

Le Bulletin

Février 98

de Cheuvreux et Associés

N° 01

Edito

“Nous associons les Droits pour vous”

Nouvelle année et nouvelle présentation de notre Bulletin qui se veut, après quatre ans d'existence, moderne, pratique et convivial.

L'équipe qui l'anime et moi-même espérons recueillir vos impressions : ce Bulletin est à votre attention et doit répondre à votre attente.

Il se veut à l'image de notre entreprise. A savoir offrir à nos clients le service le plus large possible autour des deux pôles du notariat que sont l'immobilier privé et public et le droit familial et patrimonial.

En effet, nous considérons que l'acte authentique est la finalisation et la traduction d'un travail d'expertise juridique et de recherche de la solution appropriée, et non pas uniquement un passage obligé !

Enfin, ... si vous préférez l'image au papier, consultez notre Bulletin sur notre site Internet : www.cheuvreux-associes.fr et demandez par cette voie les articles que vous souhaitez.

Ronan Bourges

SOMMAIRE

- **COURRIER DES LECTEURS** P. 2
- **REGARD SUR L'ETUDE** P. 2
- **FLASH FISCAL** P. 3
- **LE DOSSIER - DROIT PUBLIC** P. 4-5
- **L'ACTUALITE JURIDIQUE :**
 - **STRATÉGIE PATRIMONIALE** P. 6-8
 - **IMMOBILIER INSTITUTIONNEL ET PROMOTION IMMOBILIÈRE** P. 9
 - **URBANISME, AMÉNAGEMENT URBAIN** P. 10
 - **DROIT PUBLIC** P. 11
 - **DROIT FISCAL** P. 12-13
 - **DROIT DES AFFAIRES** P. 14-15
 - **COPROPRIÉTÉ ET ORGANISATION JURIDIQUE DES ENSEMBLES IMMOBILIERS** P. 15
- **CHIFFRES EN BREF :**
 - **IMMOBILIER PARISIEN** P. 16
 - **INDICES** P. 16

Le Bulletin de Cheuvreux et Associés

Ont collaboré à ce numéro :

Corinne Baraudon, Frédéric Behin, Philippe Bernigaud, Céline Brun-Ney, Florence Chérel, Nathalie Clément, Lionel Inrep, Claude Maréchal, Nicolas Marquette, Aude Minier, Alix d'Ocagne, Maeva Person, Michèle Raunet, Marc Tschiggfrey et Maître Dominique Richard

Rédacteur en Chef :
Maître Ronan Bourges

SCP Cheuvreux, Bourges, Geoffroy-Bergier
77, Bd Malesherbes - 75008 Paris
Tél : (33) 01 44 90 14 66 - Fax : (33) 01 44 90 14 15

Le Bulletin peut être consulté sur Internet :
<http://www.cheuvreux-associes.fr>

Associés
BRUNO CHEUVREUX - MARIE-ANNE GEOFFROY-BERGIER - RONAN BOURGES
N O T A I R E S

Courrier des Lecteurs

Comment aider les enfants majeurs tout en bénéficiant d'une fiscalité favorable?

Plusieurs possibilités s'offrent à vous :

- **Le rattachement au foyer fiscal des parents, des enfants :**
 - ayant moins de 21 ans
 - ayant moins de 25 ans mais poursuivant leurs études
 - effectuant leur service National

- **Le versement d'une pension alimentaire.**

Elle est possible pour l'enfant qui n'est pas rattaché au foyer fiscal. Elle est cependant plafonnée.

- **La donation temporaire d'usufruit.**

L'enfant doit être détaché du foyer fiscal. Cette donation permet de faire des économies d'impôt sur le revenu des parents qui ne reçoivent plus les revenus du bien.

Comment éviter de faire peser les frais d'une donation sur vos enfants et donataires ?

Les droits d'enregistrement, les honoraires et autres frais sont en principe à la charge du donataire. Il est cependant admis que le donateur puisse prendre à sa charge ces différents droits.

Cette prise en charge peut être stipulée dans l'acte de donation lui-même. Cette voie est préférable car elle lève toute possibilité de contestation. Mais il peut aussi suffire que le donateur procède au règlement par l'intermédiaire de son notaire.

Le montant de cette prise en charge n'est pas pris en compte pour l'évaluation de la valeur de la donation. Il en résulte deux conséquences :

- les droits de mutation seront calculés sans prendre en considération la somme versée pour ce règlement des frais ;
- la somme ne sera pas non plus rapportable fiscalement à la succession future du donateur.

Il faut aussi signaler que le donateur peut prémunir ses donataires des conséquences d'un redressement fiscal ultérieur. Il lui reviendra alors de préciser dans l'acte qu'il entend supporter la charge du rappel d'impôt.



PARCE QUE VOTRE DEMANDE EST UNIQUE,

Nous vous proposons d'associer pour vous
nos savoirs-faire dans une démarche personnalisée.

A cet effet, nous mettons à votre disposition nos
10 principaux domaines de compétences :

Stratégie Patrimoniale : ou comment vous accompagner tout au long de votre vie et vous permettre d'organiser vos actifs familiaux.

Immobilier Institutionnel et Promotion Immobilière : ou comment optimiser vos contrats lors de vos investissements et de vos réalisations.

Droit Bancaire Notarial : ou comment assurer la meilleure sécurité juridique des financements.

Urbanisme, Aménagement urbain et Collectivités Territoriales : ou comment vous guider dans leurs maquis et trouver des solutions pragmatiques.

Droit Public : ou comment concilier public et privé dans la valorisation du patrimoine public et assurer la sécurité des contrats et marchés publics.

Droit des Affaires : ou comment vous aider à maîtriser la vie juridique de l'entreprise et le droit des sociétés.

Expertise Immobilière : ou comment apporter l'appréciation la plus juste pour servir vos objectifs.

Négociation immobilière : ou comment vous permettre de vendre au mieux vos biens immobiliers parisiens.

Copropriété et Organisation Juridique des ensembles immobiliers : ou comment rendre positive la vie commune.

Formalités : ou comment s'occuper pour vous de toute l'intendance tatillonne de nos administrations.

«Nous associons les droits pour vous»

Regard sur l'Etude

Flash Fiscal

LES PRINCIPALES MESURES FISCALES AFFECTANT LES MENAGES : LOI DE FINANCES POUR 1998 (Loi du 31/12/97), LOI SUR LE FINANCEMENT DE LA SECURITE SOCIALE (Loi du 19/12/97)

1. Coup d'arrêt à la baisse de l'impôt sur le revenu

Le gouvernement JOSPIN a remis en cause la réforme JUPPE votée en 1996 qui visait à baisser sur cinq ans l'Impôt sur le Revenu.

Les tranches du barème de l'Impôt sur le Revenu 1997 sont revalorisées de l'inflation hors tabac, soit 1.1%.

Les taux du barème restent ceux appliqués sur les revenus de 1996 et s'échelonnent de 0% à 54% (sept tranches).

2. L'abattement de 10% sur les retraites continue de diminuer

Le gouvernement JOSPIN a poursuivi la diminution progressive de l'abattement de 10% pour frais professionnels dont bénéficient les retraités sur leurs pensions.

Le plafond de l'abattement ramené à 24.000 francs sur les revenus de 1997 sera de 4.000 francs par an pour atteindre 12.000 francs pour les revenus de l'an 2000.

3. Donation partage favorisée

Le gouvernement a accepté de proroger d'un an jusqu'au 31 décembre 1998 la majoration de 10% de la réduction de droit de donation lorsque le donateur a entre 65 et 75 ans.

Il en résulte que les donations consenties jusqu'au 31 décembre 1998 par des personnes âgées de moins de 75 ans bénéficient de la réduction de droit au taux de :

- 35% s'il s'agit d'une donation partage ou d'une donation simple à enfant unique

- 25% s'il s'agit d'une donation simple consentie à une personne autre qu'à un enfant unique.

4. Un crédit d'impôt pour dépenses d'entretien de la résidence principale

Il sera égal à 15% des dépenses annuelles (en 1998, 1999 et 2000) dans la limite de 5.000 francs pour un célibataire et du double pour un couple marié, majoré de 500 francs par personne à charge (750 francs pour le deuxième enfant et 1.000 francs pour le troisième enfant).

5. La réduction d'impôt pour emploi à domicile divisée par deux

Le plafond (50% des dépenses) passe de 90.000 francs à 45.000 francs, soit une réduction d'impôt maximale de 22.500 francs de façon rétroactive au titre des revenus 1997. Les personnes lourdement handicapées conservent le bénéfice de réduction de 45.000 francs.

6. La réduction d'impôt pour frais de scolarité des enfants à charge rétablie

Supprimée dans la réforme JUPPE, cette réduction d'impôt est égale à 400 francs pour un enfant au collège, à 1.000 francs pour un lycéen et à 1.200 francs pour un étudiant.

7. Les déductions supplémentaires maintenues pour un an

A la suite d'une longue bataille parlementaire, les abattements supplémentaires dont bénéficient 72 professions (pilotes de ligne, V.R.P., journalistes, artistes...) ont été maintenus pour un an.

8. Les revenus de l'assurance-vie taxés

Les produits des bons aux contrats de capitalisation et de

contrats d'assurance-vie, d'une durée égale ou supérieure à 8 ans, à la date de leur dénouement, acquis à compter du 1er janvier 1998 et afférents à des versements effectués postérieurement au 25 septembre 1997, sont soumis à l'impôt sur le revenu sous déduction d'un abattement annuel de 30.000 francs pour un célibataire, de 60.000 francs pour un couple marié, avec la possibilité pour le contribuable d'opter pour un prélèvement libératoire de 7.5%.

Cependant, est maintenue l'exonération d'impôt sur le revenu au delà d'une durée de détention de 8 ans pour les contrats d'assurance-vie investis en actions françaises.

Jusqu'au 31 décembre 1998, les contrats existants peuvent être transformés sans fiscalité en "contrats actions".

9. CSG et prélèvements sociaux sur les revenus du capital (Loi du 19/12/97)

La loi sur le financement de la Sécurité Sociale prévoit, d'une part dans son Article 6 de fusionner le prélèvement social de 1% et la contribution sociale de 1% dans un prélèvement unique de 2%, et d'autre part, dans son Article 3, une augmentation de 4.1% du taux de la CSG.

Ce nouveau prélèvement social et ce nouveau taux de CSG s'appliqueront pour la première fois en 1998 lors de l'imposition des revenus de 1997 en ce qui concerne les revenus du patrimoine pour lesquels l'impôt sur le revenu est mis en recouvrement par voie de rôle.

Ils s'appliqueront à compter du 1er janvier 1998 en ce qui concerne les revenus de placement soumis au prélèvement libératoire, de même pour les revenus de placement exonérés d'Impôt sur le Revenu.

10. Aménagement des dispositifs de défiscalisation

Le régime des quirats (parts de navires de commerce) a été supprimé.

La loi PONS sur l'investissement a été remise en cause :

Outre un régime plus dur en matière d'agrément de la part de l'administration fiscale, les montages de défiscalisation ont été précisés :

S'il est toujours possible de déduire 100% de l'investissement (à l'exclusion des subventions publiques), cette déduction sera désormais pratiquée sur le revenu net global de l'investisseur.

Les déficits BIC non professionnels provenant de l'exploitation des investissements réalisés Outre-Mer ne sont plus imputables que sur des bénéfices provenant d'activités de même nature (c'est à dire, celles relevant des BIC exercées à titre non professionnel) réalisés au titre de la même année ou des cinq années suivantes. Le déficit imputable ne comprend pas la déduction de l'investissement qui s'impute désormais directement sur le revenu net global.

