

n° 183
Décembre
2024



PARTENAIRE DU QUOTIDIEN,
PARTENAIRE DE VOS PROJETS

Espace infos

LETTRE
D'INFORMATION
DU CFMEL

Sommaire

LE DOSSIER DU MOIS

UNE NOUVELLE LOI POUR RÉGULER LES MEUBLÉS DE TOURISME / P.2-5

Le 19 novembre 2024, la loi n°2024-1039 « visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale » a été adoptée dans un large consensus pour répondre aux attentes des élus locaux afin de faire face aux difficultés que rencontre une majorité de nos concitoyens dans leur parcours résidentiel.

« Donner aux maires les clés pour décider de l'aménagement économique, touristique et résidentiel de leur territoire ».

LE CFMEL ET VOUS / P.6

L'ACTUALITÉ DU CFMEL : Le Président,

les membres du bureau et l'équipe vous présentent leurs meilleurs vœux pour cette nouvelle année.

FORUM : MUSÉE DE LODÈVE - Exposition « TISSER L'IMAGINAIRE ».
ACTUALITÉS LOCALES : Réinventer les finances publiques locales : quelles stratégies face à l'incertitude ?

EN BREF... / P.7

Domaine, Urbanisme, Administration, Commande publique.

JURISPRUDENCE / P.8

En cas d'usurpation de l'identité de son cocontractant, l'acheteur public n'est pas exonéré de l'obligation de le payer (...)

QUESTIONS-RÉPONSES / P.9

Quel est le régime juridique applicable aux haies mitoyennes ?

Que deviennent les biens meubles en cas de reprise de concession funéraire en état d'abandon ?

TEXTES OFFICIELS / P.10-11

Retrouvez les textes parus au Journal officiel

LA FORMATION DES ÉLUS / P.12

Retrouvez les formations à venir proposées par le CFMEL :
LA COMMUNICATION PRÉÉLECTORALE.
CONSTRUCTION DU BUDGET 2025.
GESTES ÉLÉMENTAIRES DE SECOURS-PSC 1.
LA POLICE PLURICOMMUNALE.
LA POLICE DE L'ENVIRONNEMENT.
GESTION DU FONCIER AGRICOLE.

LES MARCHÉS À PROCÉDURE ADAPTÉE.

Le dossier du mois

UNE NOUVELLE LOI POUR RÉGULER LES MEUBLÉS DE TOURISME

Le 19 novembre 2024, la loi n°2024-1039 « visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale » a été adoptée dans un large consensus pour répondre aux attentes des élus locaux afin de faire face aux difficultés que rencontre une majorité de nos concitoyens dans leur parcours résidentiel.

L'objectif est de donner aux maires des clés pour décider sur leur territoire de leur politique d'aménagement tout en trouvant un équilibre entre développement économique, attractivité touristique et offre de logement pérenne.

Cette loi technique propose aux maires de se saisir de nouveaux outils comme la servitude de « résidence principale », mais également d'utiliser des dispositifs rénovés prévus par le code du tourisme et d'élargir les contrôles notamment quant à l'usage des meublés de tourisme et aux exigences en matière de salubrité et de performance énergétique.

« Do
gem

2

LES DISPOSITIFS RÉNOVÉS

Le régime des meublés touristiques prévu par le code du tourisme est modernisé pour permettre de réguler et contrôler efficacement cette activité particulière.

1/LE RÉGIME DES MEUBLÉS TOURISTIQUES

Définition prévue par l'article L.324-1 du code du tourisme :

Les meublés de tourisme se différencient des chambres d'hôte ou d'hôtel.

Ils sont qualifiés comme des « villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non, doit en avoir

préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé ».

Cas particulier de la résidence principale :

Avec la loi ALUR, le législateur a introduit une dérogation pour les résidences principales en prévoyant que la déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, c'est-à-dire si elle est occupée au moins huit mois dans l'année. Le nombre de jours maximum offerts à la location dans ce cadre est de 120 jours par an, sauf en cas de raisons professionnelles, pour raisons de santé ou en cas de force majeure.

Au-delà, il est difficile de considérer qu'il s'agit d'une résidence principale et d'un revenu accessoire, ce qui a pour conséquence un changement d'usage du logement : soit il s'agit d'un logement secondaire, soit d'une activité économique soumis à d'autres

