

JEUDI 15 NOVEMBRE 2018

9H00-12H30 **URBANISME**

François BARLOY, Directeur et Professeur à l'ICH Montpellier, Maître de conférences à la faculté de droit de Montpellier, Avocat à la cour d'appel de Montpellier

○ Présentation du PLU

- Diversité des situations communales et intercommunales à l'égard de la réglementation d'urbanisme applicable : POS (jusqu'au 31 décembre 2019), PLU SRU/UH, PLU GRENELLE II, PLU ALUR, Carte communale, RNU
- Pluralisme juridique qui en découle
- Présentation comparée sous forme de tableau synthétique de la composition des différents documents susmentionnés
- Travail sur PLU sur support papier « en taille réelle » : PLU SRU/UH d'une petite commune pour faciliter le maniement tout en envisageant l'ensemble des aspects de ce type de document d'urbanisme
- Présentation des degrés de contrainte différenciés des différents documents composant le dossier de PLU : Rapport de présentation – Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Orientations d'aménagement et de programmation – Règlement sous forme graphique et sous forme écrite - Annexes
- A partir de l'ensemble des étapes précédentes : Savoir répondre aux questions : Où trouver précisément le droit public des sols applicable à telle parcelle cadastrale considérée ? Puis : Quel est le degré de contrainte de ce droit en fonction de sa place dans la hiérarchie des normes spécifique au droit de l'urbanisme et dans tel ou tel document d'urbanisme ? Et enfin, éventuellement : Quel est le degré de contrôle du juge administratif sur l'application de ce droit en fonction des critères mentionnés dans la question précédente et de la formulation

○ La division en droit immobilier

- Diversité de l'acception du terme « Division » en droit immobilier : Droit de l'urbanisme, Droit de la construction, Droit de la copropriété
- Limitation pour cette journée d'étude au seul droit de l'urbanisme : Là encore : Diversité de la notion de division prise en compte par le droit de l'urbanisme : immeuble bâti ou non bâti, importance et caractéristique de la division, moment de l'intervention de la division par rapport à la réalisation des travaux ...
- En conséquence : Diversité des régimes juridiques de fond et des régimes d'autorisations d'urbanisme : Lotissements d'importance et de caractéristiques différentes ou division foncière opérée entre le commencement des travaux et leur terme : Permis d'aménager, Déclaration préalable, Permis de construire valant division...

12H30 DEJEUNER

14H00-17H30 □ **ESTIMATION DES IMMEUBLES**

Jérôme VIGNOLLES, Professeur à l'ICH Montpellier, Expert judiciaire près la cour d'appel de Montpellier et de la cour administrative d'appel de Marseille

- L'impact de la modification des règles d'urbanisme sur la valeur du bien
 - Le coefficient de biotope par surfaces
 - Le cas d'un permis déposé sur plusieurs unités foncières
 - Les SECAL
 - Les terrains situés en zone d'application des RNU
 - Les changements de destination
 - L'influence des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les bilans des opérations
 - Les terrains inclus en ZAD, en ZAC
 - Les TAV (Troubles anormaux de voisinage)
 - Les servitudes ...
- Comment valoriser
 - Le rachat des droits de surélévation sur un immeuble en copropriété
 - Un terrain détaché d'une copropriété
- Un point sur la lecture des éléments financiers clés des résidences de service pour sécuriser la pérennité de l'exploitation
 - Le loyer acceptable pour l'exploitant (présentation des ratios acceptables)
 - L'approche de l'indemnité d'éviction de l'exploitant et des répercussions sur la valeur de l'appartement

VENDREDI 16 NOVEMBRE 2018

9H00-12H30 □ **Droit des baux « Location meublée et location saisonnière »**

Sylvain LAFONT, Professeur à l'ICH Montpellier, Avocat à la cour d'appel de Montpellier

Cédrik BEAUMONT, Avocat à la cour d'appel de Montpellier

- Les locations meublées traditionnelles
 - Définition
 - Régime juridique (Si résidence principale – si résidence secondaire)
 - Régime fiscal (Imposition des revenus de location, réduction d'impôt sur le revenu pour les loueurs non professionnels, exonération de TVA, CFE, taxe d'habitation/taxe foncière, IFI)

- Les locations meublées saisonnières
 - Définition
 - Régime juridique (Réservation, contrat de location)
 - Régime fiscal (Imposition des revenus : catégorie BIC, exonération de TVA, CFE, taxe d'habitation)
- Investissement de loisirs et résidences hôtelières
 - Résidences de tourisme classées
 - Régime juridique (Classement, gestion de la résidence, statut des acquéreurs-investisseurs)
 - Régime fiscal (IR et TVA)
 - Résidence hôtelière
 - Régime juridique (Définition, gestion de la résidence hôtelière)
 - Régime fiscal (Imposition des bénéficiaires, TVA sous conditions, réduction d'impôt)
- La location équipée
 - Définition
 - Régime juridique (Du point de vue du bailleur : activité commerciale - Du point de vue du preneur : obtient la propriété commerciale)
 - Régime fiscale (Catégorie : BIC, Déductions, amortissements, régime des plus-values professionnelles, déficit, charges sociales)

- 12H30 DEJEUNER

14H00-17H30 □ **LA LOI ELAN**

Sylvain LAFONT, Professeur à l'ICH Montpellier, Avocat à la cour d'appel de Montpellier

Cédrik BEAUMONT, Avocat à la cour d'appel de Montpellier

- Encadrement des loyers
- Bail mobilité
- Urbanisme
- HLM
- Copropriété
- Bail numérique
- Locations touristiques

Renseignements :

ICH – CNAM OCCITANIE.39, rue de l'Université – 34060 Montpellier

Tél : 04 34 43 29 59 - Mail : bernard.saliba@lecnam.net

Mas Mazerand

Chemin du Mas de Causse à l'Estelle - 34970 LATTES