11. ISF

Dans l'attente d'une réforme globale de la fiscalité du patrimoine en 1998, les députés de la majorité ont seulement refusé de revaloriser le barème de l'ISF du montant de l'inflation.

Cependant, il faut noter que la nouvelle mesure concernant la loi PONS affecte le plafonnement de l'ISF, qui désormais risque d'avoir une portée limitée.

Maître Dominique Richard

Avocat à la Cour

“Le Dossier”

DROIT PUBLIC

LES CESSIONS AU FRANC SYMBOLIQUE DE BIENS IMMOBILIERS PAR LES COLLECTIVITÉS LOCALES AUX ENTREPRISES

Les biens du domaine public étant inaliénables, seuls sont concernés par les cessions au franc symbolique les biens appartenant au domaine privé des collectivités locales. En principe les biens du domaine privé sont soumis aux mêmes règles de droit privé que pour les particuliers. Toutefois, parce qu'ils appartiennent à une personne publique, leur cession est soumise à certaines règles spécifiques qui sont différentes selon qu'il s'agit de la cession d'un terrain ou d'un bâtiment.

I - Une commune peut-elle céder un terrain à une entreprise au franc symbolique ?

La doctrine administrative, à l'occasion de plusieurs réponses ministérielles, avait précisé qu'au principe général d'interdiction des cessions à prix symbolique, une exception était admise dans le domaine des interventions économiques des collectivités locales : celles-ci peuvent, "lorsque leur intervention a pour objet la création et l'extension d'activités économiques, accorder des aides directes ou indirectes à des entreprises ; les aides indirectes sont libres. Parmi celles-ci peuvent figurer les apports de terrains ou leur vente à un prix symbolique"¹. Cette doctrine a été remise en cause par le tribunal administratif de Besançon², qui a eu à se prononcer dans une affaire dont les faits étaient les suivants :

Le conseil municipal de la commune de FOUGEROLLES avait décidé par délibération de céder une parcelle d'environ 3600 m² située dans une zone industrielle. Cette vente de terrain était consentie au prix d'un franc symbolique avec engagement de l'acquéreur de créer cinq emplois dans les trois ans. En cas de non respect de cette condition, le prix de vente aurait été porté à 10 F le m².

Le tribunal administratif de Besançon a considé-

ré que la délibération autorisant cette cession était illégale car, d'une part, elle était en contradiction avec la loi du 7 janvier 1982 interdisant aux communes d'accorder à des entreprises des aides directes qui ne viendraient pas en complément d'aides de la région et, d'autre part, elle violait le principe de propriété des collectivités publiques énoncé dans la décision du Conseil Constitutionnel des 25 et 26 juillet 1986 selon lequel les personnes publiques ne peuvent pas céder des biens de leur patrimoine à un prix inférieur à leur valeur.

Dans un arrêt en date du 3 novembre 1997, Commune de Fougerolles, le Conseil d'Etat, saisi en appel de ce jugement vient de l'annuler et de redonner ses lettres de noblesse à une pratique courante des collectivités publiques dans le domaine de l'interventionnisme économique à laquelle, à la surprise et au désagrément de beaucoup, le tribunal administratif avait mis un coup d'arrêt.

Le Conseil d'Etat pose des principes très clairs en ce qui concerne les cessions de terrains au franc symbolique :

1. La cession au franc symbolique à une entreprise ne constitue pas une aide directe subordonnée à l'intervention de la région, mais une aide indirecte. Les aides indirectes étant libres sauf exception, la cession gratuite du terrain est donc possible puisqu'elle n'entre pas dans le champ des exceptions. Le commissaire du gouvernement, dans ses conclusions, appuie cette solution sur les arguments suivants :

- les aides directes sont limitativement énumérées par les textes.
- la vente ou la location de bâtiments est énumérée au titre des aides indirectes et on voit mal pourquoi la vente de terrains relèverait d'une autre catégorie.
- les termes des travaux préparatoires.

¹RM JOAN, 10 juillet 1990, 8300, RM JOAN 2 janvier 1995, p. 99 ; voir également le manuel de l'action économique des collectivités locales, ministère de l'Intérieur, avril 1992.

²TA de Besançon Préfet de la Haute Saône c/

Par ailleurs, il est précisé que cette aide est une aide indirecte libre qui n'est pas régie précisément par la loi à la différence des ventes de bâtiments.

2. Toutefois, bien qu'il s'agisse d'une aide indirecte libre, elle ne l'est pas totalement et le Conseil d'Etat dans un considérant de principe expose : “la liberté reconnue aux collectivités territoriales à l'article 4 de la loi du 7 janvier 1982 d'accorder certaines aides indirectes à des entreprises en vue de permettre la création ou l'extension d'activités économiques ne peut légalement s'exercer que dans le respect des principes constitutionnels, la cession par une commune d'un terrain à une entreprise pour un prix inférieur à sa valeur ne saurait être regardée comme méconnaissant le principe selon lequel une collectivité publique ne peut pas céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur à une personne poursuivant des fins d'intérêt privé lorsque la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général, et comporte des contreparties suffisantes”. En l'espèce, le Conseil d'Etat a considéré que la création de 5 emplois et les garanties données par l'acquéreur constituaient les contreparties suffisantes et le motif d'intérêt général.

Laurent Touvet, le commissaire du gouvernement dans cette affaire, a précisé par ailleurs³ “si le juge reconnaît volontiers que l'emploi et l'activité économique sont des motifs d'intérêt général des collectivités locales et tiennent lieu de la contrepartie qu'il exige, cette contrepartie doit être matérialisée dans la délibération qui autorise l'exécutif à vendre à prix préférentiel. L'avantage accordé sera donc comparé au nombre d'emplois que l'entreprise s'engage à créer. La taille de la commune ne nous semble pas un bon critère de la légalité de l'avantage, mais seulement un critère d'opportunité économique, qui devrait empêcher une commune d'accorder des avantages démesurés au regard de son patrimoine ou de sa capacité financière”.

II - Une collectivité locale peut-elle céder un bâtiment au franc symbolique ?

A la différence des cessions de terrains, la vente de bâtiment est une aide indirecte réglementée. En effet, aux termes l'article L. 1511-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, la revente ou la location de bâtiments par les collectivités territoriales doit se faire aux conditions du mar-

ché. Toutefois, il peut être consenti des rabais sur ces conditions ainsi que des abattements sur les charges de rénovation de bâtiments industriels anciens suivant les règles de plafond et de zones prévues par décret.³

Pour cette raison, le Conseil d'Etat dans un arrêt du 27 février 1995, commune de Châlons sur Marne, a annulé la délibération de la commune de Châlons sur Marne, autorisant une cession de bâtiment au franc symbolique. Dans cette affaire, la ville avait cédé pour le franc symbolique deux locaux situés dans les sous-sol de l'hôtel de ville à une SCI en vue de la réalisation d'une grande librairie. Le Conseil d'Etat a considéré que cette cession ne répondait pas aux conditions fixées par les textes en matière d'interventionnisme économique. Il a aussi estimé que la circonstance que ces locaux, dont les charges de copropriété pesaient lourdement sur le budget communal, n'auraient trouvé aucun preneur depuis 15 ans, et que l'opération aurait permis de redonner vie au commerce du centre ville est inopérante pour justifier la cession gratuite dès lors que les services des domaines avaient évalué le bien à 1,4MF.

En conséquence, à la différence des cessions de terrains, la cession au franc symbolique d'un bâtiment n'est pas possible car il s'agit d'une aide indirecte réglementée. Le fait qu'il y ait des contreparties n'y change rien.

Les textes créent donc une situation particulièrement illogique puisqu'une collectivité locale se trouve en présence de règles différentes lorsqu'elle veut céder un terrain ou un bâtiment au franc symbolique.

Michèle Raunet

LES DERNIERS DOSSIERS DU BULLETIN :

- **Le sursis à statuer dans le cas de l'élaboration ou de la révision des P.O.S.**
- **Spécial copropriété**
- **Comparaison entre le régime de la fusion simplifiée et celui de la dissolution d'une société unipersonnelle**
- **La place et le rôle du juriste dans l'élaboration d'un P.O.S.**

³DA 1997 décembre , 21

Actualité Juridique

STRATÉGIE PATRIMONIALE

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ : ÉVALUATION (01-01)

La cour de cassation confirme le bien fondé de la doctrine administrative en précisant que l'application de l'article 762 CGI s'oppose à ce que l'on applique un abattement supplémentaire pour tenir compte de la situation juridique créée par le démembrement.

(Cass Com 24/06/97 BF 11/97 N° 1080)

Succession et donation

LES MUTATIONS À TITRE GRATUIT. PRINCIPAUX RÉSULTATS D'UNE ENQUÊTE MENÉE EN 1994-1995 (02-01)

Cet article présente les résultats d'une étude faite sur les déclarations de succession et donations enregistrées au cours de l'année 1994. Il en résulte notamment qu'il a été collecté par le Trésor public la somme de 29.7 milliards de francs ; que le patrimoine transmis en 1994 est estimé à 288 milliards de francs (soit une augmentation de 60% par rapport à 1987) ; que le patrimoine moyen transmis est d'un montant de 550.00 francs (soit 22% de plus par rapport à 1987) ; que 87% des successions concernent des actifs nets taxables inférieurs à 1 million de francs. La région Ile de France avec une moyenne de 885.000 francs transmis est en tête des régions suivie de la région PACA, Haute Normandie et Rhône-Alpes. Enfin les immeubles représentent 50% de l'actif transmis.

(JCPN n°44 du 31.10.1997, chronique notariale page 1333).

RAPPORT SUCCESSORAL (03-01)

Cet arrêt traite du mode d'évaluation d'un bien donné que le donataire doit rapporter à la succession du donateur. Conformément aux dispositions du Code Civil, l'évaluation du bien donné se fait à l'époque du partage, mais en fonction de l'état du bien au jour de la donation.

Qu'en est-il en cas d'amélioration du bien après la donation ?

La cour de cassation vient confirmer sa théorie édictée en 1990 selon laquelle il convenait de faire un distinguo selon que l'amélioration venait de l'industrie du donataire, auquel cas

les règles du Code Civil s'appliquent, ou qu'elle provienne d'un cas fortuit. Dans cette hypothèse, l'évaluation doit tenir compte de cette amélioration. Tel est le cas si un terrain en nature d'herbage est donné et qu'il devient ensuite constructible, sans que ce classement provienne de démarches effectuées par le notaire.

(Cass Civ 1ère, 6 mai 1997, Droit et Patrimoine novembre 1997, p. 64)

RAPPORT DES FRUITS À UNE SUCCESSION (04-01)

L'arrêt de la 1ère chambre civile de la cour de cassation en date du 14 Janvier 1997 marque un tournant par rapport à la jurisprudence antérieure fixée par un arrêt de la chambre civile du 27 Novembre 1917. En effet, le principe est maintenant de rapporter les fruits à une succession. Ainsi, le fait de laisser à un des présomptifs héritiers l'occupation d'un bien ayant appartenu au défunt constitue un avantage qualifié de donation indirecte et donc reportable.

Le Professeur Malaurie justifie cette décision par le bon sens ; en effet, dès que les fruits, en l'espèce une occupation d'un logement du défunt, excèdent les obligations normales entre ascendants et descendants, il semble équitable de les rapporter à la succession. Tout semble donc une question de mesure et notamment par rapport au train de vie considéré de la famille.