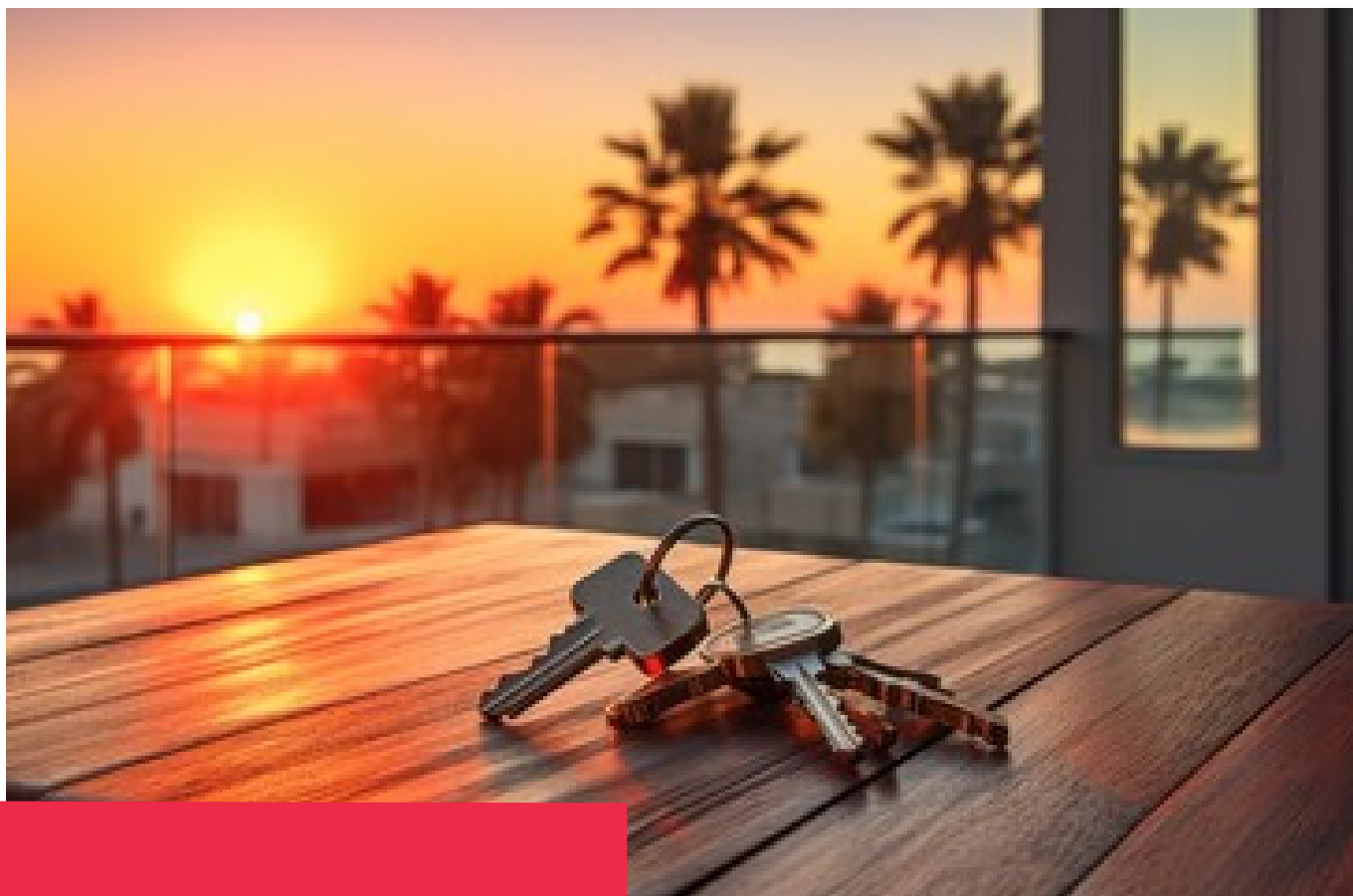
régimes fiscaux.

Ainsi pour lutter contre les changements d'usage non déclarés ou le détournement des règles fiscales, notamment en matière de perception de la taxe d'habitation ou d'imposition sur le revenu ou les bénéfices industriels et commerciaux, le législateur est revenu sur cette distinction et a étendu les contrôles.

2/LA DÉCLARATION OBLIGATOIRE DE TOUS LES MEUBLÉS DE TOURISME

La loi rend obligatoire la déclaration pour tous les logements offerts à la location touristique, quel que soit son usage à titre de résidence principale ou non et quelle que soit la taille ou la spécificité touristique de la commune.

Cette généralisation s'appliquera à une date fixée par décret et au plus tard le 20 mai 2026, afin de permettre à l'Etat de mettre en place le téléservice national d'enregistrement des données qui recevra à la fois celles relatives aux meublés enregistrés et celles



onner aux maires les clés pour décider de l'aménagement économique, touristique et résidentiel de leur territoire »

3

concernant les meublés effectivement loués.

La déclaration sur la plateforme engage désormais le loueur quant aux éléments déclarés et à leur mise à jour dès qu'un changement intervient. D'une part, si le loueur est copropriétaire ou éventuellement son propre locataire autorisé, il doit informer le syndic que son lot fait l'objet d'une déclaration en tant que meublé de tourisme. D'autre part, les informations déclarées sont directement et immédiatement transmises au maire de la commune.

Parmi ces éléments, qui seront précisés par décret d'application, le loueur doit attester, par la production de l'avis d'imposition sur le revenu, qu'il s'agit d'une résidence principale et déposer des informations relatives à la sécurité incendie.

Ces dispositions étaient attendues par les élus des communes connaissant un fort développement des meublés de tourisme, notamment dans les

copropriétés et les centres anciens où les riverains se plaignent souvent des nuisances induites par cette hausse de l'hébergement touristique de passage.

3/LA LIMITATION DU NOMBRE DE JOURS À LA LOCATION

Dès le 1er janvier 2025, la loi permettra aux communes en zones tendues ayant fait le choix de soumettre ces résidences à la procédure de l'enregistrement, d'abaisser la limite du nombre de jours offerts à la location de 120 à 90.

À une date fixée par décret et au plus tard le 20 mai 2026, cette faculté sera étendue à toutes les communes, conformément aux dispositions transitoires de l'article L.324-1-1 du code du tourisme.

Le contrôle du dépassement du nombre de jours est prévu par l'intermédiaire de l'organisme centralisant les données qui devra cesser de proposer le bien concerné et informera les communes ou EPCI compétents. L'amende prévue en cas de dépassement de la limitation du nombre de jours de location d'une résidence principale en tant que meublé de tourisme passe de 10 000 à 15 000 € au plus tard le 20 mai 2026, en application de l'article L.324-1-1 du code de tourisme.

