamment, « les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes ».

Cette interprétation est d'ailleurs confirmée par les travaux parlementaires relatifs à la loi SRU⁸ : ils indiquent que les cinquième et sixième alinéas de l'article L. 230-3 nouveau reprennent les dispositions contenues dans les sixième et septième alinéas de l'ancien article L. 123-9 du code de l'urbanisme, relatives aux indemnités auxquelles peuvent prétendre les titulaires de droits réels ou personnels sur les terrains concernés, qui visaient bien pour leur part « les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes ».

Ce sont donc bien ces derniers qui constituent « les personnes » visées à l'article L. 230-3 actuel du code de l'urbanisme, lesquels peuvent prétendre à des indemnités fixées par le juge de l'expropriation. Le juge judiciaire considère ainsi que le locataire, notamment, a « un intérêt direct à faire valoir ses droits, son bail commercial étant voué à s'éteindre lors du transfert de propriété » et qu'il peut en conséquence saisir le juge de l'expropriation de demandes « tendant à la fixation du montant des indemnités à lui revenir au titre de son éviction commerciale »⁹.

Ainsi, les occupants ont droit, par principe, à l'indemnisation du préjudice lié à leur éviction du logement ou du local qu'ils occupaient régulièrement dans l'immeuble délaissé et peuvent, à défaut d'accord amiable avec la collectivité, saisir le juge de l'expropriation, qui fixera le montant des indemnités qui leur sont dues « comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement » (C. urb., art. L. 230-3). Ce sont donc les règles du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui trouveront à s'appliquer¹⁰.

Et l'éventuel maintien dans les lieux d'un occupant après l'acquisition de l'immeuble par la collectivité, que ce soit en vertu d'une concession temporaire accordée par la collectivité ou même sans titre, ne fait pas disparaître son droit à indemnisation, quel que soit le temps écoulé depuis la survenance de son fait générateur (à savoir, l'extinction du droit personnel de l'occupant entraînée par le transfert de propriété de l'immeuble)¹¹. En effet, la déchéance prévue à l'alinéa 3 de l'article L. 230-1 du code de l'urbanisme¹² ne s'applique qu'aux personnes visées à cet alinéa, à l'exclusion de celles mentionnées à l'alinéa 2 de ce même article¹³, dont font partie les locataires et autres occupants¹⁴.

Préjudices principaux et accessoires – L'on rappellera simplement, à cet égard, que doivent être indemnisés les préjudices principaux, tels que, pour un locataire, la perte de son droit au bail (par le biais d'une indemnité d'éviction) mais aussi les préjudices accessoires, tels que ceux relatifs :

■ au transfert du matériel et d'équipements ou à la perte d'exploitation et de clientèle¹⁵ ;

(6) Civ. 3^e, 10 janv. 2007, n° 06-11.130, Bull. civ. III, n° 2, p. 1; AJDA 2007. 1149; AJDI 2007. 488, obs. Y. Rouquet.

(7) CA Caen, 26 juin 2014, n° 13/02671.

(8) www.assemblee-nationale.fr/11/rapports/r2229.asp

(9) CA Versailles, 17 oct. 2006, n° 02/02972; Civ. 3^e, 30 mars 1994, n° 91-19.623, qui va jusqu'à utiliser le terme d'« expropriation provoquée en application de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme ».

(10) En effet, selon l'article L. 331-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, « lorsqu'un texte législatif prévoit la fixation d'un prix ou d'une indemnité comme en matière d'expropriation, ce prix ou cette indemnité est, sauf disposition législative contraire, fixé, payé ou consigné selon les règles du présent code ».

(11) Dans la limite de la prescription quadriennale, bien sûr.

(12) « Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité. »

(13) « La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. »

(14) V. sur ce point, par analogie avec les anciens textes applicables : Civ. 3^e, 7 déc. 1976, n° 75-12.553, Bull. civ. III, n° 445, p. 337.

(15) Civ. 3^e, 26 mai 1993, JCP 1993. IR 162.

■ ou encore à la nécessité de réaliser des travaux¹⁶ – étant précisé que la collectivité peut, en lieu et place du paiement de l'indemnité, offrir au commerçant, à l'artisan ou à l'industriel évincé un local équivalent situé dans la même agglomération (C. expr., art. L. 322-12).

Une telle offre peut même constituer une obligation, lorsque le projet envisagé par la collectivité constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ou s'inscrit dans le cadre d'une expropriation car, dans une telle hypothèse, il doit être fait application des dispositions des articles L. 314-1 à L. 314-9 du code de l'urbanisme, relatives à la protection des occupants, qui prévoient notamment un « droit au relogement » au profit de « tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte » (art. L. 314-2).