(Defrénois, 15.10.97, n°19, p°1136)

LE RAPPORT D'UNE DONATION DE SOMME D'ARGENT AYANT SERVI À FINANCER UNE CONSTRUCTION (05-01)

Selon l'article 869 du Code Civil, "le rapport d'une somme d'argent est égal à son montant". Toutefois, si elle a servi à acquérir un bien, le rapport est dû de la valeur de ce bien dans les conditions prévues à l'article 860". En l'espèce, une donation de somme d'argent par les parents avait servi à l'un des enfants pour construire sur un terrain acquis par lui. Pouvait-on donc penser que la construction correspondait à l'acquisition, c'est à dire appliquer le régime de la réévaluation des dettes selon l'article 1469 du Code Civil ?

La première chambre civile de la cour de cassation a répondu par la négative, la base juridique étant l'article 553 du Code Civil. Selon ce principe, le donataire n'est devenu propriétaire que par l'accession. L'interprétation de l'article 869 est donc restreinte par la cour de cassation. Cette affaire repose la question de l'égalité entre les différents héritiers, peut-on vraiment parler d'équité en l'espèce ?

(Defrénois, n°19, p°1140, 36650)

SUCCESSION - ÉVALUATION DU LOGEMENT DU DÉFUNT (06-01)

La cour de cassation vient d'infirmer la doctrine administrative en jugeant que le logement occupé par la veuve et les enfants du défunt doit être évalué en fonction de cette circonstance; ceci signifie que cet appartement doit être évalué tel un logement occupé. Cette décision importante étend donc aux droits de mutation à titre gratuit la solution qui avait été retenue en matière d'ISF.

(Cass Com 16/12/97 DF 1-2/98 B7)

INDIVISION SUR L'USUFRUIT ENTRE LES NUS-PROPRIÉTAIRES ET L'USUFRUITIER DU QUART (07-01)

Mr P est décédé en laissant sa veuve, usufruitière du quart de sa succession, et ses trois enfants. Par la suite, Mme P. a donné à bail un immeuble dépendant de la succession, puis a fait délivrer congé aux locataires.

La cour d'appel a prononcé la nullité du congé au motif que, aucun partage n'étant intervenu, rien n'établissait que Madame P avait un droit d'usufruit sur l'appartement litigieux. La cour de cassation casse cet arrêt en relevant que "en l'absence de partage, Mme P se trouvait, quant à l'usufruit des biens successoraux, en indivision avec les autres héritiers de son mari." Mme P avait donc tout pouvoir pour donner congé aux locataires, s'agissant d'une mesure qui ne dépassait pas la gestion courante. Cet arrêt a le mérite d'attirer notre attention sur une distinction importante :

- Il n'y a pas d'indivision entre l'usufruitier et le nu-propiétaire d'un bien ;
- Mais il y a indivision, sur l'usufruit seulement, entre le conjoint survivant, (usufruitier du quart) et les héritiers (usufruitiers des trois-quarts et nus-propiétaires du tout).

(La Lettre de Droit et Patrimoine n°219, Civ 1ère 7 octobre 1997)

DONATION, LA RÈGLE DES

DIX ANS (08-01)

En 1992, pour encourager et faciliter la transmission des patrimoines, le législateur fiscal a introduit la dispense de rapport fiscal pour les donations passées depuis plus de dix ans (Art. 784 CGI). Cette règle permet de bénéficier tous les dix ans des différents abattements prévus notamment entre conjoints (330.000 Frs) et entre parents et enfants (300.000 Frs), et des tranches les plus basses du barème progressif de l'impôt.

Pour bénéficier de cette faveur fiscale, les donations doivent remplir trois conditions :

- Constituer de véritables donations (acte par lequel un donateur se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée, en faveur du donataire qui l'accepte),

- Être opposables à l'Administration (c'est à dire avoir été présentées à l'enregistrement),

- Avoir été consenties dix ans plus tôt au minimum.

Exemple : Deux parents pourront ainsi transmettre tous les dix ans, en franchise d'impôt, un patrimoine de 600.000 Frs à chacun de leurs enfants. Si la préparation à la transmission est enclenchée à l'âge de 50 ans, il pourra être transféré, en franchise de droits (jusqu'à 80 ans) 2,4 millions d'actif.

(Conseils par des notaires n°232)

DONS MANUELS (09-01)

La reconnaissance judiciaire du don manuel rend celui ci taxable en application de l'article 757 CGI. Dès lors que le tribunal correctionnel a constaté que les choses mobilières avaient été remises à titre libéral, cette constatation suffit à rendre exigibles les droits de mutation à titre gratuit, quand bien même le donataire n'aurait pas été partie à l'instance en cause. En outre, le fait que cette libéralité aurait été faite pour une cause illicite et immorale et constituerait la rémunération de relations intimes, rendant nul le don manuel, est sans effet sur la taxation, l'administration n'étant pas juge de la validité des actes.

(Cass 08/07/1997 DF 42/97 1089)

LA REVERSION D'USUFRUIT AU CONJOINT (10-01)

Le conjoint survivant étant mal protégé par la loi, il est important de lui assurer des moyens d'existence pour le temps où il sera veuf.

La reversion d'usufruit permet par exemple à un époux qui consent à ses enfants une donation avec réserve d'usufruit, de prévoir qu'à son décès son conjoint deviendra usufruitier à son tour, et ce sa vie durant.

- C'est un procédé sûr car l'usufruit

est un droit viager (il durera toute la vie du conjoint survivant) et un droit réel (aucune aliénation des biens n'est possible sans le consentement de l'usufruitier),

- C'est un procédé souple car révoquant à tout moment par le donateur (principe de la révocabilité des donations entre époux)

- C'est un procédé qui n'entraîne pas de coût fiscal immédiat. Les droits de mutation seront perçus au décès du donateur.

(Conseil par des notaires n°228)

TONTINE, MARIAGE POSTÉRIEUR À L'ACQUISITION, DÉCÈS D'UN ÉPOUX (11-01)

Deux personnes vivant en concubinage acquièrent en tontine un immeuble. Elle se marient l'une avec l'autre. Elles ne renoncent pas à la clause d'accroissement souscrite à l'occasion de l'acquisition faite avant leur mariage. L'un des époux décède dans cette situation. En l'absence de renonciation à la clause d'accroissement, quels sont les droits exigibles ? Il convient de distinguer selon le régime matrimonial adopté par les concubins :

- Sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts, l'immeuble acquis en tontine appartient en propre au survivant pour avoir été acquis avant le mariage.

- Sous le régime de la séparation de biens ou sous celui de la participation aux acquêts, l'immeuble acquis en tontine appartient au survivant des deux par l'effet de la clause.

Dans ces cas de figure, dans la mesure où la valeur de l'immeuble est inférieure à 500.000 francs au jour du décès et si les autres conditions prévues par l'article 754 A du Code Général des Impôts sont réunies (bien acquis en commun par deux personnes, habitation principale, contrat d'acquisition conclu après le 5 septembre 1979), seuls les droits de mutation à titre onéreux prévus par le tarif des immeubles seront exigibles.

- Ce n'est que dans le cas de l'adoption du régime de la communauté universelle avec une attribution intégrale de la communauté qu'il pourrait être envisagé de prétendre que le transfert de propriété du bien ne résulte que de l'avantage matrimonial, nonobstant le jeu préalable de la clause d'accroissement.

Selon cette interprétation, aucun droit ne serait dû, mais il existe un risque que l'administration fiscale ne soit pas de cet avis ...

(Bulletin du CRIDON numéro 19 du 1er octobre 1997.)

Droit de la famille

ATTRIBUTION PRÉFÉRENTIELLE D'UN BIEN DE COMMUNAUTÉ

(12-01)

Selon l'article 1475 alinéa 2 du Code Civil, si un immeuble appartient à la communauté mais est l'annexe d'un immeuble propre à l'un des époux, ce dernier peut se le faire attribuer par préférence lors de la dissolution de la communauté.

En l'espèce, le mari avait acquis à titre de bien propre un bien contigu, à un immeuble appartenant à la communauté mais ce vraisemblablement après le prononcé du divorce. Il n'apportait pas du moins la preuve de l'acquisition avant la dissolution de la communauté. Le but de cette acquisition était selon toutes probabilités de pouvoir réclamer dans sa quote-part l'immeuble commun. Fallait-il faire application dans ce cas précis de l'article visé ci-haut ? Non selon un arrêt de la première chambre civile de la cour de cassation en date du 3 décembre 1996. Le mari aurait dû acquérir ce bien avant le mariage et en rapporter la preuve puisqu'il invoque une clause qui lui est favorable.

La solution apparaît logique : en effet, selon toute probabilité, le mari a acquis le bien dans le but de cette attribution préférentielle. Or, si ce texte a été voté par le législateur, c'était surtout pour éviter des morcellements lors de la dissolution de la communauté. En outre, ce bien ne peut être vraiment qualifié de "bien propre" puisque son acquisition est postérieure au régime matrimonial et n'a donc plus lieu d'être qualifiée de cette façon.

(Defrénois, 30.9.1997, n°18, p°1085)

CAUTIONNEMENT (13-01)

Un époux commun en biens s'est porté caution des engagements d'une tierce personne. Son épouse, dans un écrit postérieur, a déclaré également se porter caution solidaire. La cour de cassation approuve la cour d'appel qui avait décidé que le cautionnement de l'époux était valable mais pas celui de l'épouse. Toutefois, l'écrit de l'épouse, qui ne respectait pas les mentions obligatoires imposées par l'article 1326 de Code Civil, valait consentement exprès à l'engagement de caution de son époux. Ainsi, les biens communs se trouvaient faire partie du gage des créanciers en plus des biens propres et des revenus de l'époux. Par contre, les biens propres de l'épouse n'étaient pas engagés.

(Cass Civ 1ère 29 avril 1997, Droit et Patrimoine octobre 1997, p. 73)

LE REPORT DE LA DISSOLUTION DE LA COMMUNAUTÉ À LA DATE DE LA SÉPARATION DE FAIT EST DE DROIT LORSQUE LES CONDITIONS LÉGALES SONT REMPLIES (14-01)

Le Code Civil prévoit que les époux peuvent demander que, dans leurs rapports mutuels, l'effet de la dissolution de la communauté soit reporté à la date où ils ont cessé de cohabiter et de collaborer. Il est entendu que celui auquel incombent les torts de la séparation ne peut obtenir ce report. Cette disposition figure à l'article 262-1 du Code Civil concernant le divorce et la séparation de corps. Ainsi lorsque le tribunal constate que les conditions de cessation de cohabitation et de collaboration entre les époux sont réunies, le report de la date de dissolution de la communauté est de droit.

La cour de cassation, dans son arrêt du 9 octobre 1996, casse l'arrêt d'appel qui avait rejeté la demande de report de la date des effets du divorce présentée par le mari au motif que le demandeur "ne précise pas les raisons de sa demande et que l'on ne voit pas l'intérêt d'une telle requête qui apparaît suspecte". Peu important les raisons qui poussent à demander le report de la dissolution de la communauté, la seconde chambre civile rappelle seulement qu'il appartient au juge de rechercher si la cohabitation et la collaboration des époux avaient ou non cessé.