LES NOUVEAUX OUTILS

La loi donne « à la main du maire » un nouvel outil d'aménagement la servitude de résidence principale et propose au conseil municipal de réglementer la location de meublés de tourisme dans certaines zones de la commune, pour les réserver au logement locatif permanent.

1/UNE SERVITUDE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Dès l'entrée en vigueur de la loi, les



Le dossier du mois

... (SUITE)

UNE NOUVELLE LOI POUR RÉGULER LES MEUBLÉS DE TOURISME

communes ou EPCI compétents peuvent l'intégrer dans leur document d'urbanisme et délimiter des secteurs où les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage au titre de résidence principale.

4 **Instauration de la servitude :**

Cette nouvelle servitude, prévue par l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme, ne peut être mise en œuvre que dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) des communes à forte tension touristique qui répondent aux critères suivants :

- le taux de résidences secondaires est supérieur à 20 % du nombre total d'immeubles d'habitation ;
- la commune est concernée par la taxe annuelle sur les logements vacants telle que mentionnée à l'article 232 du code général des impôts (zone tendue).

Pour instaurer cette servitude, la procédure prescrite est la modification simplifiée du PLU. Par conséquent, la servitude ne sera opposable aux constructions nouvelles qu'après l'approbation de la modification simplifiée du PLU, au terme d'une procédure simple et rapide (6 à 8 mois).

Sanctions en cas de méconnaissance de la servitude par le propriétaire ou le locataire :

Le maire détient les outils pour constater ou faire constater par un agent commissionné l'infraction aux dispositions du PLU. Le propriétaire sera mis en demeure

de régulariser la situation. Le principe du contradictoire doit être respecté à cette étape et le propriétaire doit être invité à présenter ses observations. Le maire met en demeure le propriétaire, ou le cas échéant, le locataire de régulariser sa situation dans un délai qu'il fixe (qui ne peut excéder 1 an).

La mise en demeure pourra être assortie d'une astreinte d'un montant ne pouvant dépasser 1 000 € par jour de retard, dans la limite de 100 000 € au total, en application de l'article L.481-4 du code de l'urbanisme.

FOCUS : information sur la servitude d'usage

Le nouvel article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme prévoit qu'en cas de vente ou de mise en location du bien, le contrat de vente (promesse de vente comprise) ou le contrat de bail d'habitation doit contenir une mention expresse de l'obligation d'usage de résidence pour le futur propriétaire ou le locataire.

L'omission de cette mention pourrait constituer un motif de nullité des contrats. Une fois informé, le locataire ou le nouveau propriétaire est soumis aux mêmes sanctions que le propriétaire en cas de méconnaissance de cette obligation.

2/DES QUOTAS DE CHANGEMENT D'USAGE

Dans les communes en zones tendues, où la taxe sur les logements vacants est instaurée, l'article L.631-7-1 du code

de la construction et de l'habitation permet déjà de définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique ou à une personne morale de louer un local à usage d'habitation.

C'est le conseil municipal qui est compétent pour imposer de telles autorisations temporaires et fixer les conditions de délivrance et les critères requis, prenant en compte les caractéristiques physiques du local ainsi que sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

Le conseil municipal peut également fixer, le nombre maximal d'autorisations temporaires qui peuvent être délivrées ou la part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage, dans une ou plusieurs zones géographiques.

Cette possibilité de fixer des quotas permet de réserver les zones concernées au logement pérenne en actant qu'aucune autorisation permanente de changement d'usage de locaux dans le but de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme ne peut être autorisée, sauf si elle est accordée contre une compensation.

La loi permet désormais d'appliquer ces mêmes dispositions dans toutes

les autres communes dotées d'un PLU, par une délibération ; à condition de la motiver par le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble de leur parc résidentiel existant.

Cette possibilité répond aux préoccupations des élus locaux de communes touristiques (hors zones tendues) qui ne trouvent pas de solution pour offrir du logement à certaines populations telles que les étudiants ou les saisonniers.

LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LA DÉCENCE

La loi étend aux meublés de tourisme l'obligation de décence énergétique, issue de la loi Climat et Résilience et sanctionne la carence des propriétaires en matière d'entretien et de décence des bâtiments.

1/LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Désormais les meublés de tourisme seront soumis au DPE (diagnostic de performance énergétique) et devront satisfaire aux caractéristiques d'un logement classé de A à E.

Pour éviter une fuite des logements les moins bien classés (passoires énergétiques) vers la location touristique, la loi s'appliquera à compter du 1er janvier 2034.

Ainsi, le classement en F et G fera obstacle à la délivrance de l'autorisation du changement d'usage prévu par le code de la construction et de l'habitation.

À tout moment, le maire pourra demander au propriétaire du meublé de tourisme de lui transmettre, dans un délai de deux mois, le DPE en cours de validité ; si au terme du contrôle le maire constate que les niveaux de performance énergétique requis ne sont pas respectés, le propriétaire sera puni d'une amende administrative ne pouvant excéder 5 000 € par local concerné, avec astreinte de 100 € par jour de retard en application du nouvel article L.324-2-2 du Code du tourisme.

2/PÉRIL ET SALUBRITÉ

La loi permet désormais de renforcer la qualité des meublés touristiques et d'éviter les phénomènes de carence en matière d'entretien des logements dans des secteurs, où il n'y a plus de résident de longue durée ou de propriétaire occupant.

