

Le Bulletin

DE CHEUVREUX

N° 01 - 2002 (Mars) - 7^{ème} année

■ Du côté de votre notaire	P. 2
■ Du côté du parlement	P. 3-6
■ Du côté d'internet	P. 6
■ Flash fiscal	P. 7-9
■ Du côté de l'Europe	P. 10-12
■ Droit comparé	P. 12-13
■ Le dossier Droit du conjoint survivant : la réforme	P. 14-15
■ Point de vue	P. 16-17
■ Du côté des tribunaux	
- Stratégie patrimoniale	P. 18
- Copropriété et Organisation juridique des ensembles immobiliers ..	P. 19
- Immobilier institutionnel et Promotion immobilière ..	P. 20-21
- Droit public	P. 22-23
- Urbanisme et Aménagement	P. 23-24
- Droit bancaire et financier ..	P. 25
- Droit des affaires	P. 26
■ Conjoncture :	
- Les Indices	P. 27
- L'Immobilier parisien	P. 28



L'ÉDITO

A lors qu'avec le printemps... et quelques élections... nous allons avoir nos regards rivés sur la France, l'Étude elle, sera tournée vers l'Europe concrète.

Ainsi, le 13 mars prochain, à l'occasion du MIPIM, nous accueillerons au sein du groupement d'intérêt économique «Notaries' European Task Force», constitué l'an dernier, une dizaine de nouveaux confrères de différents pays d'Europe. Ces derniers sont issus de la grande Europe, aussi bien méditerranéenne que germanique ou anglo-saxonne.

Notre réseau ? Un creuset de professionnels rompus au droit des affaires dans deux domaines phares : l'immobilier et le patrimonial.

Nos ambitions ? Apporter à nos clients internationaux des savoir-faire locaux de haut niveau dans le respect d'une déontologie commune, concilier la créativité et la sécurité juridique. De ce fait, devenir leaders de la vision européenne de nos métiers.

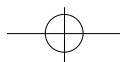
Selon la formule consacrée «mettons nous à l'ouvrage» : avec vous et pour vous.

Bruno Cheuvreux

Ont collaboré à ce numéro :

Sophie Amiel, Marie-Laure Baffoy, Céline Brun-Ney, Nathalie Chacun, Bruno Cheuvreux, Nathalie Clément, Thierry Croizé, Catherine Desmonts, Murielle Gamet, François Gauthier, Séverine Lebovici, Rémy Nerrrière, Alix d'Ocagne, Julien Pauchet, Benoît Poiraud,

Michèle Raunet, Isabelle Slochiniak, Maître Dominique Richard, Maître Caroline Durin.
Rédacteur en chef : Maître Ronan Bourges



Du côté de votre notaire

L'actualité de CHEUVREUX



■ L'Etude CHEUVREUX sera présente au MIPIM, marché international des professionnels de l'immobilier se tenant à Cannes, à l'occasion de sa réunion annuelle du GEIE de notaires européens : Notaries' European Task Force (NET). Ce GEIE, créé en mars 2001, regroupe jusqu'à présent des notaires des pays suivants : France, Allemagne, Angleterre. D'autres notaires vont nous rejoindre, de Belgique, Italie, Espagne, Luxembourg, Portugal... L'Assemblée Générale du NET se tiendra le 13 mars 2002 sur le bateau French Riviera et sera suivie d'une présentation du site web, www.net-eeig.com, dont l'ouverture au public est prévue le 20 mars 2002.

■ Une conférence GRIDAUH - Chambre des Notaires de Paris - Barreau de Paris se tiendra le 10 avril 2002 de 14 h à 17 h au Grand Auditorium de la Maison du Barreau (2-4 rue d'Harlay - Paris 1er). Elle aura pour thème «La régularisation en droit de l'urbanisme». Le Professeur FATOME interviendra notamment sur le thème de la régularisation des constructions édifiées ou modifiées irrégulièrement. Pour rappel, Maître CHEUVREUX est représentant de la Chambre des Notaires de Paris auprès du GRIDAUH.

Des clients nous ont demandé...

Dans le cadre d'un bail commercial, peut-on à l'occasion d'un congé pour renouvellement, imposer au locataire un nouveau bail actualisant et apportant des modifications au bail initial ?

■ Le principe : la jurisprudence a confirmé à plusieurs reprises sa position en la matière : le renouvellement du bail commercial s'opère aux clauses et conditions du bail venu à expiration, sauf le pouvoir aux juges en matière de fixation du prix (Cass civ du 12 oct 1982, confirmé par Cass civ 30 mai 1984, Cass civ 14 octobre 1987 et Cass civ 6 mars 1991). Les juges se fondent sur l'article 1134 du Code civil concernant la force obligatoire du contrat et sur l'article 29 du décret de 1953 sur les baux commerciaux.

Avant la réforme du 3 juillet 1972, le juge des baux commerciaux pouvait statuer sur les contestations relatives aux conditions accessoires du bail renouvelé. Tel n'est plus le cas aujourd'hui, la nouvelle rédaction de l'article 29 du décret du 30 septembre 1953 ayant retiré de la compétence du juge les contestations relatives aux conditions accessoires du bail renouvelé.

C'est un principe absolu. Les clauses du bail primitif sont intangibles et doivent être reprises sans modification dans les baux en renouvellement. Seul le loyer peut faire l'objet d'une modification.

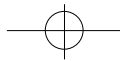
■ La solution : La seule voie réside dans la libre négociation et la transaction. Rien n'interdit aux parties, notamment dans le cadre d'un accord transactionnel, d'apporter certaines modifications au contrat initial. Un avenant pourra alors être signé entre les parties. Si les modifications résultent du bon sens (adaptation aux nouvelles

réglementations...) et ne modifient pas l'économie du contrat (consistance et utilisation des biens...), il n'y a aucune raison pour que le locataire refuse de signer l'avenant.

Cette transaction peut se faire à tout moment.

Dans le cadre d'une promesse de vente, le notaire doit interroger la mairie du lieu de l'immeuble par une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) afin de savoir si cette dernière va user de son droit de préemption. La mairie décide de ne pas préempter. L'acquéreur et le vendeur suspendent leurs engagements pour ne signer la vente qu'un an après. La purge du Droit de Préemption Urbain (DPU) est-elle limitée dans le temps ? Doit-on à nouveau avertir l'Administration ?

Les effets de la renonciation de l'administration, qu'elle soit implicite (après deux mois de silence) ou explicite ne sont pas limités dans le temps. Le propriétaire peut donc librement vendre son bien aux conditions prévues dans la DIA (CA Versailles 25 novembre 1988) à condition qu'elles aient été communiqués avec la DIA (Cass 3ème civ, 30 mai 1996). Toute modification dans la consistance du bien, le prix ou la qualité de l'acquéreur rend nécessaire une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner (CA Versailles 25 novembre 1987). Le guide du droit de préemption urbain (Ministère de l'Equipement, La Documentation française 1991) confirme également les solutions jurisprudentielles en précisant néanmoins que le changement d'acquéreur n'implique en aucun cas la production d'une nouvelle DIA.



Du côté du parlement

Le droit à un logement «décent»

En application de l'article 176 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000, vient d'être publié au journal officiel du 31 janvier 2002, le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Les propriétaires bailleurs qui proposent un logement à la location ont désormais l'obligation de délivrer un logement décent. Le décret en définit les caractéristiques.

Il assure notamment la sécurité physique et la santé des locataires (bon état d'entretien et de sécurité du bâtiment et de ses accès, matériaux de construction, canalisation, revêtements, réseaux et branchements d'électricité et de gaz, équipements de chauffage et de production d'eau chaude, des dispositifs d'ouverture et de ventilation), les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant.

A la suite de ces éléments dont l'état est jugé sur des critères subjectifs, s'ensuit la présentation des éléments d'équipement et de confort (chauffage, eau potable, évacuation des eaux ménagères, cuisine ou coin cuisine aménagé, installation sanitaire intérieure au logement comprenant wc, baignoire ou douche, éclairage électrique suffisant des pièces et accès).