(Cour de cassation 2ème chambre civile, 9 octobre 1996, Les Petites Affiches 20 octobre 1997 n°126)

DIVORCE PAR CONSENTEMENT MUTUEL (15-01)

Dans le cadre d'un divorce par consentement mutuel, la convention définitive, homologuée par le juge, prévoyait l'exigibilité anticipée d'une soulté si la maison n'était plus occupée exclusivement par l'ex-épouse seule.

L'ex-époux s'est prévalu de cette exigibilité anticipée, l'ex-épouse s'est pourvue en justice pour faire constater la nullité de cette clause. La cour de cassation est venue confirmer que, la convention ayant été homologuée par décision de justice, cet acte ne pouvait être annulé qu'en utilisant les voies de recours prévues à l'encontre des décisions de justice.

(Cass Civ 2ème 2 avril 1997, Droit et patrimoine, novembre 1997, p. 70)

OBLIGATION ALIMENTAIRE DES PARENTS (16-01)

La cour de cassation fixe des limites à l'article 203 du Code Civil qui énonce l'obligation alimentaire des parents envers leurs enfants. Elle approuve la cour d'appel de Metz d'avoir débouté Mr B, étudiant majeur, de sa demande de pension alimentaire à son père, en prenant en compte:

- L'âge de Mr B.,
- Son absence de projet professionnel

- Et les faibles revenus du père. Cet arrêt mérite d'être souligné dans la mesure où il va à l'encontre de la jurisprudence précédente, plus exigeante à l'encontre des parents et qui soulignait leur devoir d'aider leurs enfants, même après leur majorité, notamment quand ceux-ci poursuivent des études. (Par exemple : Civ. 2ème, 18 mai 1967 et Civ. 1ère, 18 mai 1972.)

(La Lettre de Droit et patrimoine n°221, Civ 1ère, 7 octobre 1997)

RESPONSABILITÉ, CAUSES EXONATOIRES DE FAIT DU TIERS SUR LA RESPONSABILITÉ DE PLEIN DROIT DES PÈRE ET MÈRE (17-01)

Dans son arrêt rendu le 4 juin 1997, la seconde chambre civile poursuit son travail de modification du droit de la responsabilité, notamment celle qui incombe aux père et mère.

En effet, par un arrêt de revirement du 19 février 1997 (arrêt BERTRAND), la seconde chambre civile exposait les causes susceptibles d'exonérer les père et mère de leurs responsabilités, au nombre desquelles il y a la force majeure et la faute de la victime.

Ainsi depuis l'arrêt BERTRAND, la preuve de l'absence de faute, de surveillance ou d'éducation ne peut plus être invoquée. Cette jurisprudence a donc substitué une responsabilité de plein droit à la traditionnelle présomption de responsabilité pour faute qui pesait jusqu'alors sur les père et mère. En l'espèce le petit R., âgé de 6 ans, fut blessé par un bâton lancé par le petit G., âgé de 7 ans. Souhaitant obtenir réparation du préjudice subi par son fils, le père de R. a assigné, d'une part l'Etat, et d'autre part, le père de G., civilement responsable de son fils mineur, ainsi que son assureur.

Le tribunal de grande instance de Grenoble par jugement en date du 21 octobre 1993 rejeta la demande intentée contre l'Etat pour ne retenir que la responsabilité du père de G.

sur le fondement de l'article 1384 alinéa 4 du code civil. La cour d'appel de Grenoble a infirmé ce jugement le 15 mai 1995, ne retenant que la responsabilité de l'Etat et exonérant le père de G., aux motifs que celui-ci n'était pas présent et qu'il n'avait pas manqué à son obligation d'éducation. La cour de cassation, visant l'article 1384 alinéas 4 et 7, censure partiellement l'arrêt d'appel précisant que seule la preuve d'une force majeure ou d'une faute de la victime pouvait exonérer le père de G. de la responsabilité de plein droit encourue du fait des dommages causés par son enfant mineur.

(Les petites Affiches 29 octobre 1997 n°130)

TUTELLE, INDIVISION ET GESTION PAR UN TIERS (18-01)

Un grand-père avait légué à ses petits-enfants, R. et D., la quotité disponible et confié l'administration légale des biens revenant à ces mineurs à Monsieur S. Il laisse à son décès un fils unique P. et ses deux légataires R. et D., encore mineurs. P. assigne ses enfants, devenus majeurs, en liquidation et partage de la succession. Ils ripostent, soutenant être créanciers de leur tuteur et de leur père. La cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel et admet la fin de non-recevoir opposée par le père et le tuteur :

En effet le tuteur, M. S., s'était déchargé de la gestion des biens immobiliers indivis sur le père, P. au su de tous les coindivisaires. D'après l'article 815-3 du Code civil, P. a reçu un mandat tacite de la part des autres coindivisaires (R. et D.), couvrant les actes d'administration. C'est donc la prescription énoncée par l'article 815-10 du même code qui trouve à s'appliquer : "Aucune recherche relative aux fruits et revenus ne sera recevable plus de cinq ans après la date à laquelle ils ont été perçus ou auraient dû l'être."

Le père n'est donc pas devenu "tuteur de fait" comme l'a cru la cour d'appel et la prescription de l'article 475 du Code Civil ne le concerne pas (possibilité d'une action intentée par les mineurs à l'encontre de leur tuteur dans les cinq ans de la fin de leur minorité ou dans les cinq ans des derniers actes accomplis par le tuteur, même après la majorité.).

(La Lettre de Droit et Patrimoine n°221, Civ 1ère, 7 octobre 1997)

ACTUALITÉ DU LOGEMENT

SOCIAL (19-01)

A travers cet article, l'auteur retrace les diverses mesures qui ont été prises en matière de logement social. A titre d'exemple, nous pouvons rappeler qu'en 1996 ont été institués la contribution financière et le supplément de loyer de solidarité. Ces mesures ont pour objectif d'inciter les personnes qui dépassent un certain plafond de ressources à quitter leur logement HLM et permettre dès lors à des personnes défavorisées d'accéder à ces logements ainsi libérés. Sont définis aux termes de cet article, le champ d'application des suppléments de loyer, les personnes concernées ainsi que les modalités de calcul de ces suppléments.

(AJPI n°9/1997, A. Durance, p.728 à 740).

Baux

BAUX COMMERCIAUX (20-01)

La cour suprême rappelle dans son arrêt que les dispositions du décret du 30 septembre 1953 ne sont pas applicables au contrat de crédit-bail immobilier. Ce dernier a pour objet l'acquisition d'un immeuble par celui qui s'oblige à faire des versements échelonnés sur la durée du contrat et, en conséquence, la clause résolutoire n'est pas susceptible de voir ses effets suspendus.

(AJPI n°11/1997, p. 930 à 931)

BAIL PROFESSIONNEL - LOI DU 23 DÉCEMBRE 1986 (21-01)

La cour de cassation a décidé, en application de l'article 2 du code civil, que l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 introduit par la loi du 6 juillet 1989 ne s'appliquait pas à un contrat de location conclu avant sa mise en vigueur. Il est ici rappelé que l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 est d'ordre public et qu'il permet aux locataires des baux professionnels de notifier à tout moment leur intention de quitter les lieux en respectant un préavis de six mois.

(AJPI n°11/1997, p. 938)

Prêts

OCTROI D'UN PRÊT ÉPARGNE-LOGEMENT ET OBLIGATION DU BANQUIER (22-01)

Madame Kalfon s'est fait refuser un prêt par sa banque. Ce prêt semblait résulter d'un plan ou d'un compte épargne-logement arrivé à terme. La banque pouvait-elle discrétionnairement refuser le prêt ? Non selon le première chambre civile de la cour de cassation par son arrêt en date du 3 juin 1997. En effet, dès que les conditions légales ou réglementaires sont réunies selon les articles L.315-1, R.315-25 et R.315-34 du Code de la Construction et de l'Habitation -c'est à dire l'accomplissement de l'effort d'épargne et que les garanties sont octroyées (garantie hypothécaire et assurance sur la vie R.315-14 et R.314-41 du Code de la Construction et de l'Habitation) - ladite banque ne pourra refuser l'octroi du prêt et la non-exécution se résoudra par une contrainte en nature et non par des dommages et intérêts.

Cette solution semble normale puisque le plan-épargne logement est en fait un contrat synallagmatique, où chacun doit respecter ses obligations, le premier de verser régulièrement des sommes d'argent dont la banque pourra disposer, le second d'octroyer le prêt à la fin du contrat. La seule limite est bien sûr la solvabilité du client. Ainsi, si celui-ci est partie à une procédure de surendettement, on pourra légitimement lui opposer celle-ci pour refuser le prêt.

(Defrénois, 30.11.1997, n°22, p°1349)

PRÊTS LOCATIFS AIDÉS : UN FINANCEMENT DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (23-01)

Ces auteurs s'interrogent sur la possibilité d'utiliser, par un office HLM, les prêts locatifs aidés pour favoriser la vente de logement à ses locataires. Les financements à l'aide du PLA sont certes destinés à toute opération locative. Cependant leur utilisation par un office HLM pour les opérations de vente de logement à ses locataires peut être envisageable. L'article L.443-13, prévoyant qu'en cas de vente de logements le surplus des sommes peut être notamment affecté à des opérations locatives, soulève un certain nombre de difficultés auxquelles les rédacteurs de cet article essayent de répondre.

(AJPI n°9/1)

Plus-value immobilière

PLUS-VALUE DE CESSION IMMOBILIÈRE - DÉFINITION DES DÉPENDANCES DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE (24-01)

La plus-value résultant de la cession de dépendances "immédiates et nécessaires" de la résidence principale (a. 150 C-I du CGI) est exonérée d'imposition comme celle résultant de la cession de la résidence principale. L'auteur de cet article fait le point sur cette délicate question entendant donner une définition de la dépendance immédiate et nécessaire de la résidence principale.

(AJPI n°11/1997, p. 930 et 931)

Marchands de biens

MARCHANDS DE BIENS ET PLUS-VALUE PRIVÉE (25-01)

Décision d'une particulière sévérité qui rappelle que la présomption simple d'activité spéculative est difficile à renverser pour un marchand. Ainsi, l'un d'entre eux, qui avait acquis un bien dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, en acquittant les droits de mutation, en déclarant les revenus locatifs en revenus fonciers et en ayant conservé le bien pendant près de 11 ans, s'est vu refuser l'application du régime des plus-values des particuliers et a été taxé en BIC.

(CAA Bordeaux 01/04/1997 DF 44/97 N°1151)

MARCHANDS DE BIENS - DÉFAUT DE REVENTE - PRESCRIPTION

(26-01)

Un marchand de biens s'est vu notifier en 1987 un complément de droits de mutation pour défaut de revente d'un bien acquis en 1980. L'imposition complémentaire a été mise en recouvrement en février 1992.

La cour de cassation a estimé que l'administration ne disposait que de la prescription abrégée pour recouvrer le complément de droits notifiés. A cette occasion la cour de cassation reconnaît que la notification de redressement est l'événement révélateur de l'exigibilité des droits.

(Cass Com 08/07/1997 DF 45/97 1181)

Permis de construire

ADAPTATIONS MINEURES, EMPRISE AU SOL (27-01)

Cet arrêt est un exemple intéressant d'adaptation mineure : Un permis de construire qui autorise un coefficient d'emprise au sol de 52,8 %, excédant le coefficient de 50 % prévu à l'article 9 du règlement de POS, est légal car la différence revêt un caractère mineur.