La loi prévoit d'une part à la charge du propriétaire dont le meublé est frappé d'un arrêté une obligation d'information du syndic, lorsque ce dernier est en copropriété, et aux occupants en application de l'article L.511-12 du code de la construction et de l'habitation ; d'autre part la possibilité pour les locataires ou occupants des logements ou

locaux de suspendre le paiement des loyers ou des sommes qu'ils versent en contrepartie de leur utilisation conformément à l'article L.521 du code de la construction et de l'habitation. Par ailleurs, le maire pourra désormais suspendre la validité du numéro de déclaration du meublé touristique et émettre une injonction aux plateformes numériques de retirer ou désactiver le référencement de l'annonce d'un immeuble frappé d'un arrêté de péril ou d'insalubrité, en application du nouveau paragraphe III de l'article L.324-1-1 du code du tourisme.

FOCUS :

Lors du dernier Congrès des Maires, l'AMF organisait un forum intitulé « Le bon niveau de régulation des meublés de tourisme face à la crise du logement », coprésidé par Thierry Repentin et Alain Chrétien, tous deux vice-présidents de l'AMF, et auquel étaient conviés également la Ministre déléguée chargée de l'Économie du tourisme, Marina Ferrari et de nombreux élus locaux.

Une vidéo est accessible par le lien : <https://www.amf.asso.fr/documents-loi-sur-les-meubles-tourisme/42428>

Sophie VAN MIGOM
Directrice du CFMEL

5

ON RÉSUME

Un large consensus a permis de trouver un bon niveau de régulation du développement des meublés de tourisme face à la pénurie de logement. La loi du 19 novembre 2024 propose de rénover les procédures de déclaration des meublés de tourisme et de donner « à la main » de tous les maires de nouveaux outils comme la servitude de résidence principale ou l'instauration de quotas de changement d'usage. Les contrôles seront également facilités avec la mise en place en 2026 d'un téléservice national d'enregistrement et le renforcement des obligations des plateformes de location d'informer les maires, notamment en cas de dépassement au-delà de 90 ou 120 jours de location. Enfin, les maires pourront sanctionner rapidement les propriétaires des passoires énergétiques ou d'immeubles en péril ou indécents, loués comme meublés de tourisme, en demandant aux plateformes de déréférencer les annonces.

Le CFMEL et vous

L'ACTUALITÉ DU CFMEL

Le Président, les membres du bureau et l'équipe vous présentent leurs meilleurs vœux pour cette nouvelle année.



6

FORUM

MUSÉE DE LODÈVE - Exposition Automne Hiver :
« TISSER L'IMAGINAIRE » du 19/10/2024 au 09/03/2025

Construite en partenariat avec le Mobilier national, l'exposition explore la notion d'Imaginaires dans l'art de la tapisserie. Récit d'aventures imaginaires transposées, illustration de contes et de fables, exploration de sentiments, de visions de l'esprit, représentations d'ailleurs imaginés ou rêvés, l'exposition montre les différentes formes que peut prendre l'imaginaire selon les artistes, les époques. Ainsi, l'exposition invite à parcourir des Imaginaires prenant des formes aussi bien figuratives qu'abstraites, permettant au visiteur de se déconnecter un temps du monde réel, pour déambuler dans un Ailleurs enchanté qui mêlera tapisseries anciennes et modernes.

« Pourquoi prendrait-on en effet du temps, se demandait déjà Pascal, à regarder des images si elles ne faisaient que répéter le réel ? » Jean-Jacques Wunenburger (Extrait du catalogue de l'exposition).

Musée de Lodève
Square Georges Auric
34700 Lodève
Contact : 04 67 88 86 10
Mail : museelodeve@lodevoisetlarzac.fr

ACTUALITÉS LOCALES

Réinventer les finances publiques locales : quelles stratégies face à l'incertitude ?

Même si on peut espérer au final une participation moindre des collectivités territoriales à l'effort budgétaire que celui envisagé initialement, la construction des budgets 2025 doit l'intégrer à titre prudentiel.

Le contexte financier des collectivités territoriales est aujourd'hui flou avec un déficit public qui a atteint des niveaux inattendus et une incertitude accrue pour 2025 compte-tenu de l'absence de budget national. Dans ce cadre, les collectivités territoriales doivent se réinventer pour répondre aux défis financiers qui se présentent. La baisse des épargnes, corollaire de l'augmentation des dépenses de fonctionnement et de la diminution des recettes, place certaines collectivités dans des situations précaires. Le premier défi consiste à réexaminer les marges de manœuvre disponibles qu'il s'agisse d'arbitrages en investissement, de révisions des politiques publiques et des services offerts ou encore d'optimisation du patrimoine. Le budget « base zéro » qui consiste à réévaluer toutes les dépenses en justifiant chaque action par sa nécessité et son impact effectif permet de prioriser les ressources en fonction des besoins réels. Cette méthode nécessite, outre le temps et les moyens nécessaires, de réussir à surmonter la résistance au changement, la complexité de l'analyse, la difficulté d'identification objective des priorités au regard de considérations externes, telles la pression politique et sociale. En conclusion, face à un avenir incertain, si la gestion efficace des dépenses et l'ajustement des priorités s'avèrent nécessaires, il reste crucial de réussir à préserver la cohésion sociale et garantir le bon fonctionnement des services publics dans le respect des compétences de chaque niveau de collectivité.

En bref...



ADMINISTRATION

Recours à un prestataire extérieur pour la collecte des données du recensement de la population.

Au terme d'une expérimentation, le gouvernement a généralisé la possibilité pour les communes et les EPCI de confier, par un marché public à un prestataire extérieur, les opérations de recensement de la population.

Décret n°2024-1124 du 4 décembre 2024 relatif aux agents recenseurs. NOR : ECO02428909D - JO du 5 décembre 2024.

DOMAINE

Pas d'ouverture d'accès à une voie privée non ouverte à la circulation publique sans le consentement de ses propriétaires.