Le logement doit comporter au minimum une pièce principale ayant une surface minimale de 9 m².

Ce décret concernerait un parc de logements très inconfortables et souvent vétustes estimé à 935 000 logements en 1996.

a noter au Journal Officiel :

Amiante et démolition d'immeuble

Un arrêté du 2 janvier 2002 (JO du 2 février) régleme le repérage de l'amiante dans les immeubles qui vont être démolis. Il définit ce qui doit être contrôlé et les modalités de ce contrôle. Le repérage, avant démolition, des matériaux et produits contenant de l'amiante, défini à l'article 10-4 du décret du 7 février 1996, porte sur les produits et matériaux (flocage, joint, enduit...) incorporés ou faisant indissociablement corps avec l'immeuble (dans la toiture, façade, revêtement de sols et murs...).

Archéologie préventive - décrets d'application

Le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 (JO du 19 janvier 2002) met en place les procédures administratives et financières nécessaires à l'accomplissement des missions de l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (INRAP) dont le statut est fixé par un second décret du 16 janvier (n°2002-90 - JO du 19 janvier 2002). Le premier décret prévoit notamment les modalités de passation des conventions signés entre l'INRAP et les aménageurs. Il fixe également les modalités de calcul de la redevance pour assurer le financement par les aménageurs des diagnostics préalables à des opérations de fouilles.

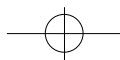
Dispositions immobilières de la loi «modernisation sociale»

Dans le cadre du vote de la loi de modernisation sociale du 17 janvier 2002, un article a été introduit qui exclut expressément les ventes par adjudication réalisées en la forme authentique, du champ d'application des articles L. 271-1 et L. 271-2 du CCH (délai de rétractation de sept jours - voir le dossier du Bulletin n°4-2001).

La loi contient également des mesures modifiant la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, destinées à lutter contre les discriminations pouvant exister lors de l'accès au logement et portant atteinte à la vie privée (par exemple il est interdit de ne pas accepter de caution de nationalité étrangère même si elle réside à l'étranger).

Les musées ont leur loi

Désormais l'appellation «musée de France» peut être accordée aux musées appartenant à l'Etat, à une autre personne morale de droit public ou à une personne morale de droit privé à but non lucratif. Est ainsi considérée comme musée «toute collection permanente composée de biens dont la conservation et la présentation revêtent un intérêt public et organisée en vue de la connaissance, de l'éducation et du plaisir du public». L'article 11 de la loi prévoit que «les collections des musées de France sont imprescriptibles. Les biens constituant les collections des musées de France appartenant à une personne publique font partie de leur domaine public et sont, à ce titre, inaliénables». Enfin, afin d'encourager le mécénat d'entreprise en France et de préserver certains trésors nationaux menacés d'expatriation, l'Etat n'ayant pas les moyens de les acheter seul, des mesures fiscales sont mises en place dans ce but (loi n° 2002-5 du 4 janvier 2002 relative aux musées de France).



Du côté du parlement (suite)

Loi MURCEF

La Loi (n°2001-1168) du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier (MURCEF) a été publiée le 13 décembre.

Ses dispositions portent sur les marchés publics (ingénierie publique et commande publique), l'amélioration des relations entre les banques et leur clientèle (régime de la convention de compte, interdiction des ventes liées et des ventes à prime, médiation bancaire, dispositions relatives aux chèques sans provision), la création des sociétés de participations financières de professions libérales («holding»), impossibilité de réviser dans le cadre de la révision triennale des loyers des baux commerciaux à la baisse (voir encadré page suivante), réforme de la sous-traitance. Les dispositions relatives au capital variable des sociétés sont désormais applicables aux sociétés civiles et notamment aux SCI. Le Conseil Constitutionnel a validé les dispositions instituées par la loi SRU concernant les prélèvements sur les communes ne respectant pas les 20% de logements sociaux. Le décret du 13 décembre 2001 (décret d'application n° 2001-1194) indique quelles sont les dépenses exposées pour la réalisation de logements locatifs sociaux, déductibles du prélèvement opéré sur les ressources fiscales des communes.

Obligations de gardiennage et de surveillance pour les bailleurs d'immeubles de cent logements et plus

Dans le but d'assurer la sécurité des locataires et des propriétaires-occupants et de réhumaniser le tissu urbain des zones urbaines sensibles (ZUS), la Secrétaire d'Etat au Logement a pris le 28 décembre dernier un décret instaurant de nouvelles obligations pour les grands propriétaires (Décret n° 2001-1361 - JO du 30 décembre 2001).

Ce texte impose la présence d'un gardien pour 100 logements appartenant à un même bailleur (que celui-ci soit de nature publique ou privée) et édicte que «les fonctions de gardiennage ou de surveillance sont assurées sur l'ensemble de l'année par au moins une personne à temps plein ou équivalent temps plein». Le financement de ces créations d'emplois sera compensé par un abattement de 30 % de la taxe sur le foncier bâti (TFPB) consenti aux bailleurs sociaux. Le décret, entré en vigueur le 1er janvier 2002 pour les immeubles situés en zones urbaines sensibles (ZUS) sera étendu aux immeubles ou groupes d'immeubles situés dans les villes de plus de 25.000 habitants et dans les agglomérations de plus de 50.000 habitants dès le 1er janvier 2003.

Nomenclature des marchés publics

La nomenclature prévue aux articles II et III de l'article 27 du nouveau Code des marchés publics a été publiée au journal officiel du 26 décembre 2001 (arrêté du 13 décembre 2001). Les différentes familles de fournitures et prestations de services y sont identifiées par un numéro à quatre chiffres. Applicable depuis le 1er janvier 2002, le classement retenu suscite de nombreuses critiques des associations regroupant des acheteurs territoriaux et des comptables publics.

Nota - droit des collectivités publiques

Une synthèse complète des réformes concernant le droit de l'urbanisme, le droit des contrats administratifs et le droit immobilier des collectivités publiques suite à la loi MURCEF et la loi sur les Sociétés d'Economie Mixte (SEM) du 2 janvier 2002, se trouve dans la rubrique «Point de vue» de ce présent Bulletin p. 16-17

a noter aux Bulletins Officiels :

Démolition et déconcentration

Une circulaire du 15 novembre 2001 (circulaire n° 2001-77 - Bulletin Officiel du Ministère de l'Equipement du 10 décembre 2001) tire les conséquences de la déconcentration de la décision de démolition ou de changement d'usage de logements locatifs sociaux. L'objectif est d'accélérer le rythme actuel de démolition en assurant mieux le financement de ces opérations.

Coefficient d'érosion monétaire

L'Administration vient de publier les coefficients d'érosion monétaire à utiliser pour le calcul des plus-values de cession réalisées en 2001 ainsi qu'à celles réalisées en 2002 et déclarées la même année (BOI 8M-2-01 instruction du 29 novembre et du 6 décembre 2001).

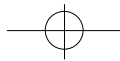
Réponses ministérielles :

Création de locaux inférieurs à 14 m² et copropriété

L'objet de l'article 74 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains est d'interdire la création de locaux à usage d'habitation qui, entre autres, ne répondent pas à des caractéristiques minimales de surface et de volume afin que soient mis sur le marché de véritables logements. Est ainsi concernée toute division d'un immeuble en vue d'une mise en copropriété ou, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, toute division d'un lot de copropriété. La mise en vente, en location ou à disposition d'autrui, de locaux destinés à l'habitation qui ne remplissent pas ces critères fait l'objet d'une sanction pénale lourde. RM JOAN 3 déc.2001 p.6950

Article L 631-7 du CCH et prescription trentenaire

L'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose notamment que dans les villes de plus de 10 000 habitants ou situées dans un rayon de 50 km autour de Paris, les locaux à usage d'habitation ne peuvent être affectés à un autre usage. La prescription trentenaire prévue à l'article 2262 du Code civil s'applique à l'amende civile que peut prononcer le Tribunal de Grande Instance pour toute personne qui contreviendrait à cette réglementation. En revanche, la durée trentenaire de l'occupation ne permet pas au contrevenant d'acquiescer par prescription l'autorisation de changement d'affectation d'un local (RM n°54809 JOAN du 2 avril 2001).