(CE 30 juillet 1997, Sté Parisienne de réalisation immobilière, DA, novembre 1997, n°362)

TRAVAUX SUR UN BÂTIMENT NON CONFORME AU P.O.S. (28-01)

Aujourd'hui de plus en plus de permis concernent des travaux sur des bâtiments qui existaient bien avant l'approbation du POS en vigueur et qui sont de ce fait non conformes à celui-ci. Cette situation n'est pas sans poser des difficultés puisque la plupart du temps les P.O.S. ne réglementent pas cette question. La jurisprudence SEKLER a posé le principe suivant : en l'absence de dispositions particulières dans le P.O.S. concernant justement l'évolution des constructions qui ne sont pas conformes au P.O.S., ce type de constructions non conformes peut faire l'objet de travaux de modifications aux conditions suivantes :

- ces travaux sont de nature à rendre la construction plus conforme à la réglementation d'urbanisme,
- ou bien ces travaux sont étrangers à la ou aux règles qui sont méconnues par cette construction.

L'auteur examine de manière précise l'ensemble des difficultés que peut poser en pratique cette jurisprudence.

(J. HERMANN, *Etudes Foncières*, n°77, p. 44)

SINISTRE : RECONSTRUIRE À L'IDENTIQUE OU NON LES BÂTIMENTS DÉTRUITS (29-01)

La question de la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre n'est pas abordée dans le code de l'urbanisme. D'où l'intérêt de cette analyse de P. Hocreître qui rappelle les règles auxquelles doivent obéir les reconstructions de bâtiments détruits par sinistre.

(P. Hocreître, *MTP*, 12 octobre 1997, p 52)

CONTRADICTION ENTRE EMPLACEMENT RÉSERVÉ ET RÈGLEMENT DU P.O.S. : QUELLE HIÉRARCHIE ? (30-01)

Lorsqu'un emplacement réservé a été délimité pour un certain type d'équipement, mais que ce type d'équipement se trouve interdit par le règlement de la zone, c'est l'interdiction posée par le règlement qui prévaut.

(CAA de Nantes, 23 avril 1997 Commune de Cesson Sévigné, DA octobre 1997, n°335)

LE P.O.S. PEUT-IL FIXER UNE SURFACE MINIMALE DE PLANCHER PAR LOGEMENT ?

(31-01)

Le conseil d'Etat rappelle que, selon l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les P.O.S. peuvent fixer les règles concernant l'abord extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords et que, selon l'article R. 123-1, les P.O.S. peuvent édicter des prescriptions relatives à l'emprise aux sols des constructions, à leur hauteur et le cas échéant à leur aspect extérieur mais que ces règles n'autorisent pas le P.O.S. à régir "l'agencement intérieur des bâtiments d'habitation". En conséquence, la commune de Megève ne pouvait pas prévoir dans son P.O.S. une disposition imposant, pour tous les bâtiments édifiés dans les zones susceptibles de recevoir des constructions, une surface minimale de plancher de 35 m² par logement.

(CE 9 juillet 1997, commune de Megève, *MTP* 7 novembre 1997, p. 61)

Droit de préemption et expropriation

LA RÉTROCESSION OU L'HISTOIRE D'UN DROIT EN COMA JURIDIQUE (32-01)

L'article L. 12-6 du code de l'expropriation dispose que "si les immeubles expropriés en application du présent code n'ont pas reçu dans le délai de cinq ans la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droits à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle DUP". L'auteur examine les modalités de mise en oeuvre de ce droit ouvert aux anciens propriétaires et les difficultés rencontrées. Notamment, il examine la question sensible de la réalisation par l'administration de l'affectation indiquée dans la DUP.

(LPA, 28 novembre 1997, n°143, p4)

LES DROITS DE PRÉEMPTION EN DROIT DE L'URBANISME (33-01)

Cette étude de Pierre Nallet permet de faire le point sur les différents droits de préemption existant en droit de l'urbanisme : Le DPU simple et renforcé, le droit de préemption de la ZAD et du périmètre provisoire de ZAD, et enfin le droit de préemption des espaces naturels sensibles. Il fait en effet une étude comparative de

ces outils à la disposition des collectivités publiques : champ d'application territorial, bénéficiaire du droit de préemption, publicité et information, exercice du droit de préemption, finalité du droit de préemption, mutations soumises en droit de préemption...

(P. WALLET, *JCP N*, p. 1405)

CHAMP D'APPLICATION - ADJUDICATION SUR SAISIE IMMOBILIÈRE (34-01)

La cour administrative d'appel de Paris, à la différence de la doctrine, considère que la vente forcée d'un immeuble dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière ne peut être regardée comme une aliénation volontaire au sens de l'alinéa 1er de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme. La doctrine considérait que l'article L. 213-1 3ème alinéa, en prévoyant une procédure spécifique en cas d'adjudication, avait par là même écarté le critère du caractère volontaire de l'aliénation. La CAA a rappelé que cet alinéa n'avait pas pour objet d'élargir le champ d'application du droit de préemption tel qu'il a été défini au premier alinéa.

(CAA Paris 29 avril 1997, Lhemery, Défrénois, 1997, n°36 668)

RESPONSABILITÉ DE LA COMMUNE EN CAS DE PRÉEMPTION INSUFFISAMMENT MOTIVÉE (35-01)

La commune engage sa responsabilité par une décision de préemption entachée d'une insuffisance de motivation, du moins si elle ne peut pas établir que la décision visait à satisfaire une préoccupation d'intérêt général.

(CE 30 juillet 1997, commune de Montreuil sous Bois, DA novembre 1997, n°367)

Opérations d'aménagement

OPÉRATIONS COMPLEXES ET RÉALITÉS FONCIÈRES (36-01)

Les opérations d'aménagement n'ont plus pour objet d'aménager un terrain nu, il s'agit désormais de réaménager des tissus urbains anciens et dégradés. Ce type d'opération a un coût beaucoup plus élevé et doit intégrer notamment des relogements importants. Pour cette raison, la puissance publique ne peut pas intervenir seule, une forte implication du privé est nécessaire. L'auteur pose le problème de manière tout à fait claire : pour que ce type d'opération réussisse, "la confiance et le profit sont les deux moteurs de la reconquête".

(A. GIVAUDAN, *Etudes Foncières*, décembre 1997, p. 35)

Contrats administratifs

DÉLÉGATIONS DE SERVICE PUBLIC ENTRE COLLECTIVITÉS PUBLIQUES (37-01)

Une réponse ministérielle vient préciser, d'une part, que les concessions d'outillage portuaire sont des délégations de service public et, d'autre part, que la loi SAPIN s'applique quelle que soit la nature (administrative ou industrielle ou commerciale) du service et quelle soit la nature du délégataire.

(RM n°387 ; JO SENAT Q 4 septembre 1997, p. 2293, DA octobre 1997, p.14)

LOI DU 29 JANVIER 1993 - MISE EN ŒUVRE (38-01)

Ce jugement de la cour administrative d'appel de Lyon donne un nouvel exemple intéressant des critères de distinction entre marché et délégation de service public : en l'espèce, un contrat qui a pour objet de confier le déneigement et le sablage des voies départementales à des entreprises n'est pas une délégation de service public puisqu'aucune disposition législative ou réglementaire n'autorise la perception par la collectivité publique d'une redevance sur l'usage des voies publiques. De ce fait, l'entretien de ces ouvrages ne pouvait donner lieu à une exploitation susceptible d'assurer, en substance, par ses résultats la rémunération de ses cocontractants.

(CAA de Lyon, 22 mai 1997, Département de Saône et Loire c/ Préfet de Saône et Loire, AJDA novembre 1997, p. 913)

Marchés publics

CONTRATS ENTRE SEM ET COLLECTIVITÉS LOCALES : SOUMISSION AU CODE DES MARCHÉS PUBLICS (39-01)

Le département de l'Herault avait passé, sans respecter le code des marchés, un contrat confiant à une SEM la gestion et le développement de l'informatique dans le département. La cour administrative d'appel a rappelé que la loi du 7 juillet 1983 n'a pas eu pour effet de faire échapper au respect des règles régissant le code des marchés les contrats par lesquels une collectivité territoriale confie à une SEM locale l'exécution de prestations de services.

(CAA BORDEAUX, 1er mars 1997, Département de l'Herault, DA octobre 1997, n°315)

FRONTIÈRE ENTRE AVENANTS ET CONTRATS NOUVEAUX (40-01)

Selon le conseil d'Etat, deux avenants successifs ajoutant respectivement 450 000 F et 600.000 Frs au montant d'un marché initialement conclu pour 2,7 MF n'ont pas constitué des marchés nouveaux devant être mis en concurrence. En effet, le conseil d'Etat a considéré que ces avenants avaient eu pour objet et seul effet de permettre, en application de l'article 255 bis du code des marchés, la poursuite de l'exécution des prestations prévues par le marché initial.

(CE 13 juin 1997, commune de Aulnay sous bois, DA novembre 1997, n°341)

Domaine public

LA DOMANIALITÉ PUBLIQUE PEUT ÊTRE VIRTUELLE (41-01)

Dans un arrêt du 6 janvier 1985 "Eurolat", le Conseil d'Etat a considéré qu'un terrain appartenant à une collectivité publique affecté à un service public et destiné à être aménagé à cet effet est soumis aux principes de la domanialité publique. Et dans un avis du 31 janvier 1995, et un arrêt du 1er février 1995 Préfet de la Meuse, il a considéré que le fait de prévoir de façon certaine l'une ou l'autre des destinations implique que le terrain est soumis dès ce moment aux principes de la domanialité publique. L'auteur procède à une vive critique de la domanialité publique virtuelle et expose les multiples difficultés qu'elle entraîne.

(L. Rapp, Droit et Patrimoine, n°55, p. 82)

LA SORTIE DES BIENS DU DOMAINE PUBLIC (42-01)

Le déclassement est l'acte par l'effet duquel un bien appartenant au domaine public peut en être soustrait pour devenir ou redevenir un bien ordinaire susceptible d'aliénation. Depuis 40 ans, aucune étude doctrinale exhaustive n'avait été réalisée sur ce sujet, ô combien sensible compte tenu de la jurisprudence du conseil d'Etat sur la domanialité virtuelle (notamment CE, 1er février 1995 Préfet de la Meuse) qui rend moins aisée l'utilisation de la technique du déclassement.

(S. DUROY, AJDA, novembre 1997, p. 819)

QUEL EST LE PROPRIÉTAIRE DES OUVRAGES CONSTRUITS SUR LE DOMAINE PUBLIC (43-01)

L'arrêt commenté, rendu en matière fiscale, confirme qu'en matière d'occupation privative du domaine public, l'ouvrage construit en vue de répondre aux seuls besoins de l'activité privée du titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire reste sa propriété pendant toute la durée de la convention. En revanche, en ce qui concerne l'ouvrage construit par le titulaire de l'autorisation d'occupation en vue de répondre aux besoins du service public auquel le domaine est affecté devient, dès son achèvement, propriété de l'administration domaniale. A la différence de la précédente, cette solution constitue une rupture radicale avec la jurisprudence antérieure : il est en effet mis fin, sur le domaine public, à la différence entre les biens de retour et les biens de reprise, puisque le conseil d'Etat décide que tous les ouvrages édifiés par le délégataire pour les besoins du service public sont nécessairement des biens de retour, propriété ab initio de l'administration délégante. Il sera intéressant de voir si cette jurisprudence rendue en matière fiscale sera confirmée par le conseil d'Etat.