Le Conseil d'Etat a jugé qu'une commune ne saurait, sans porter d'atteinte illégale au droit de propriété, ouvrir à partir d'un terrain communal, un accès à une voie privée non ouverte à la circulation publique, sans avoir obtenu le consentement des propriétaires de cette voie. En l'espèce, une commune faisait valoir qu'elle disposait, en sa qualité de propriétaire de terrains desservis par une rue, d'un droit de circulation et de desserte, dont l'exercice n'est pas subordonné à l'accord des autres indivisaires. Mais, le Conseil d'Etat a estimé « que de telles possibilités d'usage dont disposerait une personne publique en tant que membre de l'indivision ne sauraient se confondre avec la possibilité d'autoriser un usage pour la circulation publique ».

Conseil d'Etat, 25 octobre 2024, req. n° 490521

URBANISME

Périmètre de l'autorisation d'urbanisme en cas de reprise des travaux sur une construction inachevée.

Le Code de l'urbanisme fixe à 3 ans le délai durant lequel les travaux autorisés par un permis de construire doivent démarrer. Il fixe également la durée maximale pendant laquelle les travaux ne doivent pas s'interrompre, à savoir 1 an. A défaut, le permis est considéré comme périmé et la construction inachevée. A l'occasion d'un contentieux où un nouvel acquéreur souhaitait reprendre les travaux sur une construction inachevée, dont le permis datait de 1989, le juge aligne le régime juridique applicable aux nouveaux travaux sur des constructions édifiées sans autorisation à celui des constructions inachevées. Ainsi, en cas de nouveaux travaux, la demande d'autorisation d'urbanisme doit porter sur l'intégralité de la construction inachevée et non pas sur les seuls nouveaux travaux.

*CAA Paris, 22 novembre 2024, req. n°24PA00362. Article R*424-17 du Code de l'urbanisme.*



COMMANDE PUBLIQUE

Obligation d'utiliser Chorus pour le paiement des marchés publics, hors exceptions légales.

En matière de paiement des marchés publics, le code de la commande publique impose l'utilisation de la plateforme Chorus, sauf exceptions légales notamment en matière de défense ou de sécurité nationale. Par conséquent, un soumissionnaire ne peut, dans les documents techniques et contractuels qu'il remet à un acheteur, exclure explicitement son utilisation. Si tel est le cas, son offre doit être regardée comme irrégulière, à charge pour l'acheteur d'en demander la régularisation.

TA Nancy, ordonnance du 19 décembre 2024 - req. n°2403213

Jurisprudence

COMMANDE PUBLIQUE EN CAS D'USURPATION DE L'IDENTITÉ DE SON COCONTRACTANT, L'ACHETEUR PUBLIC N'EST PAS EXONÉRÉ DE L'OBLIGATION DE LE PAYER, PUISQU'IL NE PEUT SE PRÉVALOIR DE LA THÉORIE DU CRÉANCIER APPARENT OU DE LA CARENCE DU TITULAIRE QUI AURAIT PERMIS LA FRAUDE.

**CE, 21 OCTOBRE 2024,
REQ. N°487929**

**Le juge a estimé, qu'en cas
de paiement sur un compte
frauduleux, la personne publique
ne pourra pas invoquer la théorie
du créancier apparent pour refuser
de payer son véritable créancier,
titulaire du marché.**

(...) Vu le code civil ; le code de la commande publique ; l'arrêté du 16 septembre 2009 portant approbation du cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics industriels ; le code de justice administrative ;(...)

(...).2/ **En premier lieu, aux termes de l'article 42 du cahier des clauses administratives générales applicable aux marchés industriels, applicable au marché en cause : « 42.1. Le pouvoir adjudicateur et le titulaire s'efforceront de régler à l'amiable tout différend éventuel relatif à l'interprétation des stipulations du marché ou à l'exécution des prestations objet du marché. / 42. 2. Tout différend entre le titulaire et le pouvoir adjudicateur doit faire l'objet, de la part du titulaire, d'une lettre de réclamation exposant les motifs de son désaccord, et indiquant, le cas échéant, le montant des sommes réclamées. Cette lettre doit être communiquée au pouvoir adjudicateur**

dans le délai de deux mois, courant à compter du jour où le différend est apparu, sous peine de forclusion. / 42. 3. Le pouvoir adjudicateur dispose d'un délai de deux mois, courant à compter de la réception de la lettre de réclamation, pour notifier sa décision. L'absence de décision dans ce délai vaut rejet de la réclamation «. (...)

(...) 4/ **En deuxième lieu, il appartient à une personne publique de procéder au paiement des sommes dues en exécution d'un contrat administratif en application des stipulations contractuelles, ce qui implique, le cas échéant, dans le cas d'une fraude tenant à l'usurpation de l'identité du cocontractant et ayant pour conséquence le détournement des paiements, que ces derniers soient renouvelés entre les mains du véritable créancier. La personne publique ne peut ainsi utilement se prévaloir, pour contester le droit à paiement de son cocontractant sur un fondement contractuel, ni des dispositions de l'article 1342-3 du code civil relatives au créancier apparent, qui ne sont pas applicables aux contrats administratifs, ni des manquements qu'aurait commis son cocontractant en communiquant des informations ayant rendu possible la manœuvre frauduleuse. En revanche, la personne publique, si elle s'y croit fondée, peut rechercher, outre la responsabilité de l'auteur de la fraude, celle de son cocontractant, en raison des fautes que celui-ci aurait commises en contribuant à la commission de la fraude, afin d'être indemnisée de tout ou partie du préjudice qu'elle a subi en versant les sommes litigieuses à une autre personne que son créancier. Le juge peut, s'il est saisi de telles conclusions par la personne publique, procéder à la compensation partielle ou totale des créances respectives de celles-ci et de son cocontractant.**