En projet :

Projet de loi sur la maîtrise des risques technologiques

Le ministre de l'aménagement du territoire et de l'environnement a présenté, lors du conseil des ministres du mercredi 13 février, un projet de loi tendant à renforcer la maîtrise des risques technologiques. Elaboré suite à la consultation provoquée par l'explosion de l'usine AZF de Toulouse en septembre 2001, ce projet aborde notamment les points suivants :

- le texte édicte des mesures incitatives invitant les industriels à renforcer la protection de leurs sites. Sont envisagées : des exemptions de taxes professionnelles ainsi que des aides directes accordées par les collectivités locales ;
 - un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) serait créé. Ce document permettrait d'interdire les constructions neuves dans les zones à risques et de prescrire des normes de construction pour la création de bâtiments nouveaux.
 - des commissions locales d'information sur les risques technologiques autour des établissements à risques, dotées d'un pouvoir de contre-expertise, seraient également mises en place.
- Le texte ne sera pas examiné par le Parlement avant les élections présidentielle et législatives.

Réforme de l'autorité parentale

Les députés ont adopté en seconde lecture, la réforme de l'autorité parentale instaurant «un droit commun de l'autorité parentale», qui «conforte père et mère dans leur égale et commune responsabilité», souligne Ségolène Royal.

Le texte encourage également la pratique de la garde alternée et instaure une médiation plutôt qu'un recours en justice en cas de conflit. Un livret de paternité sera créé, le livret de famille et les bulletins de notes seront remis à chacun des parents afin de faciliter la coparentalité. Enfin, le texte assouplit les conditions de délégation de l'autorité parentale, afin de permettre aux parents de confier leurs enfants à des tiers (beaux-parents, famille proche).

Projet de loi sur l'eau

Le projet de loi portant réforme de la politique de l'eau a été adopté en première lecture par l'Assemblée Nationale le 11 janvier 2002. Les principales mesures adoptées sont la prise en compte de la situation des plus démunis (interdiction des coupures d'eau...), la création d'un haut conseil des services publics de l'eau et de l'assainissement, et la validation du principe «pollueur-payeur» pour les agriculteurs.

Carnet d'entretien et copropriété

Depuis le 1er juin 2001, les syndics ont l'obligation d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien concernant les immeubles des copropriétés qu'ils gèrent. Tout candidat acquéreur peut se faire communiquer ce carnet. Les précisions relatives à la mise en œuvre de cette procédure d'information seront apportées par un décret modifiant le décret du 17 mars 1967 (RM n°66539 JOAN du 3 décembre 2001) qui sera publié prochainement.

L'indice du coût de la construction en question

Le gouvernement est en train de réfléchir à une nouvelle formule pour l'indexation des loyers, qui sont pour le moment dépendants de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). Un inspecteur général de l'équipement a été mandaté par la Secrétaire d'Etat au Logement Marie-Noëlle Lienemann pour «proposer un nouvel indice d'indexation des loyers».

Réforme de l'architecture (à suivre)

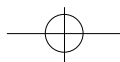
Le projet de réforme de la loi sur l'architecture de 1977 - tel que le souhaitait le Ministère de la Culture et qui avait suscité de vives protestations de la part des professionnels de la construction - est finalement abandonné. Mercredi 6 février, Catherine Tasca, Ministre de la Culture et de la Communication a présenté un nouveau projet au Conseil des ministres, sous la forme d'une «communication sur l'amélioration de la qualité architecturale du cadre de vie des Français». Pour l'Ordre des architectes, la communication de Catherine Tasca répond «dans ses grandes lignes» aux propositions des architectes. Si l'équipe gouvernementale est reconduite aux prochaines échéances électorales, ce texte servira de base à la future réforme de la loi de 1977 sur l'architecture.

Le point sur la révision des loyers des baux commerciaux

Dans le n° 2-2001(Juin) du «Bulletin de Cheuvreux», nous vous faisons part de l'interprétation donnée par la Cour de Cassation de la combinaison des articles L.145-33 et L.145-38, autorisant la révision triennale à la baisse du loyer, même en dehors de toute modification des facteurs locaux de commercialité, lorsque le nouveau loyer demandé par le locataire correspondait à la valeur locative (Cass civ. 30 mai 2001 - Société Thomson CSF). Ce principe s'appliquait aussi bien aux commerces qu'aux bureaux. Les professionnels se sont alors inquiétés des demandes possibles de

révision à venir pour les locataires ayant signé un bail en 2000, au moment où les loyers étaient plus élevés qu'aujourd'hui, dans un marché marqué par la pénurie.

L'article 26 de la loi MURCEF du 11 décembre 2001 met fin à cette jurisprudence. Ainsi, les juges ne pourront plus fixer le loyer à la valeur locative, hors le cas précis de la preuve de la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative. Il s'agit là d'un élément considérable de stabilité du marché de l'investissement.



Du côté du parlement (suite)

Adoption définitive de la loi sur la démocratie de proximité

Mercredi 13 février, le Parlement a définitivement adopté le projet de loi sur la démocratie de proximité.

Les principales mesures du texte définitif peuvent être résumées comme suit :

- la loi poursuit le mouvement de décentralisation entamé il y a vingt ans en donnant de nouvelles compétences aux régions, lesquelles pourront définir elles-mêmes leurs propres régimes d'aides directes aux entreprises. A titre expérimental, elles disposeront des prérogatives de l'Etat en matière de gestion des ports d'intérêt national, des réserves naturelles et des inventaires faunistiques et floristiques,
- le statut de l'élu est profondément aménagé : un crédit d'heures pour l'exercice de son mandat est alloué, de même que des garanties de

formation et une allocation spécifique pour les élus sortants non-réélus. Le régime indemnitaire des adjoints sera également amélioré. Les pouvoirs des maires de Paris, Marseille et Lyon et ceux de leurs maires d'arrondissement seront renforcés,

- la loi renforce la participation des citoyens à la vie publique locale en imposant la constitution de conseils de quartier dans les villes d'au moins 80.000 habitants.
- une commission nationale de débat public sera instituée.

La loi vient d'être publiée au Journal Officiel du 28 février 2002 (loi N°2002-276 du 27 février 2002) et comporte 167 articles. Nous aborderons plus en détail les différentes mesures adoptées dans le prochain «Bulletin».

- CHEUVREUX INFO -

Pour obtenir la copie d'un texte réglementaire mentionné dans le Bulletin

Rémy NERRIERE - Tél : 01 44 90 14 33 • r.nerriere@cheuvreux-associes.fr

Du côté d'internet

«Internet au service du public»

C'est une première ! Un site internet public (www.service-public.fr) a fait l'objet au mois de février d'une campagne télévisée. L'objet même de ce site est d'être connu du grand public puisqu'il constitue la «porte» d'entrée à tous les services de l'Administration française sur internet. Ouvert le 23 octobre 2000, le site «service-public.fr» est l'émanation du site «admirance» créé en 1998. Son élaboration s'est faite en concertation avec les citoyens-internautes qui ont pu exprimer leurs vœux sur un forum, six mois avant l'ouverture officielle. C'est un portail très bien conçu divisé en trois parties.

■ **Sur la partie gauche du site**, on peut accéder à un annuaire qui donne accès à plus de 7 000 sites internet publics classés par origine géographique (français et étrangers) ou par importance locale (nationale, régionale...). On accède également aux coordonnées de 13 000 responsables de l'administration. Un moteur de recherche permet de trouver le site correspondant au renseignement recherché.



www.service-public.fr

■ **La partie centrale du site** est la plus importante au niveau du contenu : 1600 questions-réponses, 2700 fiches pratiques et 1100 formulaires administratifs. Ces documents répondent d'une manière synthétique à de nombreuses questions d'ordre juridique et administratif. Ils étaient pour certains accessibles sur le 3617 VOSDROITS. Ils sont classés par thème : emploi, consommation, impôt... La présentation des questions-réponses est systématiquement accompagnée d'un lien vers les références des textes réglementaires. Il est également fait mention des coordonnées des organismes publics et/ou privés pouvant donner une réponse plus complète à la question.