(Note E. Fatôme et P. Terneyre sous CE 21 avril 1997, Ministre du Budget c/ Sté SAGIFA, RFDA 1997, p. 935)

Collectivités locales

LES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES PEUVENT-ELLES ÊTRE CRÉDIT-BAILLEURS ? (44-01)

L'auteur précise les conditions dans lesquelles une collectivité locale peut être crédit-bailleur. En effet, des difficultés importantes existent au regard de la loi bancaire du 24 janvier 1984, qui interdit, en son article 10, à toute personne autre qu'un établissement de crédit d'effectuer des opérations de banque à titre habituel et au regard du régime de la domanialité publique. L'auteur rappelle que la jurisprudence apprécie de façon très restrictive "la notion d'opération effectuée à titre habituel". Par ailleurs, il précise que pour éviter tout risque de violation du principe d'inaliénabilité, il conviendra en fin de crédit-bail de constater que l'opération ne correspond plus à une mission de service public et, en conséquence, de déclasser le terrain pour permettre à l'entreprise de l'acquiescer par levée de l'option d'achat.

(P. TERNEYRE, Droit et patrimoine, 1997, p.24)

FISCALITÉ ET CONFIANCE

LÉGITIME (45-01)

Face à l'instabilité chronique de la règle fiscale, le principe de confiance légitime est parfois invoqué. A l'occasion de la promulgation de la loi portant mesures urgentes à caractère fiscal et financier qui modifie, notamment, le traitement fiscal des plus-values à long terme, y compris pour des opérations déjà réalisées, le Conseil constitutionnel précise qu'aucune norme de valeur constitutionnelle ne garantit un principe dit de confiance légitime.
(DF 48/97 1220)

INFLUENCE DU DROIT

COMMUNAUTAIRE (46-01)

Décision d'un tribunal administratif qui accepte d'examiner les motifs tirés de l'incompatibilité d'une disposition de droit interne avec les principes généraux du droit communautaire que constituent les principes de confiance légitime et de sécurité juridique. On rappelle que le Conseil constitutionnel vient de dire que le principe de confiance légitime n'était pas un principe constitutionnel.
(TA Strasbourg 9/04/97 DF 50/97 1303)

CONDITION DE DÉDUCTION DE

COMMISSIONS (47-01)

Une société a été amenée à verser des honoraires à un bureau d'étude auquel une commune avait confié le soin de négocier, pour son compte, l'attribution des marchés publics. Bien que ces versements n'aient, en réalité, rémunérés aucune prestation et que ces commissions aient été contraignantes aux lois et règlements, elles ont pu être déduites car elles ont été versées dans l'intérêt de l'entreprise et leur versement était une condition de l'obtention des marchés.
(TA Lyon 17/06/97 BF 12/97 N°1101)

ABUS DE DROIT - OPÉRATION

COMPLEXE (48-01)

Le contexte de cette affaire était le suivant :

- une société A cède à une société B son fonds de commerce
- cette société A cède son matériel à un établissement financier
- celui ci donne son matériel en location à la société B
- la société A concède un bail commercial à la société B.

Jugé que cette pluralité d'acte, non fictifs, dont aucun n'est en soi condamnable dissimulait une cession de fonds de commerce portant sur le matériel entre A et B, et doit être sanctionné par la procédure de l'abus de droit. Les commentateurs de la RJF sont surpris par cette solution qui malmène des principes que l'on croyait établis lors de la jurisprudence SAPHYMO STEEL.

On constate une fois de plus que le redevable est tributaire d'une notion mal définie à géométrie variable et peu compatible avec la revendication d'une certaine sécurité juridique : ce que souhaite au demeurant l'administration.

(Cass Com 10/06/97 RJF 11/97 N°1083)

ASSURANCE VIE - AUTONOMIE

DU DROIT FISCAL (49-01)

Le régime fiscal de l'assurance vie donne à la cour de cassation l'occasion de rappeler que le droit fiscal est tributaire du droit civil, sauf disposition spécifique. Par contre le droit civil n'est pas tenu par le fiscal ; c'est ainsi qu'une assurance en cas de vie demeure - sauf prime disproportionnée - hors succession et non soumise aux règles du rapport alors même qu'elle serait taxable en vertu des dispositions de l'article 757 B CGI.

(Cass Civ 11/03/97 RJF 11/97 N°1074)

ASSURANCE VIE - I.S.F. (50-01)

Un redevable avait souscrit un contrat d'assurance vie moyennant versement d'une prime de 30 MF qui, augmentée d'une participation aux bénéfices d'un montant minimal de 6.5%, valorisait le contrat à 56 MF. Il prétendait que ce contrat ne pouvait être compris dans la base taxable à l'ISF au motif que, bien que le contrat soit rachetable, il s'était engagé par avenant distinct à ne pas le racheter pendant un délai de 6 ans. La cour de cassation estime qu'indépendamment des dispositions de l'article 885 F CGI, le redevable dispose d'une créance différée ayant une valeur patrimoniale taxable.

(Cass Com 24/06/97 RJF 11/97 N°1076)

AVIS À TIERS DÉTENTEUR (51-01)

Jugé que l'avis à tiers détenteur comporte un effet immédiat dès sa réception par le tiers destinataire et alors même que cet avis n'aurait pas été notifié au contribuable saisi. On souligne déjà que, pour certains auteurs, cette jurisprudence est peu compatible avec les règles du sursis de paiement puisqu'il suffit à l'administration de décerner un ATD avant que le contribuable ait réclamé pour le priver du sursis de paiement. On rappelle que le comptable public a la possibilité d'envoyer un ATD dès l'émission de l'avis d'imposition sans délai.

La faculté de saisir le juge du référé, en application de l'article L 277 LPF, a au demeurant été refusée au contribuable car cette saisine n'est possible que dans le cadre de la contestation d'une mesure conservatoire; qualité que ne présente pas l'ATD qui a été émis avant que la contribuable ait présenté une réclamation. En l'espèce, le comptable public, créancier du contribuable, avait pratiqué une

saisie attribution sur lui même en qualité de comptable d'une collectivité débitrice du contribuable.

(CE 15/10/97 BF 12/97 N° 1158/1166)

BAIL À CONSTRUCTION (52-01)

Jugé que la résiliation d'un bail à construction, du fait du droit réel reconnu au preneur sur le terrain et du droit temporaire qu'il détient sur les constructions, s'analyse comme un transfert de propriété des immeubles constituant une mutation soumise aux DMTO.

(Cass Com. 24/06/1997 DF 42/97 1095)

CONTRIBUTION SOCIALE

GÉNÉRALISÉE (53-01)

L'administration vient de rappeler que le non résident imposable à l'impôt sur le revenu en France en vertu d'une convention internationale n'est pas assujéti à la CSG, laquelle n'est pas applicable au contribuable non résident. Cette solution vaut également pour la CRDS.

Dans l'hypothèse inverse d'un résident de France non imposable en vertu d'une convention fiscale sur ses revenus salariés ou de remplacement de source étrangère, et qui devrait être assujéti à la CSG et la CRDS, il a été décidé par décision ministérielle d'en suspendre le règlement, au motif que les URSAFF qui en sont chargées, ne sont pas en mesure, pratiquement, d'en assurer le recouvrement. Cet assouplissement ne vaut pas pour les autres revenus de source étrangère non imposables en France qui devront être déclarés distinctement par leur bénéficiaire.

(RM Dolez AN 10/11/97 BF 12/97 N°1145)

DISSOLUTION DE COMMUNAUTÉ

CONJUGALE ET PLUS-VALUE

PROFESSIONNELLE (54-01)

Le Conseil d'Etat clarifie le problème de la taxation des plus-values professionnelles consécutives au divorce. Jugé que le jugement de divorce se traduit par la constatation d'une indivision sur le patrimoine professionnel anciennement commun. Aucune plus value ne peut être constatée à cette occasion, la clientèle ayant toujours, du point de vue fiscal, le caractère d'un actif professionnel, y compris pour l'ex-conjoint non exploitant. Le partage ultérieur devrait constituer un fait générateur de plus-value professionnelle pour le conjoint qui abandonne sa quote-part indivise.
(CE 03/09/1997 BF 10/97 97)

I.S.F. ET HOLDING (55-01)

Une société Holding détenait 95% d'une société hôtelière. Le contribuable détenant la holding et dirigeant les deux sociétés revendiquait la qualification de bien professionnel pour sa participation dans la holding.

Jugé que la détention massive de la filiale par la holding et la qualité de dirigeant dans les deux sociétés par la même famille ne caractérisaient pas la notion de direction et d'association de groupe exigée par la doctrine administrative.

Le juge exige que la holding assure de façon effective l'activité de la filiale, étant précisé que cette notion est purement doctrinale.

(Cass 08/07/1997 DF 42/97 1092)

I.S.F. ET PLAFONNEMENT (56-01)

La qualification juridique de la CSG et du prélèvement social de 1% est incertaine. L'administration estime pour sa part qu'il ne s'agit pas d'impôt susceptible d'être retenu pour le calcul du plafonnement. Le TGI de Paris vient de décider le contraire et admet que ces prélèvements soient pris en compte pour le calcul du plafonnement.

(TGI Paris 15/11/1996 DF 43/97 1124)

SOCIÉTÉ DE PERSONNES - AVANTAGE CONSENTI À UN ASSOCIÉ (57-01)

L'avantage en nature que constitue la mise à disposition gratuite d'un appartement à un associé constitue un acte anormal de gestion. Le résultat complémentaire ne doit pas être réparti entre les associés, mais directement imposé chez le bénéficiaire qui est supposé recevoir un préciput dérogeant au pacte social.

(CE 03/09/1997 - BF 10/97 n°936)

TRANSFERT DE CAPITAUX ET PRÉSUMPTION DE REVENU (58-01)

L'article 1649 A CGI prévoit que sont -sauf preuve contraire- considérés comme des revenus exonérés les sommes, valeurs ou titres transférés à l'étranger ou en provenance de l'étranger, lorsque le contribuable n'a pas souscrit la déclaration de transfert. Dans une instruction non publiée, l'administration vient de préciser les conditions d'application de ce texte. Il y est notamment précisé comment cette procédure de taxation spécifique s'articule avec la taxation d'office du contribuable défaillant, celui-ci ayant malgré tout la possibilité de s'expliquer sur cette présomption de revenu.

(BOI * 13 L 3 97 BF 10/97 8 668)

TVA - DATATION DU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ (59-01)

La SCP Groupe MEZIN a fait l'objet en 1987, d'une vérification de comptabilité portant sur les années 1982 à 1985, à l'issue de laquelle lui ont été notifiés des redressements en matière de TVA. Ces redressements étaient motivés par le fait que la SCP avait acheté à des particuliers des terrains moyennant la dation d'immeuble à construire, et que la date des actes correspondants devait, plutôt que celle de livraison effective des biens, être considérée comme celle du fait générateur de la TVA. Les impositions qui en ont découlé, ont été contestées sans succès devant l'administration puis devant le tribunal administratif de Grenoble dont le jugement en date du 20 février 95 a fait l'objet d'un appel.