5/ **Il résulte de ce qui a été dit au point précédent, d'une part, que la cour administrative d'appel de Bordeaux n'a pas commis d'erreur de droit en ne recherchant pas si, en l'espèce, le Grand port maritime de X avait procédé, de bonne foi, aux paiements litigieux à un créancier apparent au sens de l'article 1342-3 du code civil. Il en résulte d'autre part, que le Grand port maritime de X ne peut utilement faire valoir, s'agissant de son obligation de payer les sommes qu'il doit au titre du contrat, que la cour aurait dénaturé les pièces du dossier en refusant de prendre en compte la circonstance que la personne qui a perçu indûment les paiements destinés à cette société revêtait toutes les apparences de celle-ci.**

6/ **En dernier lieu, le Grand port maritime de X ne conteste pas l'existence de la créance contractuelle de la société LF, venant aux droits de la société Lt, à son encontre. Dès lors que le Grand port maritime de X n'a pas été libéré de son obligation de paiement en versant les sommes dues à l'auteur de l'escroquerie dont il a été victime, la cour administrative d'appel n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant qu'il n'était pas fondé à invoquer le principe suivant lequel une personne publique ne peut être condamnée à verser une somme qu'elle ne doit pas.**

**DÉCIDE :
ARTICLE 1ER :
LE POURVOI DU GRAND
PORT MARITIME DE X
EST REJETÉ.**

Questions réponses

DOMAINE



QUESTION : Quel est le régime juridique applicable aux haies mitoyennes ?

LA RÉPONSE DU MINISTÈRE DE LA JUSTICE : **JO Sénat, publiée le 21 novembre 2024, page 6107 - Question écrite n°00310**

La mitoyenneté d'une clôture constitue une modalité collective du droit de propriété, prévue par les articles 653 et suivants du code civil. Elle a pour fonction de régir une situation de voisinage durable entre deux immeubles contigus. Une clôture, qui peut notamment correspondre à une haie, est ainsi mitoyenne lorsqu'elle appartient indivisément aux propriétaires des fonds qu'elle sépare. Ce régime de propriété présente certains avantages, qui tiennent notamment à l'économie d'espace et au partage des frais d'édification d'entretien. Toute clôture séparative de fonds n'est pas nécessairement mitoyenne ; elle peut ainsi relever au contraire d'un régime de propriété exclusive. La propriété mitoyenne résulte de la convention, de la prescription acquisitive, et dans certains cas, de la loi. La mitoyenneté des clôtures prévue par les articles 653 et suivants du code civil n'a pas d'incidence sur la propriété du terrain sur lequel elles sont érigées. Au contraire, c'est en principe parce qu'elle est située à cheval sur la ligne divisoire séparant des parcelles contigües que la clôture peut être mitoyenne. La mitoyenneté d'une clôture implique l'obligation, pour ses propriétaires indivis, de l'entretenir à frais communs, en application de l'article 667 du code civil. La destruction imputable à l'un des propriétaires indivis entraîne ainsi l'obligation de remise en état de la clôture. S'agissant par exemple d'une haie partiellement arrachée, cette obligation signifie qu'à défaut pour le propriétaire qui est à l'origine de l'arrachage de procéder à la remise en état, son voisin peut être autorisé à reconstituer la haie aux frais du premier (cour d'appel de Douai, 21 avril 2010, chambre 1, section 2, n° RG 09/02977). Pour échapper à l'obligation d'entretien de la clôture mitoyenne, l'article 667 confère au propriétaire la possibilité de renoncer à la mitoyenneté. La jurisprudence exclut toutefois l'exercice de cette faculté lorsque la clôture doit faire l'objet de travaux de réparation ou de reconstitution rendus nécessaires par le fait du propriétaire qui

voudrait se dispenser d'y contribuer en renonçant à la mitoyenneté (Cour de cassation, 1ère civile, 4 novembre 1963, Bull. civ. I, n° 473). L'abandon de la mitoyenneté constitue une décision unilatérale, qui n'est soumise à aucune forme particulière. Pour la caractériser, il suffit d'une manifestation non équivoque de volonté émanant du propriétaire renonçant, dont la preuve peut être rapportée par enquête (Cour de cassation, 3ème civile, 4 octobre 1973, pourvoi n° 72-11.548, Bull. civ. III, n° 511). En pratique, il convient de matérialiser l'abandon de mitoyenneté dans un acte écrit. La participation du copropriétaire mitoyen n'est pas requise, s'agissant d'un acte unilatéral. A défaut d'intervention de ce dernier, la doctrine recommande toutefois de lui notifier l'acte (F. TERRE, Ph. SIMLER, Droit des biens, Dalloz, 2018, p.679; M. BOUDOT, Répertoire de droit civil, Mitoyenneté, Dalloz, 2018). La renonciation à la propriété mitoyenne constituant un acte de disposition sur un droit réel immobilier, elle doit être publiée au fichier immobilier en vertu de l'article 28 du décret 55-22 du 4 janvier 1955. Pour pouvoir procéder à cette publication, il est donc nécessaire de recourir à un acte authentique notarié pour formaliser l'abandon de mitoyenneté, en application des dispositions de l'article 710-1 du code civil.

FUNÉRAIRE

QUESTION : Que deviennent les biens meubles en cas de reprise de concession funéraire en état d'abandon ?