■ **La partie droite du site** est consacrée au message d'actualité, ce qui peut rappeler certains sites portail comme celui de «Yahoo!». Il s'agit de l'actualité réglementaire (nouvelles lois...) et un rappel de certaines échéances (impôts...). L'internaute peut s'abonner à une newsletter et recevoir ces actualités tous les 15 jours dans sa boîte aux «lettres-mails».

L'administration se rapproche ainsi du citoyen en lui facilitant les démarches (téléchargement de formulaires...) et en rendant le droit plus accessible, même si celui-ci ne trouve pas forcément la réponse à un problème complexe. Le conseil d'un professionnel du droit (avocat, notaire...) sera toujours nécessaire dans certains cas. Un espace est consacré aux professionnels et entreprises qui trouveront des formulaires pouvant intéresser leurs activités, mais également des questions-réponses les concernant. Ce site se développera encore dans l'avenir puisqu'on nous annonce pour 2005 que chaque citoyen disposera de «mon.service-public.fr», son site personnalisé pour toutes ses démarches administratives.



Loi de Finances pour 2002

1ère PARTIE : FISCALITE DES PARTICULIERS

Barème :

Les tranches et taux sont les suivants :

- Jusqu'à 4.121 € : 0
- de 4.121 € à 8.104 € : 7,5 %
- de 8.104 € à 14.264 € : 21 %
- de 14.264 € à 23.096 € : 31 %
- de 23.096 € à 37.597 € : 41 %
- de 37.597 € à 46.343 € : 46,75 %
- Au delà : 52,75 %

Demi-parts additionnelles :

Le plafonnement général à chacune des demi-parts additionnelles pour les revenus de l'année 2001 est porté à 2.017 €. Pour les contribuables célibataires, divorcés ou séparés ayant un ou plusieurs enfants à charge et les élevant seuls, l'avantage lié aux deux premières parts additionnelles correspondant au premier enfant à charge est limité à 3.490 €. Pour les contribuables célibataires, divorcés, séparés ou veufs sans personne à charge ayant élevé des enfants, l'avantage procuré par la demi-part additionnelle est limité à 964 €.

Pour les contribuables :

- ayant à charge une ou plusieurs personnes vivant sous leur toit, titulaires de la carte d'invalidité,
- titulaires d'une pension militaire, d'invalidité ou de victime de guerre ou pour accident du travail

- d'au moins 40%,
- titulaires de la carte d'invalidité,
- âgés de plus de 75 ans et titulaires de la carte du combattant ou d'une pension militaire d'invalidité ou de victime de guerre,
- veuves de plus de 75 ans d'une personne et titulaires de la carte du combattant ou d'une pension militaire d'invalidité ou de victime de guerre,
- titulaires d'une pension de veuve de guerre,

l'avantage procuré par chacune des parts additionnelles est plafonné à 2.587 €.

Décote :

La limite d'application de la décote est fixée à 760 €.

Enfants majeurs :

Les pensions alimentaires versées à un enfant majeur sont déductibles dans la limite de 3.824 €.

Dépenses de gros équipements :

Le bénéfice du crédit d'impôt pour dépenses de gros équipements est étendu à l'acquisition de matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage depuis le 1er octobre 2001.

Dons et subventions :

Pour les dons à caractère général, la limite de la réduction d'impôt égale 50 % des sommes versées est portée à 10 % du revenu imposable (au lieu de 6%).

En ce qui concerne les dons aux organisations d'aides aux personnes en difficulté, le plafond des versements ouvrant droit à la réduction d'impôt au taux de 60% des sommes versées est porté à 400 € pour l'imposition des revenus de l'année 2001. A titre expérimental, pour les revenus de l'année 2001 à 2003, les contribuables qui transmettent leur déclaration de revenus par voie électronique doivent mentionner l'identité des organismes bénéficiaires et le montant total des versements effectués au profit de chacun d'eux. La mention de l'identité des bénéficiaires pour les versements inférieurs ou égaux à 3.000 € destinés aux versements de la vie politique et des associations culturelles ou de bienfaisance autorisées à recevoir des dons n'a cependant pas à être indiquée.

Il convient de noter qu'un dispositif équivalent est mis en place pour la justification du versement des cotisations syndicales.

Investissements locatifs dans certaines résidences de tourisme :

Ce dispositif est prorogé jusqu'au 31 décembre 2006.



- Flash Fiscal - Flash Fiscal - Flash Fiscal -

Souscription au capital des PME :

Le dispositif est reconduit jusqu'au 31 décembre 2006. Il n'y a plus de limite quant à l'activité des sociétés ; toutefois, ces dernières restent devoir être soumises à l'IS dans les conditions de droit commun. Les plafonds annuels des souscriptions sont portés à 6.000 € pour une personne seule et à 12.000 € un couple marié.

Il est désormais prévu un dispositif de report sur les trois années suivantes, des versements qui excèdent le plafond annuel pour les versements effectués à compter du 1er janvier 2002.

Prime pour l'emploi :

Le dispositif de la prime pour l'emploi est pérennisé.

Traitements et salaires :

Les minimum et plafond de la déduction forfaitaire de 10% sont portés à :

364 € et 12.229 € pour frais professionnels des salariés
323 € et 3.160 € pour les pensions et rentes viagères à titre gratuit.

Le plafond de l'abattement de 20 % est porté à 111.900 €. Les mêmes minimum et plafond sont applicables aux gérants et associés de sociétés visées à l'article 62 du CGI.

BNC/ BIC :

Le délai d'option pour la détermination du résultat imposable en fonction des créances acquises et des dépenses engagées est allongé pour les contribuables débutant leur activité non commerciale à compter du 1er janvier 2001. Désormais, l'option doit être exercée dans le délai prévu pour le dépôt de la déclaration des bénéfices, c'est-à-dire le 1er mai de l'année suivant celle du début de l'activité.

Elle est établie sur papier libre et adressée en un exemplaire au service des impôts dont dépend le contribuable.

Le plafond d'application de l'abattement de 20% en cas d'adhésion à un centre de gestion ou une association agréée est porté à 111.900 €. La période de validité de l'option pour le régime réel d'imposition exercé par une entreprise soumise de plein droit au régime des micro BIC ou micro BNC est fixée à deux ans pour les options exercées à compter du 1er janvier 2002 et celle en cours à cette date.

Les entreprises nouvelles créées à compter du 1er janvier 2002 pourront exercer cette option jusqu'à la date du dépôt de leur première déclaration de résultats.

Revenus mobiliers :

A compter du 1er janvier 2002, concernant les opérations de rachat de titres en vue d'une réduction de capital, seule la fraction du prix d'achat correspondant aux bénéfices distribuables ou aux réserves

est considérée comme un revenu distribué.

Le sursis d'imposition applicable aux plus-values d'échanges de titres effectués hors de France est confirmé à la condition que l'état où se déroule l'opération soit un Etat de la Communauté européenne ou un Etat ayant conclu une Convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale.

Le plafond de versement en numéraire sur un PEA est fixé à 120.000 € à compter du 1er janvier 2002. A compter de cette même date, les parts de FCPR et FCPI deviennent éligibles au PEA, de même que les titres émis par des sociétés établies dans les Etats membres de la Communauté Européenne et soumises à l'IS ou impôt équivalent.

Revenus fonciers :

A compter de l'imposition des revenus de l'année 2001, le régime miro-foncier devient applicable de plein droit à tous les contribuables dont le revenu brut foncier est inférieur à 15.000 €.

Les régimes d'exonération des revenus des locations nues ou meublées et sous-locations de logements à des personnes défavorisées sont remplacés par le dispositif LIENEMANN qui prévoit pour les locations consenties à compter du 1er janvier 2002 à des personnes aux ressources très modestes, un taux de déduction forfaitaire de 60%.