■ L'impossibilité pour les collectivités de recourir aux procédures de droit commun d'expulsion des occupants

Dans l'hypothèse où aucun accord amiable n'est trouvé entre la collectivité et les occupants sur les conditions financières et pratiques du départ de ces derniers, la collectivité peut alors demander leur expulsion mais uniquement dans les conditions et selon les modalités, dérogatoires au droit commun de l'expulsion des occupants sans droit ni titre, prévues en matière d'expropriation. Il ressort de l'article L. 231-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique que les occupants sont tenus de quitter les lieux dans le délai d'un mois à compter soit du paiement de l'indemnité par la personne publique (ou en cas d'obstacle au paiement, de sa consignation), soit de l'acceptation ou de la validation de l'offre d'un local de remplacement ; c'est seulement passé ce délai qu'il peut être procédé à l'expulsion des occupants. L'expulsion est alors ordonnée par le juge de l'expropriation statuant en la forme des référés, sauf dans les cas où cette décision relève de la compétence du juge administratif (art. R. 231-1).

Sur ce dernier point, il est de principe que le juge administratif est seul compétent pour prononcer l'expulsion des occupants d'un immeuble appartenant au domaine public d'une personne publique, du fait de son affectation à l'usage direct du public ou à un service public (s'il a fait l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public)¹⁷.

Ainsi, les occupants d'un immeuble délaissé ne peuvent être expulsés que s'ils se sont maintenus dans les lieux malgré le paiement à leur profit ou la consignation de l'indemnité qui leur est due ou encore l'acceptation ou la validation de l'offre d'un local de remplacement, et sur décision du juge de l'expropriation statuant en référé – ou du juge administratif si le bien occupé relève du domaine public de la collectivité. La prise de possession sans paiement préalable ou consignation est constitutive d'une emprise irrégulière, dont il appartient aux juridictions judiciaires de droit commun de réparer les conséquences dommageables¹⁸.

Certes, une collectivité pourrait être tentée de faire application des procédures d'expulsion de droit commun en se prévalant de ce que les articles L. 231-1 et R. 231-1 relatifs à l'expulsion ne seraient pas applicables aux occupants d'un bien délaissé (dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 du code de l'urbanisme) mais uniquement à ceux d'un bien exproprié. En effet, selon l'article L. 331-2 du code de l'expropriation pour cause

d'utilité publique, « lorsqu'un texte législatif prévoit la fixation d'un prix ou d'une indemnité comme en matière d'expropriation, ce prix ou cette indemnité est, sauf disposition législative contraire, fixé, payé ou consigné selon les règles du présent code ». Or, les dispositions des articles L. 231-1 et R. 231-1 s'inscrivent dans le livre II du code, intitulé « juridiction de l'expropriation, transfert judiciaire de propriété et prise de possession », et non dans son livre III relatif à l'indemnisation et, en particulier, à la fixation, au paiement et à la consignation des indemnités.

Toutefois, outre que l'on voit mal ce qui justifierait une telle distinction, cette interprétation nous paraît contredite, d'une part, par le renvoi aux règles relatives au paiement et à la consignation du prix et des indemnités, qui sont en lien direct avec celles relatives à l'expulsion et, d'autre part et surtout, par la jurisprudence rendue en la matière par la Cour de cassation, dont il ressort – certes de manière incidente – que la consignation de l'indemnité par la collectivité est nécessaire pour que le juge de l'expropriation ordonne en référé l'expulsion de l'ancien locataire d'un immeuble délaissé en application de l'ancien article L. 123-9 du code de l'urbanisme¹⁹.

Par ailleurs, plusieurs décisions, dont une très récente²⁰, ont jugé que l'expulsion d'un ancien locataire dont le bail s'est trouvé éteint à la date du transfert de propriété de l'immeuble était subordonnée au paiement ou à la consignation par la collectivité de la somme qui lui est due à titre d'indemnité²¹.

Compte tenu de tout ce qui précède, les collectivités qui se trouvent mises en demeure d'acquiescer un bien en application d'un droit de délaissement mais n'ont pas l'intention ou la possibilité de l'utiliser immédiatement, doivent garder à l'esprit, si elles autorisent un ou plusieurs des occupants de l'immeuble à se maintenir dans les lieux à la faveur d'une concession temporaire et précaire, qu'elles ne pourront pas leur demander de quitter les lieux si elles n'ont pas anticipé la question de leur indemnisation, dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ni obtenir leur expulsion selon les procédures de droit commun.

(16) Civ. 3^e, 10 déc. 2003, n° 02-70.151, Bull. civ. III, n° 228, p. 202; AJDI 2004. 396, obs. A. Lévy; RDI 2004. 88, obs. C. Morel.

(17) CGPPP, art. L. 2111-1. Sur ce point et par analogie, CAA Douai, 19 oct. 2006, n° 05DA01409, SARL *Phil Plaisance*; CA Dijon, 17 févr. 2009, n° 08/00967.

(18) Civ. 3^e, 13 mars 1973, Bull. civ. III, n° 78.

(19) Civ. 3^e, 10 déc. 2003, n° 02-70.151, préc.

(20) Civ. 3^e, 29 oct. 2015, n° 14-20.893, AJDI 2016. 53; *ibid.* 101, étude S. Gilbert; RDI 2016. 142, obs. R. Hostiou.

(21) CA Dijon, 17 févr. 2009, n° 08/00967; Versailles, 30 oct. 2012, n° 11/03679.