9

LA RÉPONSE DU CFMEL : **Les monuments, signes funéraires et caveaux présents sur une concession reprise, intègrent le domaine privé de la commune.**

La jurisprudence considère, qu'au terme de la procédure de reprise de concession en état d'abandon, les biens restants ne sont pas incorporés dans le domaine public, à défaut d'être affectés à l'usage du public. Ils ne rentrent pas, non plus, dans les catégories de biens vacants et sans maître. Alors, ils intègrent le domaine privé de la commune, qui en dispose librement. A ce titre, elle peut les détruire, les utiliser ou encore les vendre. C'est le conseil municipal qui est compétent pour procéder à l'aliénation des biens, sauf délégation consentie au maire, pour des biens d'une valeur inférieure à 4 600€. *CAA Marseille, 13 décembre 2024, req. n°02MA00840*

Textes officiels

FINANCES

Loi n° 2024-1188 du 20 décembre 2024 spéciale prévue par l'article 45 de la loi organique du 1er août 2001 relative aux lois de finances.

NOR : BCPX2433546L -
JO du 21 décembre 2024

Arrêté du 24 décembre 2024 autorisant la souscription de l'Etat au fonds professionnel spécialisé « Fonds de Fonds Entrepreneuriat Quartiers 2030 ».

NOR : ECOT2434581A -
JO du 29 décembre 2024

Arrêté du 23 décembre 2024 relatif aux conditions de ressources applicables au prêt avance mutation ne portant pas intérêt destiné au financement de travaux permettant d'améliorer la performance énergétique des logements anciens.

NOR : ATDL2431583A -
JOR du 29 décembre 2024

Arrêté du 23 décembre 2024 relatif au compte financier unique pour les budgets des services publics industriels et commerciaux.

NOR : ATDB2434965A -
JO du 31 décembre 2024

Arrêté du 20 décembre 2024 relatif à l'instruction budgétaire et comptable M.57 applicable aux collectivités territoriales uniques, aux métropoles et à leurs établissements publics administratifs.

NOR : ATDB2430649A -
JO du 31 décembre 2024

Arrêté du 16 décembre 2024 portant modification de l'arrêté du 4 avril 2024 pris en application de l'article L.314-4 du code de l'action sociale et des familles fixant les dotations régionales limitatives relatives aux

frais de fonctionnement des centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

NOR : LRUI2434172A -
JO du 22 décembre 2024

Arrêté du 13 décembre 2024 fixant pour 2023 le montant des transferts définitifs de compensation entre l'Etat et la CNRACL en application de l'article 108 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

NOR : BCPB2432563A -
JO du 22 décembre 2024

Arrêté du 2 décembre 2024 établissant la liste des substances définies à l'article L. 213-10-8 du code de l'environnement relatif à la redevance pour pollutions diffuses.

NOR : TECL2423543A -
JO du 18 décembre 2024

POLITIQUES PUBLIQUES

Décret n° 2024-1249 du 30 décembre 2024 relatif aux aides pour l'électrification rurale.

NOR : ECOR2421591D -
JO du 31 décembre 2024

Arrêté du 4 décembre 2024 fixant les taux des aides au fonds de soutien au développement des activités périscolaires au titre de l'année scolaire 2024-2025.

NOR : MENE2419182A -
JO du 5 décembre 2024

Cet arrêté fixe à 50 euros le montant forfaitaire attribué à chaque élève scolarisé au titre de l'année 2024-2025. Le taux de majoration forfaitaire est fixé à 40 euros pour 2024-2025.

ENVIRONNEMENT

Décret n° 2024-1166 du 5 décembre 2024 instituant la filière

de responsabilité élargie des producteurs de textiles sanitaires à usage unique.

NOR : TECP2327907D -
JO du 6 décembre 2024

Décret n° 2024-1143 du 4 décembre 2024 modifiant le décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique.

NOR : LRUL2426166D -
JO du 5 décembre 2024

Arrêté du 4 décembre 2024 pris pour l'application du décret n° 2024-1023 du 13 novembre 2024 portant application de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables et modifiant l'arrêté du 5 mars 2024 portant application du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme régissant les parcs de stationnement.

NOR : TECL2410701A -
JO du 13 décembre 2024

Arrêté du 4 décembre 2024 définissant les conditions d'exemptions des installations classées pour la protection de l'environnement et des infrastructures où stationnent des véhicules de transports de marchandises dangereuses au regard des obligations d'installation d'ombrières et de procédés de production d'énergies renouvelables.

NOR : TECP2418019A -
JO du 14 décembre 2024

Arrêté du 4 décembre 2024 modifiant l'arrêté du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique.

NOR : LRUL2427040A -
JO du 5 décembre 2024

Arrêté du 4 décembre 2024 portant désignation des communes dans lesquelles s'applique le dispositif expérimental « Mieux reconstruire après inondation ».
NOR : TECP243337A
JO du 15 décembre 2024

Arrêté du 3 décembre 2024 relatif au classement des réseaux de chaleur et de froid.
NOR : TECR2432093A -
JO du 8 décembre 2024

Arrêté du 3 décembre 2024 fixant le tarif prévu à l'article R. 541-171 du code de l'environnement pour la redevance relative aux actions de communication inter-filières de responsabilité élargie des producteurs.
NOR : TECP2432774A -
JO du 5 décembre 2024

Arrêté du 14 novembre 2024 relatif aux catégories d'installations soumises aux dispositions de l'article L. 342-24 du code de l'énergie.
NOR : TECR2429665A -
JO du 5 décembre 2024