- Flash Fiscal - Flash Fiscal - Flash Fiscal -

Enfin, les dépenses engagées depuis le 1er janvier 2001 par les propriétaires bailleurs de locaux professionnels ou commerciaux en vue de les protéger contre les effets de l'amiante sont déductibles pour leur montant réel.

Successions :

Pour les successions ouvertes à compter du 1er janvier 2002, l'abattement de 20% sur la valeur vénale de la résidence principale du défunt est applicable en cas d'occupation à titre de résidence principale par les enfants majeurs du défunt ou de son conjoint, qui sont incapables de travailler dans des conditions normales de rentabilité en raison d'une infirmité physique ou mentale congénitale ou acquise.

Par ailleurs, les extraits de registres d'enregistrement peuvent être délivrés pour les besoins des recherches généalogiques nécessaires au règlement des successions au notaire chargé dudit règlement à compter du 1er janvier 2002.

Redevance de l'audiovisuel :

L'exonération de la redevance pour les personnes âgées s'applique dès l'âge de 65 ans à condition qu'elles ne soient pas imposées à l'impôt sur le revenu et non passibles de l'ISF.

Obligation de paiement par chèque :

Pour tout achat supérieur à 3.000 €, les particuliers non commerçants doivent payer par chèque ou moyen équivalent.

L'amende pénale prévue en cas d'infraction à cette disposition est désormais partagée par moitié entre le particulier et le commerçant et une solidarité est instituée entre eux pour son paiement.

Revenu fiscal de référence :

Sont désormais prises en compte dans le revenu fiscal de référence, les indemnités de fonction des élus locaux soumises à la retenue à la source pour leur montant net de frais d'emploi, ainsi que les suppléments de rémunération des salariés détachés à l'étranger.

La deuxième partie de cet article concernant la fiscalité des entreprises sera publiée dans le «Bulletin» du mois de juin.

*Maître Dominique RICHARD
Maître Caroline DURIN
Cabinet Richard
www.richard-bertrand.avocat.fr*

Instructions Administratives récentes

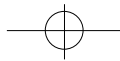
Opérations en capital et TVA

En principe, la TVA qui grève les dépenses effectuées par les entreprises lors de la réalisation de leurs opérations en capital (fusion, apport, augmentation de capital...), est déductible. La jurisprudence récente de la Cour de justice des communautés européennes confirme que la TVA grevant les dépenses exposées lors d'opérations en capital ouvre droit à déduction. En effet, ces dépenses ont un lien direct et immédiat avec l'ensemble de l'activité économique de l'entreprise qui les supporte. L'Administration vient de préciser les conditions de déduction de la TVA afférente aux dépenses supportées par une entreprise (assujettie à la TVA) pour la réalisation de ses opérations en capital. (Instr. 15 oct. 2001 : BOI 3 D-4-01)

Régime des plus-values à long terme

La Cour Administrative d'Appel de Bordeaux avait estimé dans un arrêt du 27 juin 2000 que «la plus-value retirée de la vente d'un terrain construit, réalisée plus de deux ans après l'acquisition du terrain nu, relève du régime des plus-values à long terme alors même que la construction a été édifée moins de deux ans avant la date de cession». Cette décision avait ainsi infirmé la doctrine administrative selon laquelle, en cas de cession d'un immeuble édifé sur un terrain dont le cédant était antérieurement propriétaire, le délai de détention de la partie du terrain qui constitue une dépendance immédiate et nécessaire de la construction se décompte à partir de la date du début des travaux de construction, dès lors que cette partie du terrain est considérée comme l'accessoire de la construction.

Aujourd'hui, l'instruction fiscale du 14 décembre 2001 (BOI n°8 M-3-01) se rallie à la position de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, en précisant les nouvelles modalités de détermination de la plus-value à appliquer dans une telle hypothèse (elle fournit également des exemples de calcul).



Du côté de l'Europe



EURO

Plus de frais de paiement transfrontaliers en euros

Selon un règlement européen proposé fin novembre 2001 par les ministres de l'Union européenne et qui devrait être confirmé par le Parlement européen, à partir de 1er juillet 2002, les frais prélevés par les banques lors des retraits aux distributeurs automatiques et pour l'utilisation de cartes bancaires jusqu'à 12 500 e devront être les mêmes pour les paiements transfrontaliers en euros que pour les paiements nationaux. Autrement dit, un français qui règlera sa note d'hôtel par carte à Rome ou y retirera du liquide ne paiera pas de frais, puisqu'il n'en paie pas en France.

Frais de virement plafonnés à partir de la mi-2003

Selon ce même règlement européen et d'ici la mi-2003, les frais de banque pour les virements jusqu'à 12 500 e devraient soit disparaître, soit être alignés sur ceux perçus par les banques pour un virement à l'intérieur d'un même pays.

Position commune (CE) n°41/2001 du 7 décembre 2001.

A NOTER AU JOURNAL OFFICIEL DES COMMUNAUTÉS EUROPEENNES

Deux directives sur les OPCVM adoptées par le Conseil

Le Conseil des ministres de l'Union européenne a définitivement adopté, le 4 décembre 2001, deux directives sur les organismes de placement harmonisés (OPCVM).

- La première directive concerne essentiellement les «produits» (les parts de l'organisme de placement).

Elle supprime les barrières à la commercialisation transfrontalière des parts des organismes de placement collectif en élargissant la gamme des actifs financiers dans lesquels ils peuvent investir (fonds de trésorerie...).

- La seconde directive concerne les sociétés de gestion des OPCVM.

Elle comprend des règles harmonisées relatives à l'accès au marché aux conditions d'exercice de l'activité (exigences de fonds propres) et à l'instauration de normes prudentielles à respecter.

Conseil . UE Ecofin, 4 déc.2001

Une directive européenne en matière de TVA

Le Conseil de l'Union européenne a adopté, le 20 décembre 2001, une directive européenne en vue de simplifier, moderniser et harmoniser les conditions imposées à la facturation en matière de taxe sur la valeur ajoutée (TVA). Un cadre juridique commun à l'ensemble des opérateurs établis sur le territoire de l'Union européenne est ainsi établi permettant de simplifier la facturation.

L'entrée en vigueur de la directive est fixée au 1er janvier 2004.

Ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie, communiqué de presse, 10 décembre 2001

Evaluation des actifs et des passifs financiers

En vue de maintenir la cohérence entre les normes comptables internationalement reconnues et les directives européennes 78/660/CEE et 86/635/CEE, une directive 2001/65/CE autorise l'évaluation de certains actifs et passifs financiers à leur «juste valeur», notamment par les banques et les autres établissements financiers.

Cette «juste valeur» est déterminée par référence, selon les cas :

- à une valeur de marché,
- à une valeur résultant de modèles et techniques d'évaluation généralement admis lorsqu'un marché fiable ne peut-être identifié.

La transposition de cette directive devra intervenir avant le 1er janvier 2004.

Directive 2001/65/CE, 27 septembre 2001 : JOCE n°L 283, 27 octobre, p.28

Prêts au logement

La Commission européenne vient de mettre en ligne un registre des établissements prêteurs qui adhèrent au code de conduite européen sur l'information préalable (ou pré-contractuelle) du consommateur concernant des prêts au logement. Les établissements souhaitant adhérer au code doivent notifier leur intention à la Commission avant le 30 septembre 2002.

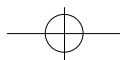
EN PROJET

Responsabilité environnementale

La Commission européenne a adopté, le 23 janvier 2002, une proposition de directive sur la responsabilité environnementale qui se fonde sur le principe général du «pollueur payeur» formulé dans l'article 174 du Traité CE. La responsabilité de la pollution environnementale sera supportée par les exploitants de certaines activités à risque ou potentiellement dangereuses causant des dommages environnementaux : ils devront payer le prix ou seront tenus de réparer les dommages. Ce principe devra également s'appliquer à tout exploitant causant, par faute ou négligence, des dommages à la biodiversité.