La requérante faisait valoir que, compte tenu des termes mêmes des actes en cause, les actes litigieux indiquaient expressément que les lots qui seraient attribués au cédant ne seraient " ni identifiés, ni situés exactement ". Qu'ainsi il était faux de prétendre que la dation des immeubles à construire était parfaite. Elle ajoutait que l'absence d'identification des lots à livrer dans l'ensemble immobilier à construire entraînait l'obligation de recourir à un acte supplémentaire, cela même d'entraîner un transfert effectif de propriété. La cour administrative d'appel de Lyon dans son arrêt du 26 mars 1997, a rejeté ces prétentions soulignant que les actes de vente dans lesquels les objets de dation étaient précisément identifiés et localisés, avaient non le caractère de promesses de dation mais de cessions, alors même que les actes de vente litigieux, qui ne comportaient aucune clause suspensive renvoyaient néanmoins à des actes ultérieurs qui n'avaient pour objet que de formaliser la vente des lots en leurs conférant des numéros dans les copropriétés auxquels ils devaient se rattacher. Qu'ainsi c'est à bon droit que l'administration a considéré que le fait générateur de la TVA afférente aux dations en paiement litigieuses était constitué dès leur signature.

(Cour administrative d'appel, Lyon, 26 mars 1997, les petites affiches 26 septembre 1997 n°116)

ACQUISITION DE PARTS DE SCI ET RÉCUPÉRATION DE TVA (60-01)

On s'accorde sur le fait que la TVA ayant grevé l'acquisition des parts de

SCI ne peut être récupérée, les parts ne pouvant être considérées comme affectées à une activité taxable. Jugé que pouvait être récupérée la TVA ayant grevé l'acquisition de parts d'une SCI dont certains des immeubles sont donnés en location à l'acquéreur.

(CAA Bordeaux 05/11/1996 BF 10/97 916 Voir RJF 10/97 911)

LIVRAISON À SOI-MÊME (LASM) ET CRÉDIT DE DÉPART (61-01)

L'administration vient d'émettre sa doctrine en matière de LASM. Les principes posés sont les suivants : Lorsqu'une entreprise acquiert un bien neuf pour l'affecter à une activité non taxable à la TVA, aucune taxe d'amont n'est récupérable. Si par la suite cette activité devient imposable, l'entreprise doit procéder à une LASM ; la TVA d'acquisition devient récupérable du fait de la LASM ; et la TVA de cette dernière est elle-même récupérable après amputation d'1/20 au titre de chacune des années pour lesquelles le bien a été affecté à une activité non taxable. On note que la TVA d'acquisition est déductible intégralement alors que le bien était affecté à une activité non taxable ; cette affectation est prise en compte au titre de la TVA de LASM déductible. L'administration précise que le point de départ du délai de régularisation est, non l'acte d'acquisition, mais la date à laquelle l'entreprise est devenue redevable ; et que la régularisation porte sur la TVA du crédit de départ.

(BF 11/97 n°1013)

LES ZONES FRANCHES URBAINES (62-01)

Chronique du bulletin fiscal Lefebvre qui donne la liste de zones franches et rappelle les mesures fiscales de faveur des entreprises qui s'y implantent : exonération des bénéfices pour les activités BIC autres qu'immobilières, les activités professionnelles exercées à titre exclusif. Il est rappelé que l'exonération est plafonnée à concurrence d'un bénéfice de 400.000 F, et que leur distribution ultérieure entraîne le paiement du précompte.

L'article rappelle en outre les conditions d'exonération à la taxe professionnelle, à la taxe foncière, et précise la réduction des DMTO dont bénéficient les cessions de fonds de commerce.

(BF 10/97)

CONTRAT DE SOCIÉTÉ (63-01)

Un arrêt de la cour d'appel de Paris en date du 27 février 1997 est venu battre en brèche la théorie actuellement en vogue de la société-contrat, théorie selon laquelle le contrat social était pratiquement purement conventionnel. L'arrêt rappelle le principe de la société-institution, dans laquelle les lois fondamentales de la société ne peuvent être remises en cause conventionnellement. Les statuts ne doivent donc pas comporter de clauses remettant en cause les principes sociétaires, et notamment celui de l'intérêt social. L'auteur insiste sur la portée pratique de cet arrêt, d'autant plus qu'il s'agissait en l'espèce d'une SCI familiale.

(Cass. soc. du 24/06/1997 SA JMF production c/Me Levet et autres, p 875 bull 315, Droit et Patrimoine, novembre 1997 p. 64 par Claude Champaud)

COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE POUR LES CESSIONS DE FONDS DE COMMERCE (64-01)

Espèce : le SEA cède son unique fonds de commerce (salle Gaveau) après avoir obtenu l'autorisation de la cession par l'assemblée générale ordinaire de la société (double AG : autorisation préalable et validation après cession). Certains actionnaires assignent la société pour l'annulation de cette cession de fonds au motif que la décision de cession appartenait à l'assemblée générale extraordinaire et non ordinaire. Le tribunal de commerce annule les délibérations de l'assemblée générale ordinaire au motif que l'exploitation du fonds cédé était la seule activité de la société. Il y avait donc modification de l'objet social de la société engendrant une modification statutaire préalable à la cession : compétence revenant donc à l'assemblée générale extraordinaire. La cour d'appel confirme le jugement de première instance : le cession du fonds rend impossible l'exécution de l'objet social.

La cour de cassation rejettera le pourvoi en cassation assimilant la vente du fonds à une cession globale de l'actif de la société. La compétence revenait donc à l'assemblée générale extraordinaire et non ordinaire.

(Cass. soc. 24-06-1997 SA JMF/Me Levet, bull. Joly octobre 1997 p. 875)

QUALIFICATION DES SOMMES DÉPOSÉES EN COMPTE COURANT D'ASSOCIÉ (65-01)

Espèce : Un associé demande le remboursement de son compte courant. La société lui oppose la décision de l'assemblée générale de la société ayant décidé le blocage des comptes

courants d'associés. De ce fait, ledit associé assigne la société pour obtenir le remboursement de son compte courant.

La cour d'appel donne gain de cause à l'associé au motif que la décision de l'AG lui est inopposable. La société se pourvoit en cassation prétendant que les avances faites en compte courant sont des apports nécessaires pour le maintien du capital social à un montant minimum. Leur remboursement anticipé aurait une incidence sur l'existence même de la société. La cour de cassation rejette le pourvoi. Elle rappelle que la caractéristique même des comptes courants est de pouvoir être remboursés à tout moment sur simple demande de l'associé si aucune convention particulière ou de clause statutaire ne s'y oppose.

Ici la constitution de ce compte courant découlait d'une simple convention verbale entre l'associé et la société. La décision de blocage lui est inopposable.

(Cass com. 24-06-1997, Gam / Gambert, bull. Joly p. 874)

CUMUL DU MANDAT SOCIAL ET DU CONTRAT DE TRAVAIL (66-01)

Espèce : Un directeur de société est nommé directeur général de cette dernière par délibération de l'assemblée générale. Sa révocation intervient 9 ans plus tard. L'ancien directeur se prévaut de son contrat de travail conclu préalablement à sa nomination, pour pouvoir toucher une indemnité fondée sur son licenciement sans cause réelle et sérieuse. Sa requête est acceptée en appel au motif que, sauf conventions contraires et à défaut de dénonciation de son contrat de travail, la révocation ad mutum d'un directeur général de société ne s'applique qu'au mandat social et non au contrat de travail; ce dernier trouvant uniquement ses effets suspendus au cours du mandat social. En conséquence, le directeur était en droit de s'en prévaloir après sa révocation, et de réclamer l'indemnité qui lui est due.

(Cass soc. 11-06-1997, SA SIALE / Jouan, bulletin Joly octobre 1997, p.882)

LA DATATION EN PAIEMENT (67-01)

La datation en paiement consiste en une convention entre un débiteur et son créancier pour que la dette soit éteinte par la remise d'un bien différent de celui initialement prévu. Après cette définition, l'auteur examine les cas de datation en paiement les plus fréquemment rencontrés.

- Paiement du créancier redoutant la liquidation judiciaire de son débiteur.

Dans cette hypothèse, la datation en paiement est très contrôlée : cette opération est nulle de plein droit si elle intervient au cours de la période suspecte, et les juges ont une position très rigide en la matière. Cette nullité entraîne alors la restitution de la chose par le créancier.

- Extinction d'une dette fiscale : le paiement d'une dette fiscale peut être opéré par la remise d'objets d'art. Depuis que cette possibilité de datation en paiement a été créée par l'administration fiscale, elle n'a cessé de multiplier le type de dettes fiscales payables de cette manière. Elle a également élargi le type de biens pouvant servir de paiement par leur remise : il est ainsi possible de s'acquitter d'une dette fiscale par la remise d'un immeuble bâti ou non situé dans la zone d'intervention du Conservatoire du littoral et des rivages lacustres.

(Droit et patrimoine octobre 1997, p. 16 par Armand Jonville).

DROITS DU SOUS-ACQUÉREUR CONTRE LE VENDEUR ANTÉRIEUR IMPAYÉ (68-01)

Dans un arrêt, rendu le 4 mars 1997, la première chambre civile de la cour de cassation a jugé que "l'action réhabilitaire exercée par l'acquéreur contre le vendeur originel étant celle de son auteur, ce dernier ne peut être tenu de restituer davantage que ce qu'il n'a reçu". Ainsi, elle a approuvé la cour d'appel d'Aix en Provence d'avoir refusé à un sous acquéreur (la société PRESSEMA) le droit de se faire rembourser par un fabricant (la société CHARON) le matériel professionnel défectueux acquis auprès d'un revendeur (la société Equip Press).

Pourtant, l'action en résolution pour vice caché ainsi intentée contre le vendeur du vendeur aurait pu aboutir pour partie. En effet, par un arrêt de la première chambre civile en date du 27 janvier 1993, dans une espèce proche, la cour de cassation avait décidé "que l'action réhabilitaire exercée par l'acquéreur est celle de son auteur, cest à dire celle du vendeur intermédiaire contre le vendeur originaire, et que ce dernier ne peut être tenu de restituer davantage qu'il n'a reçu, sauf à devoir des dommages et intérêts en réparation du préjudice posé". Selon le professeur MOULOUNGUI, l'arrêt du 4 mars 1997 constitue un revirement de jurisprudence, en ce qu'il ne réserve pas la possibilité de compléter par des dommages et intérêts le prix susceptible d'être exigé au vendeur initial.

(Cour de cassation 4 mars 1997, Les Petites Affiches 19 septembre 1997 n°113)

INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION DANS LES CESSIONS DE PARTS SOCIALES (69-01)

L'indemnité d'immobilisation prévue dans une promesse de cession de parts doit s'analyser comme le prix de l'exclusivité consentie au bénéficiaire de la promesse (le promettant ne peut pas chercher d'autres cessionnaires potentiels) et non comme une clause pénale due par le bénéficiaire au promettant s'il ne s'exécute pas. Car dans la promesse, le bénéficiaire n'est pas tenu de lever l'option. (CA Paris 7-05-1997, Csts Ireland / Torchet, bulletin Joly octobre 1997, p. 885)

PACTE DE PRÉFÉRENCE DANS UN CONTRAT DE BAIL (70-01)

Arrêt de principe en matière de pacte de préférence, distinction avec le droit de préemption du locataire. Espèce : contrat de bail conclu entre

une société d'imprimerie et une association (Médecins du Monde), pacte de préférence au profit du locataire (en cas de cession du bien).

La société propriétaire vend le local à une société tierce pour 7.000.000 F; qui a son tour propose le bien au locataire. L'association se rend compte que le pacte de préférence n'a pas été respecté par le propriétaire initial et assigne l'ancien et le nouveau propriétaires pour l'annulation de la vente intervenue au mépris dudit pacte. Elle veut obtenir sa substitution, avec remboursement des loyers versés.