ADMINISTRATION

Décret n° 2024-1223 du 30 décembre 2024 portant création du traitement de données à caractère personnel dénommé « Système d'information sur la formation des apprentis » (SIFA).
NOR : MENP2434113D -
JO du 31 décembre 2024

Décret n°2024-1207 du 23 décembre 2024 modifiant le décret n° 2020-530 du 5 mai 2020 fixant pour une période limitée les modalités de titularisation dans un corps ou cadre d'emplois de la fonction publique des bénéficiaires de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés à l'issue d'un contrat d'apprentissage.
NOR : TFPF2427972D -
JO du 24 décembre 2024

Décret n° 2024-1178 du 13 décembre 2024 portant adaptation de la composition du conseil départemental de la citoyenneté et de l'autonomie à l'organisation territoriale de l'Etat issue du décret n° 2020-1545 du 9 décembre 2020 relatif à l'organisation et aux missions des directions régionales

de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités, des directions départementales de l'emploi, du travail et des solidarités et des directions départementales de l'emploi, du travail des solidarités et de la protection des populations.
NOR : SAEA2430336D -
JO du 14 décembre 2024

Décret n° 2024-1174 du 10 décembre 2024 relatif aux conseils de juridiction des tribunaux administratifs et cours administratives d'appel.
NOR : JUSC2428272D -
JO du 12 décembre 2024

Ce décret précise la composition des conseils de juridictions, ses règles de fonctionnement, la fixation et le contenu de l'ordre du jour.

Arrêté du 20 décembre 2024 modifiant la liste des spécialités pharmaceutiques agréées à l'usage des collectivités et divers services publics.
NOR : MSAS2433479A -
JO du 24 décembre 2024

POUVOIR DE POLICE

Décret n° 2024-1086 du 2 décembre 2024 pris pour l'application de l'article L.2241-2-1 du code des transports.
NOR : PTDT2419424D -
JO du 3 décembre 2024

URBANISME

Décret n° 2024-1258 du 30 décembre 2024 modifiant les exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiment en France métropolitaine.
NOR : ATDL2426650D -
JO du 31 décembre 2024

Ce décret modifie les niveaux d'exigence de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments neufs et les extensions de bâtiments à compter du 1er janvier 2025. Le texte cible cinq exigences de résultats : l'optimisation de la conception énergétique du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre ; la limitation de la consommation d'énergie primaire ; la limitation de l'impact sur le changement climatique associé à ces consommations ; la limitation de l'impact des composants du bâtiment sur le changement

climatique et la limitation des situations d'inconfort dans le bâtiment en période estivale. Il est précisé que, pour les constructions de bâtiments inférieure à 50m2 et les extensions de bâtiments d'une surface inférieure à 50 m2, des exigences alternatives peuvent être définies par arrêté.

Décret n° 2024-1259 du 30 décembre 2024 relatif aux conditions de ressources applicables au fonds de garantie pour la rénovation.
NOR : ATDL2431571D -
JO du 31 décembre 2024

Arrêté du 18 décembre 2024 portant agrément en qualité d'organisme de qualification en application de l'article R. 125-40 du code de la construction et de l'habitation.
NOR : LRUL2431943A -
JO du 21 décembre 2024

COMMANDE PUBLIQUE

Décret n° 2024-1251 du 30 décembre 2024 portant diverses mesures de simplification du droit de la commande publique.
NOR : ECOM2431623D -
JO du 31 décembre 2024

Décret n° 2024-1217 du 28 décembre 2024 relatif au seuil de dispense de publicité et de mise en concurrence préalables pour les marchés de travaux
NOR : ECOM2434725D
JO du 29 décembre 2024

Ce décret prolonge jusqu'au 31 décembre 2025, le seuil dérogatoire de 100 000 euros permettant aux acheteurs publics de conclure des marchés de travaux sans publicité ni mise en concurrence. Pour rappel, en matière de services et de fournitures, ce seuil est fixé à 40 000 euros conformément à l'article R.2122-8 du Code de la commande publique.



La formation des élus



LES FORMATIONS À VENIR

1ER TRIMESTRE 2025 :

LA COMMUNICATION PRÉÉLECTORALE

CONSTRUCTION DU BUDGET 2025

GESTES ÉLEMENTAIRES DE SECOURS - PSC 1 (EN PARTENARIAT AVEC LE SDIS 34 ET L'AMF 34)

2ÈME TRIMESTRE 2025 :

LA POLICE PLURICOMMUNALE
LA POLICE DE L'ENVIRONNEMENT

GESTION DU FONCIER AGRICOLE (EN PARTENARIAT AVEC LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'HÉRAULT)

LES MARCHÉS PUBLICS À PROCÉDURE ADAPTÉE

12

RETROUVEZ PROCHAINEMENT LE CALENDRIER DES FORMATIONS POUR LE 1ER TRIMESTRE 2025 reprenant toutes les dates proposées ainsi que les formulaires d'inscription sur notre site Internet : www.cfmel.fr (rubrique formation)



Espace
infos

LETTRE
D'INFORMATION
DU CFMEL

Directeur de la publication :
Frédéric ROIG
Rédaction :
Sophie VAN MIGOM, Zohra MOKRANI,
Sylvie CALIN et Théo MACHEREZ

Secrétaire de rédaction : Zohra MOKRANI
ISSN 2968-4706
ÉDITION : CFMEL
SECRÉTARIAT : Audrey HERY
CONCEPTION : ANAGRAM

CFMEL - Maison des Elus - Mas d'Alco - 1977, avenue des Moulins - 34080 Montpellier cedex
tel. : 04 67 67 60 06 - fax : 04 67 67 75 16
cfmel@cfmel.fr

www.cfmel.fr