Noms de domaine : le suffixe «.eu» pourrait être opérationnel fin 2002

Le Conseil des ministres des Quinze et le Parlement européen doivent donner leur feu vert définitif à la création du suffixe «.eu» avec l'adoption d'un règlement européen.



PAYS PAR PAYS



GRANDE BRETAGNE

L'immobilier anglais devrait moins flamber en 2002

Si les prix de l'immobilier en Grande-Bretagne continueront d'augmenter en 2002, deux études publiées simultanément indiquent que cette hausse devrait être deux fois moins importante, à savoir de 5 % à 6 %.

Les crédits immobiliers font chuter l'inflation

L'inflation en Grande-Bretagne s'est encore ralentie en décembre en raison notamment du repli du coût des crédits immobiliers. L'ONS a principalement attribué le ralentissement de la hausse des prix au repli des remboursements de prêts immobiliers, après la baisse de 50 points de base des taux directeurs décidée par la Banque d'Angleterre en novembre.

British Telecom cède son portefeuille immobilier

Le groupe British Telecom poursuit son programme de désendettement en cédant son portefeuille immobilier pour 2,38 milliards de livres.



ALLEMAGNE

Privatisation immobilière

L'Etat allemand a cédé une participation de 72,6 % dans une société immobilière publique afin de combler partiellement le déficit prévu dans le budget 2002. Cette opération constitue la première privatisation effectuée en vue de réduire le déficit budgétaire 2002.

L'Allemagne réforme son droit des contrats et obligations

Le législateur allemand a récemment effectué la plus importante réforme du droit des contrats et obligations depuis l'entrée en vigueur du Code civil allemand (BGB) en 1900. Le législateur allemand devant impérativement transposer les directives européennes sur les ventes aux consommateurs (1999/44/CE), sur les retards de paiement (2000/35/CE) et sur le commerce électronique (2000/31/CE) en a profité pour réformer en profondeur son droit des obligations.



ITALIE

Relance des grands travaux

Le Sénat italien a adopté définitivement une loi cadre qui permettra de relancer les grands travaux dans la Péninsule. Cette loi permettra au gouvernement, en consultation avec les régions, d'identifier des infrastructures publiques et privées prioritaires et de simplifier les procédures d'appel d'offre pour les routes, ponts, aqueducs, etc.

Succès d'une titrisation sur des immeubles publics

Le ministère italien de l'Economie et des Finances a annoncé lundi 17 décembre 2001 le succès de son opération de titrisation réalisée sur un programme de cession d'immeubles appartenant à l'Etat. Cette opération va permettre à l'Etat de réduire le déficit public italien et tendre à un ratio déficit public sur PIB de 0,5 % pour 2002.



ESPAGNE

Ralentissement de la hausse des prix de l'immobilier

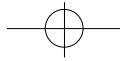
Selon une étude du Cabinet Sociedad de Tasacion, le prix moyen du mètre carré des logements neufs en Espagne a augmenté de 8,9 % en 2001, à 1.453 euros/m², contre 12,5 % en 2000. Ce ralentissement devrait se poursuivre en 2002 avec une hausse du prix du m² de 5 à 6 %.



FRANCE

L'immobilier d'entreprise atteint les records en 2001

Selon le Cabinet Insignia Bourdais, les investissements réalisés dans l'immobilier d'entreprise en France en 2001 ont atteint 12 milliards d'euros, soit une augmentation de plus de 35 % par rapport à l'année 2000. L'année 2001 a été notamment marquée par «les externalisations de patrimoine» par de grands propriétaires français, notamment les ventes d'une partie de leur patrimoine par France Telecom pour près de 3 milliards d'euros, par Thales (480 millions d'euros) et par EDF (534 millions d'euros). Pour 2002, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise devrait avoir «une configuration assez proche de celle observée en 2001» et le volume des engagements a «de fortes chances de rester élevé».



Du côté de l'Europe (suite)

JURISPRUDENCE

FISCALITE : Imposition des plus-values en cas de transfert du domicile fiscal

Le principe de la liberté d'établissement posé par l'article 43 du Traité CE, s'oppose à ce qu'un Etat membre institue, à des fins de prévention d'un risque d'évasion fiscale, un mécanisme d'imposition des plus-values en cas de transfert du domicile fiscal. Au regard de ce texte, un recours pour excès de pouvoir a été déposé à l'encontre du décret du 6 juillet 1999 portant application de l'article 24 de la loi de finance pour 1999 (n°98-1266 du 30 décembre 1998), relatif aux modalités d'imposition de certaines plus-values de valeurs mobilières en cas de transfert du domicile fiscal hors de France. Le Conseil d'Etat a décidé le 14 décembre 2001, de saisir la CJCE d'une question préjudicielle à ce sujet.

A suivre.

CONJONCTURE

Croissance zone euro et indice de confiance

- En 2002, la croissance dans la zone euro devrait être comprise entre 0,7 et 1,7 % seulement, tandis que l'inflation ralentira plus que prévu. La Banque Centrale Européenne (BCE) dispose d'une marge pour assouplir sa politique monétaire en 2002.

- L'indice de confiance économique publié par la Commission européenne affiche un léger redressement en décembre pour atteindre 98,8 contre 98,6 en novembre. Ceci est principalement dû à une évolution positive de la composante consommateurs de l'indice.

Construction en Europe : légère remontée

Selon l'Office statistique européen Eurostat, la production dans le secteur de la construction au 3ème trimestre 2001 a augmenté de 0,8 % dans la zone euro et de 0,9 % dans l'Europe des Quinze.

Immobilier d'entreprise : prévisions en baisse

Selon une étude du Cabinet Jones Lang Lasalle le marché de l'immobilier d'entreprise fonctionne au ralenti depuis cet été en Europe et sur l'ensemble de l'année 2001 une baisse de l'activité locative en Europe de 30 à 40 % par rapport à 2000 est à prévoir. Les perspectives pour 2002 ne seraient guère plus brillantes.

Droit comparé

«DROIT IMMOBILIER ALLEMAND»

Nouvelle retenue à la source sur travaux immobiliers

La fiscalité allemande a connu d'importants aménagements ces dernières années, notamment dans le cadre du «Steuersenkungsgesetz» (loi visant à la réduction de la charge fiscale) dont la presse s'est largement fait l'écho.

Une disposition fiscale issue de la loi du 30 août 2001 visant à enrayer le travail illégal dans le secteur de la construction, entrée en vigueur au 1er janvier 2002, est peut-être passée plus inaperçue. Cette mesure risque pourtant d'affecter toutes les entreprises, françaises notamment, réalisant des prestations se rattachant, à un immeuble situé outre-Rhin. Cette mesure intégrée dans les articles 48 - 48d de la loi relative à l'impôt sur le revenu (Einkommensteuergesetz), institue en effet l'obligation pour le preneur de tels services d'opérer une retenue de 15 % sur la rémunération versée au prestataire.

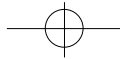
Après avoir précisé les cas dans lesquels le prestataire se verra appliquer la retenue ou pourrait en être personnellement redevable, nous évoquerons les modalités d'imputation et de restitution de cette retenue ainsi que les conditions d'une éventuelle exonération.

UN CHAMP D'APPLICATION TRÈS LARGE

Au regard des prestations visées

La retenue trouve à s'appliquer à l'encontre de l'ensemble des prestations de construction. Cette notion englobe, outre des prestations

directement liées à l'édification, toutes celles touchant à la réparation, à l'entretien ou la démolition d'immeubles. La notion même d'immeuble est très large puisqu'elle vise en principe l'ensemble des ouvrages liés au sol et va donc bien au-delà des seuls bâtiments. Ainsi, à titre d'exemple la simple pose de carrelage. Il en va de même de



certaines fournitures de matériaux dès lors que ces livraisons s'accompagnent de prestations telles que le montage.

Les prestations de conception et de planification telles que des travaux d'architectes sont en principe exclues du champ d'application de la retenue, mais peuvent tomber sous la disposition précitée lorsqu'elles sont réputées constituer l'accessoire d'une prestation de construction.