La cour d'appel donne gain de cause à l'association en ordonnant la substitution du preneur au bailleur-propriétaire, au motif que le pacte de préférence était opposable au tiers acquéreur puisqu'il y avait collusion frauduleuse entre le vendeur et l'acquéreur (connaissance du pacte). La cour de cassation casse et annule

l'arrêt de la cour d'appel sur le fondement de l'article 1142 cciv. :

- elle reconnaît l'existence d'une collusion frauduleuse entre le vendeur et l'acquéreur, ainsi que la mauvaise foi des parties

- Mais le pacte de préférence ne stipule qu'une obligation de faire (proposer en priorité le bien en vente à l'occupant des lieux),

En conséquence la sanction du défaut de respect de ce pacte ne se matérialise que par l'octroi de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par le locataire et non la substitution de ce dernier au lieu et place du tiers acquéreur. L'arrêt rappelle qu'il faut distinguer le pacte de préférence inséré dans le bail et le droit de préemption du locataire : les effets ne sont pas les mêmes en cas de non respect.

(Cass civ. 30-04-1997, SARL OFEI / Médecins du Monde), bulletin Joly octobre 1997, p. 878)

COPROPRIÉTÉ ET ORGANISATION JURIDIQUE DES ENSEMBLES IMMOBILIERS

EFFET DE LA DIFFUSION-ABSORPTION D'UNE SOCIÉTÉ DE SYNDIC (71-01)

Bien que le patrimoine de la société absorbée soit transmis à la société absorbante, il faut tenir compte du fait que la société absorbée est dissoute et que la société absorbante est une personne morale distincte de la précédente.

En raison de "l'intuitu personae" qui existe en matière de choix des syndicats la société absorbante ne peut pas se substituer simplement au précédent syndic

(Cour d'appel Aix-en-Provence 12 juin 1997 - Dictionnaire permanent Gest. Immob. - Bulletin 259 p.5100)

ACTION EN RECOUVREMENT DES CHARGES (72-01)

La cour de cassation (Civ. 3ème - 25 juin 1997) a considéré recevable la contestation soulevée en cours de procédure par un copropriétaire concernant la validité de l'Assemblée Générale ayant voté les charges en recouvrement desquelles il était poursuivi.

Elle a considéré qu'il s'agirait d'une défense au fond recevable pour la première fois en appel.

(Rev. D. Immob. N°3 juillet-sept. 1997 - p. 480)

CLAUSE RESTRICTIVE AU DROIT DE LOUER (73-01)

La cour d'appel de Paris dans un arrêt du 4 juin 1997 a validé la clause d'un Règlement de Copropriété d'un immeuble de l'Avenue Georges Mandel interdisant de louer les chambres séparément des appartements en considérant que la destination de cet immeuble justifiant cette restriction à la libre jouissance des parties privatives.

(Dict. Permanent Gest. Immob. Bull. 261 - p. 5064)

PORTÉE DE LA DESTINATION D'UN LOT DANS L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION (74-01)

Le Règlement de Copropriété ne fixant aucune règle pour l'usage des celliers, la cour de cassation considère que la qualification de "cellier" dans la description du lot ne fait pas obstacle à son utilisation commerciale pour le stockage de marchandises contrairement à ce qu'avait jugé la cour d'appel (Cass. Civ. 3ème 17 juin 1997).

(Rev. D. Immob. n°3 - juillet-sept 1997 - p. 478)

PUBLICITÉ DES STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (ASL) (75-01)

Le défaut de publicité des statuts de l'A.S.L. dans un journal d'annonces légales prive l'A.S.L. de la personnalité morale : elle ne peut donc acquérir des biens, ni vendre, ni échanger, ni ester en justice.

(C. Civ. 3ème - 5 nov. 1997 - Dict. Permanent Gest. Immob. - Bull. 260 p. 5076)

MANDAT D'UN COPROPRIÉTAIRE INDIVIS (76-01)

Le copropriétaire indivis d'un lot, tacitement mandaté par ses coindivisaires, a qualité pour agir en nullité d'assemblée générale.

(Cass 3è Civ 12 mars 1997. Note Djigo. Jurisprudence p. 1563).

EXCLUSIVITÉ D'UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT (77-01)

La pose d'un dispositif sur un emplacement de stationnement destiné à empêcher tout stationnement d'un autre véhicule ne nécessite pas l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires dès lors qu'il n'est pas de nature par son aspect discret et son ancrage léger et superficiel à affecter le sol, partie commune.

(Cass 3è Civ 19 nov 1997. La semaine en bref, p. 1511).

L'IMMOBILIER PARISIEN

PROGRAMMES NEUFS DANS PARIS

Arrdt	Nombre de Programmes	Prix moyen du M ² dans l'Arrdt*	Nb d'appart. disponibles	6 ^{ème}	7 ^{ème}	8 ^{ème}	9 ^{ème}	10 ^{ème}	11 ^{ème}	12 ^{ème}	13 ^{ème}	14 ^{ème}	15 ^{ème}	16 ^{ème}	17 ^{ème}	18 ^{ème}	19 ^{ème}	20 ^{ème}	
				4	1	4	1	1	13	6	5	7	23	17	4	2	14	12	
				38 250 F	35 500 F	29 000 F	20 550 F	20 050 F	22 450 F	22 950 F		23 050 F	26 450 F	29 800 F	27 000 F	19 050 F	18 900 F	19 450 F	
				23	3	52	5	239	89	60		50	306	235	31	18	256	213	
1 ^{er}	1	24 000 F	5																
2 ^{ème}	4	20 750 F	63																
3 ^{ème}	2	21 750 F	4																
5 ^{ème}	1	28 600 F	1																

Janvier 1998 - Sources : "Construction neuve et ancienne" et "Indicateur BERTRAND" - Tous programmes immobiliers confondus
Référence de l'Etude: Service d'expertise et de négociation, Thierry CROIZE. *Tous programmes immobiliers confondus.

NOMBRE D'APPARTEMENTS NEUFS DISPONIBLES DANS PARIS PAR ARRONDISSEMENT

306	15 ^{ème}	235	16 ^{ème}	63	2 ^{ème}	50	14 ^{ème}	18	18 ^{ème}	4	3 ^{ème}
256	19 ^{ème}	213	20 ^{ème}	60	13 ^{ème}	31	17 ^{ème}	5	10 ^{ème}	3	8 ^{ème}
239	11 ^{ème}	89	12 ^{ème}	52	9 ^{ème}	23	6 ^{ème}	5	1 ^{er}	1	5 ^{ème}

Soit un total d'environ 1.653 appartements disponibles.

Ceci constitue un aperçu quasi exhaustif des programmes immobiliers neufs dans Paris.

PRIX MOYEN DU M² DANS PARIS - CLASSEMENT PAR ARRONDISSEMENT

38 250 F	6 ^{ème}	29 000 F	8 ^{ème}	26 450 F	15 ^{ème}	22 950 F	13 ^{ème}	20 750 F	2 ^{ème}	19 450 F	20 ^{ème}
35 500 F	7 ^{ème}	28 600 F	5 ^{ème}	24 000 F	1 ^{er}	22 450 F	12 ^{ème}	20 550 F	10 ^{ème}	19 050 F	18 ^{ème}
29 800 F	16 ^{ème}	27 000 F	17 ^{ème}	23 050 F	14 ^{ème}	21 750 F	3 ^{ème}	20 050 F	11 ^{ème}	18 900 F	19 ^{ème}

Tous programmes immobiliers confondus

NOUVEAUX PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUFS DANS PARIS (LANCEMENT)

Paris 2^{ème} Résidence Richelieu St Thomas 11, rue des Filles St Thomas et 64, rue Richelieu (ELMER DWIGHT EDOUARD)	Paris 13^{ème} Les Académies Rive Gauche 43, avenue d'Italie (GFF)	9 à 11, rue Mérimée (FEAU) La Villa Hugo - 47, rue Lauriston (FRADIX)
Paris 6^{ème} 11/13, rue Serpente (DIDIER PAUL)	Résidence Italie Tolbiac 92/94, av. d'Italie (STIM BATIR)	Paris 17^{ème} 9/11, passage Doisy (FRANCE CONSTRUCTION)
Paris 8^{ème} 9 et 11, rue de Marignan (COPRIM RESIDENCES)	Paris 14^{ème} Emeraude Parc Avenue Reille (FRANCE CONSTRUCTION)	Paris 19^{ème} Les Buttes Chaumont 60, rue Petit et 9, rue de Lorraine (PRIMM)
Paris 11^{ème} Rue Popincourt (PROMOGIM)	Villa Pernety 53, rue Pernety et 77, rue Losserand (CETGIM)	Résidence Tivoli 85,87, avenue Simon Bolivar (PARTHENA)
Villa Voltaire 145 bis, Bd Voltaire (INTERCONSTRUCTION)	Paris 15^{ème} 71, rue Gutenberg (STIM BATIR)	Le Galilée - 104, Bd de la Villette Buttes-Chaumont (SOFRAGIM) (STIM BATIR)
Résidence Etudiants 275, Faubourg St Antoine (GROUPE MALESHERBES IMMOBILIER)	12, rue du Lac (SEFRI CIME)	Paris 20^{ème} Le Béarn - 275, rue des Pyrénées (SCI LE BEARN)
11, rue René Villerme (RIVP)	Paris 16^{ème} 83, rue Boileau (SIMVEST)	Les Jardins Stendhal 15, rue Stendhal (SEERIS)
Paris 12^{ème} Rue Ernest Lacoste (FRANCE CONSTRUCTION)	54, rue d'Auteuil (SARL BEAUFORT)	

LES INDICES

INDICES MENSUELS DES PRIX À LA CONSOMMATION (base 100 en 1990)

Ensemble des ménages :

Indices	déc.	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Ensemble	114.4	114.7	114.9	115.0	115.0	115.2	115.2	115.0	115.3	115.5	115.5	115.7	115.7
Hors Tabac	113.4	113.6	113.8	113.9	113.9	114.1	114.1	113.9	114.2	114.4	114.4	114.6	114.6

Ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier :

Indices	déc.	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Ensemble	115.0	115.3	115.5	115.6	115.7	115.8	115.8	115.6	116.0	116.2	116.1	116.3	116.4
Hors Tabac	113.4	113.6	113.9	114.0	114.0	114.2	114.2	114.0	114.3	114.5	114.5	114.7	114.7

Ménages parisiens dont le chef est employé ou ouvrier :

Indices	déc.	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Ensemble	115.0	115.3	115.5	115.5	115.6	115.7	115.7	115.5	115.7	116.0	115.9	116.0	116.1
Hors Tabac	113.5	113.7	113.8	113.9	113.9	114.0	114.0	113.8	114.0	114.3	114.2	114.3	114.5

INDICES INSEE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION (base 100 au 4^{ème} trimestre 1953)

Années	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
1996	1 011	1 023	1 024	1 013
1997	1 047	1 060	1 067	-

INDEX NATIONAL BÂTIMENT "TOUS CORPS D'ETAT" (symbole B.T.01 - base 100 en janvier 1994)

Mois	sept.	oct.	nov.	déc.	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juil.	août	sept.
Index	536.4	537.3	537.6	538.6	538.3	539.4	539.7	540.8	543.3	544.9	546.7	547.4	548.1

INTÉRÊT LÉGAL : 3,36% à compter du 01/01/98

Le Bulletin
de Cheuvreux et Associés