Au regard des personnes visées

Tout prestataire, indépendamment de sa forme juridique, de son activité ou de sa résidence, se voit en principe appliquer la retenue. Le seul tempérament tient en l'existence d'un seuil en volume. La retenue n'a pas à être opérée lorsque la somme des prestations facturées ou à facturer au cours d'une même année civile à un même preneur ne dépasse pas 5 000 Euros :

La retenue doit être prélevée par tout preneur de services agissant en qualité d'entrepreneur selon la définition retenue en matière de TVA. En l'absence de référence territoriale, il est permis de s'interroger quant au fait de savoir si une entreprise française réalisant des travaux immobiliers en Allemagne et faisant elle-même appel à des sous-traitants sans être établie en Allemagne, pourrait être tenue d'opérer pareille retenue sur les rémunérations versées à ses sous-traitants. Ce cas de figure pourrait notamment se rencontrer en présence d'un entrepreneur général qui sous-traiterait l'ensemble d'un marché.

MODALITÉS DE PRÉLÈVEMENT ET D'IMPUTATION

La retenue à opérer par le preneur s'élève à 15% du montant TTC versé au prestataire, et devient exigible lors du paiement. Cette retenue doit ensuite être versée le 10 du mois suivant au centre des impôts du preneur.

La retenue ne constitue pas une imposition définitive, mais forme un crédit d'impôt que le prestataire pourra imputer sur certains impôts dont il serait redevable en Allemagne. L'imputation doit s'opérer par priorité sur l'impôt sur le revenu à retenir par l'entrepreneur au titre des salaires versés, ensuite sur l'impôt sur le revenu ou sur les sociétés ainsi que sur les acomptes correspondants. La retenue opérée peut encore être imputée sur les retenues à la source dont le prestataire serait lui-même redevable en qualité de preneur de services.

MODALITÉS DE REMBOURSEMENT

Ce n'est que dans l'hypothèse où le preneur pourra démontrer ne pas être lui-même, en qualité de preneur de service, tenu de collecter une retenue à la source, ni redevable de l'impôt sur les sociétés ou d'impôts sur les revenus sur lesquels la retenue pourrait être imputée, qu'il pourra en obtenir le remboursement. S'agissant de prestataires français, la demande de remboursement devra être déposée auprès du centre des impôts de Kehl.

C'est sans doute au regard des modalités d'imputation et de remboursement que la mesure risque de s'avérer discriminatoire au regard des non-résidents. Car contrairement aux prestataires allemands, le non-résident ne disposera généralement pas de base fiscale en Allemagne, sur laquelle la retenue pourra être imputée. En effet, le prestataire non-résident ne serait redevable de l'impôt sur le revenu que dans la mesure où il disposerait d'un établissement stable en Allemagne, notamment au titre d'une installation fixe d'affaire ou du fait d'un chantier d'une durée supérieure à douze mois. Le point de savoir si une telle différence de traitement pratiquée peut constituer ou non une atteinte à la libre prestation de services, prohibée au sein de l'Union Européenne par l'article 49 du Traité, dépendra sans doute de la diligence avec laquelle les Centres des Impôts instruiront les demandes de remboursement, et les conditions, notamment de preuve, auxquelles le remboursement sera subordonné.

MODALITÉS D'EXONÉRATION

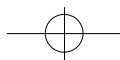
Le preneur de service est dispensé d'opérer la retenue lorsqu'au jour du paiement, il se trouve en possession d'un certificat d'exonération, établi au nom du prestataire. Pareil certificat peut être sollicité, s'agissant d'un prestataire résidant en France auprès du Centre des Impôts de Kehl. Ce Centre des Impôts exercera alors un contrôle a priori pour s'assurer de la résidence du prestataire et vérifier que l'activité déployée en Allemagne ne rend pas ce prestataire redevable de l'impôt en Allemagne. Le Centre des Impôts s'assurera donc notamment que l'activité exercée en Allemagne ne peut être constitutive d'un établissement stable. L'obtention d'un tel certificat est par ailleurs subordonnée à la désignation d'un représentant du prestataire en Allemagne, chargé de recevoir toute correspondance émanant des autorités fiscales allemandes.

En fonction des prestations réalisées, le certificat d'exonération pourra soit être limité à une prestation déterminée ou au contraire être de portée générale et viser toutes les prestations rendues par un même prestataire. De même, la durée de l'exonération pourra varier, sans toutefois pouvoir dépasser trois ans.

Eu égard au possible délai d'instruction de telles demandes, il est plus que recommandable de solliciter le certificat dès avant tout encaissement partiel ou total de la rémunération, une régularisation ultérieure ne pouvant en effet s'opérer que par la procédure de remboursement visée ci-dessus, d'où un impact sérieux sur la trésorerie du prestataire.

Pascal SCHULTZE
Avocat à la Cour

Paris



Le Dossier

«STRATÉGIE PATRIMONIALE»

DROITS DU CONJOINT SURVIVANT: LA REFORME

La réforme des droits du conjoint survivant, initiée il y a plus de 15 ans, vient d'être votée (loi du 3 décembre 2001).

Le législateur, en accordant plus de droits au conjoint, prend acte d'une évolution sociologique : le lien du mariage a pris de l'importance par rapport aux liens du sang, sur lesquels étaient fondés le droit des successions depuis le Code Napoléon. Le conjoint évince désormais notamment les frères et sœurs du défunt.

La loi fait de lui un «successible», selon les propres termes des nouveaux articles du Code civil. En voici les principales dispositions.

LES DROITS LÉGAUX DU CONJOINT, EN L'ABSENCE DE TESTAMENT

- 1 -

En présence d'enfants communs

■ **Le conjoint a le choix entre :**

- l'usufruit de l'intégralité des biens composant la succession
- OU
- 1/4 en pleine propriété de ces biens

L'usufruit peut être converti en une rente viagère à la demande des autres héritiers ou du conjoint

- 2 -

En présence d'enfants de lits différents

■ **Le conjoint a droit à 1/4 en pleine propriété de la succession.**

Ceci pour éviter que l'usufruit du conjoint ne s'exerce sur des biens dont les nus-propriétaires ne sont pas ses propres enfants.

- 3 -

En présence des père
et/ou mère du défunt

■ **Le conjoint a droit à :**

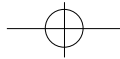
- 1/2 de la succession si le défunt laisse ses deux parents.
- 3/4 de la succession si le défunt ne laisse qu'un seul de ses parents.

- 4 -

En l'absence de descendants
et des père et mère

Le conjoint a droit à l'intégralité de la succession à l'exception des biens qui lui ont été donnés par ses parents et dont la moitié revient à ses frères et sœurs, le cas échéant.

NB : Il faut souligner que dans ce cas de figure (pas d'enfants, ni de parents) le législateur a fait du conjoint survivant un héritier réservataire : il a droit au minimum à 1/4 de la succession, le défunt ne pouvant donner de son vivant ou léguer par testament que les 3/4 de ses biens



LE DROIT AU LOGEMENT

Le législateur a prêté une attention toute particulière aux conditions de vie du conjoint et notamment à son logement, en lui accordant deux droits différents :

- 1 -

Droit de jouissance temporaire

■ Lorsque, au moment du décès, le conjoint occupe effectivement, à titre d'habitation principale, un logement appartenant aux époux ou dépendant totalement de la succession, il a, de plein droit, pendant un an, la jouissance gratuite de ce logement et du mobilier qui le garnit. Lorsque ce logement est pris à bail, les loyers doivent être remboursés pendant une année par la succession au conjoint.

■ Ce droit est d'ordre public. Le conjoint survivant ne peut en être privé.

- 2 -

Droit de jouissance viager

■ Lorsque, au moment du décès, le conjoint occupe effectivement, à titre d'habitation principale, un logement appartenant aux époux ou dépendant totalement de la succession, il bénéficie, jusqu'à son décès d'un droit d'habitation sur ce logement et d'un droit d'usage sur le mobilier.

■ La valeur de ces droits d'habitation et d'usage s'impute sur ses droits dans la succession, mais si cette valeur excède ses droits, il n'a pas à dédommager la succession.

■ Le conjoint survivant peut être privé de ce droit de jouissance viager, mais uniquement par un testament authentique du défunt, c'est à dire reçu par un notaire.

■ Ces droits d'usage et d'habitation peuvent être convertis en une rente viagère ou en un capital.

- 3 -

Renforcement de l'attribution préférentielle et de la cotitularité du droit au bail

■ Le législateur a renforcé la possibilité d'attribution préférentielle au conjoint survivant de la résidence principale ou du droit au bail, ainsi que ses droits sur le bail existant.

LE DROIT À UNE PENSION

La succession doit une pension au conjoint survivant dans le besoin, prélevée sur l'hérédité.

Céline BRUN-NEY

A NOTER

Les droits accordés par la loi au conjoint survivant sont ses droits à défaut de dispositions testamentaires.

Il est possible, par testament, de les modifier :

■ en les diminuant, à la seule exception du cas de figure où le conjoint est réservataire pour 1/4 (absence de descendant et de père et mère)

■ ou en les augmentant, dans la limite qui existe déjà de la quotité disponible spéciale à son profit. A ce sujet, les donations entre époux existantes demeurent valables.

Les autres dispositions de la loi du 3 décembre 2001 :

■ Egalité des droits successoraux de l'enfant adultérin : ils sont désormais les mêmes que ceux des autres enfants.

■ Suppression de la théorie des comourants : les articles 720 à 722 du Code civil réglementaient l'hypothèse où plusieurs personnes, réciproquement héritières l'une de l'autre décédaient dans un même événement, en prévoyant des présomptions de survie fondées sur l'âge et sur le sexe. Ce dispositif est abrogé : l'ordre des décès est aujourd'hui établi par tous moyens et si cet ordre ne peut être déterminé, la succession de chaque personne est dévolue sans que l'autre y soit appelé.

■ Consécration légale de l'acte de notoriété qu'avait instauré la pratique notariale (contenu de l'acte défini par l'article 730-1 du Code civil)

■ Elargissement des cas dans lesquels une personne est indigne de succéder .

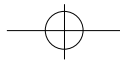
- CHEUVREUX INFO -

Votre contact

Rémy NERRIERE

Tél : 01 44 90 14 33

r.nerriere@cheuvreux-associes.fr



POINT DE VUE

«DROIT PUBLIC»

Des nouveautés en matière de droit de l'urbanisme, droit des contrats administratifs et droit immobilier des collectivités publiques

L'actualité législative des dernières semaines est très riche. La loi Murcef du 11 décembre 2001, la loi sur les SEM locales du 2 janvier 2002 apportent des modifications non négligeables dans le domaine du droit de l'urbanisme, du droit des contrats, du droit des opérations immobilières des collectivités publiques, et du droit des SEM locales.

- 1 -

En droit de l'urbanisme

■ Les articles 8 et 9 de la loi sur les SEM locales apportent deux adaptations à la loi SRU :

L'article L. 122-5 du Code de l'urbanisme relatif au SCOT est complété afin de permettre une meilleure articulation entre les périmètres des établissements publics de coopération intercommunale (communauté de commune, communauté d'agglomération et communauté urbaine) et les périmètres des SCOT.

L'article L. 123-19 du Code de l'urbanisme relatif aux dispositions transitoires relatives au PLU permet désormais aux communes de procéder à des révisions d'urgence concernant un projet présentant un caractère d'intérêt général tel que prévu à l'article L. 123-13 du Code de l'urbanisme, sans avoir à établir un PLU sur la totalité du territoire communal. Le nouvel article pose toutefois comme condition que cette révision d'urgence soit approuvée avant le 1er janvier 2004 et que la commune ait préalablement prescrit une révision générale.

■ L'article 7 de la loi sur les SEM locales introduit un nouvel article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales qui donne un contenu obligatoire aux conventions publiques d'aménagement régies par les articles L. 300-4 et L. 300-5

du Code de l'urbanisme passées entre une commune et une SEM locale. Ainsi aux termes de cet article, la convention publique d'aménagement doit prévoir à peine de nullité :

1° L'objet du contrat, sa durée et les conditions dans lesquelles il peut éventuellement être prorogé ou renouvelé ;

2° Les conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance par la collectivité, le groupement ou la personne publique contractant ainsi que, éventuellement, les conditions et les modalités d'indemnisation de la société ;

3° Les obligations de chacune des parties et notamment, le cas échéant, le montant de la participation financière de la collectivité territoriale, du groupement ou de la personne publique dans les conditions prévues à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ainsi que les modalités de contrôle technique, financier et comptable exercé par la personne contractante dans les conditions prévues à l'article L. 300-5 précité ;

4° Les conditions dans lesquelles la personne publique contractante peut consentir des avances justifiées par un besoin de trésorerie temporaire de l'opération ; celles-ci doivent être en rapport avec les besoins réels de l'opération mis en évidence par le compte rendu financier visé à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ces avances font l'objet d'une convention approuvée par l'organe délibérant de la personne publique contractante et précisant leur montant, leur durée, l'échéancier de leur remboursement ainsi que leur rémunération éventuelle

le bilan de la mise en œuvre de cette convention est présenté à l'assemblée délibérante en annexe du compte rendu annuel à la collectivité ;

5° Les modalités de rémunération de la société ou de calcul du coût de son intervention, librement négociées entre les parties ;

6° Les pénalités applicables en cas de défaillance de la société ou de mauvaise exécution du contrat.

Dans un souci de clarté, il est très regrettable que ces dispositions aient été insérées dans le Code général des collectivités territoriales plutôt que dans le Code de l'urbanisme.

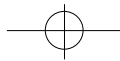
- 2 -

En matière de droit des contrats

■ L'article 1er de la loi MURCEF permet expressément :

- aux services de l'Etat, des régions et des départements, d'apporter leur concours technique aux communes, à leurs établissements publics et à leurs établissements publics de coopération intercommunale ainsi qu'aux établissements publics associant exclusivement des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale, pour l'exercice de leurs compétences dans les conditions du Code des marchés publics.

- aux services déconcentrés et services à compétence nationale de l'Etat, dans les conditions prévues par le Code des marchés



publics, de concourir par leur appui technique aux projets de développement économique, social et culturel des collectivités territoriales et des établissements publics.

Ce texte dispose également que *«Les communes et leurs groupements qui ne disposent pas, du fait de leur taille et de leurs ressources, des moyens humains et financiers nécessaires à l'exercice de leurs compétences dans les domaines de la voirie, de l'aménagement et de l'habitat bénéficient, à leur demande, pour des raisons de solidarité et d'aménagement du territoire, d'une assistance technique fournie par les services de l'Etat, dans des conditions définies par une convention passée entre le représentant de l'Etat, et, selon le cas, le maire ou le président du groupement.»*

L'intervention des DDE notamment, sans recourir au Code des marchés publics est ainsi expressément autorisée sous certaines conditions.

■ L'article 2 de la même loi unifie le contenu des marchés publics. Tous les marchés passés en application du Code ont désormais systématiquement le caractère de contrat administratif et relèvent donc de la compétence du juge administratif.

■ Le législateur définit également pour la première fois la délégation de service public : *«Une délégation de service public est un contrat par lequel une personne morale de droit public confie la gestion d'un service public dont elle a la responsabilité à un délégataire public ou privé, dont la rémunération est substantiellement liée aux résultats de l'exploitation du service. Le délégataire peut être chargé de construire des ouvrages ou d'acquérir des biens nécessaires au service.»*

Il est également apporté des modifications aux règles de passation des délégations de services publics prévues aux articles L. 1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

■ La loi du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance, et qui vise autant les marchés publics que privés, est profondément modifiée, avec notamment l'interdiction de sous-traiter la totalité d'un marché public, ou encore la limitation du mécanisme du paiement direct au seul sous-traitant de premier rang.

■ Le régime de publicité et de mise en concurrence de la loi du 3 janvier 1991 a été élargi à certains organismes ne relevant pas du Code des marchés publics, mais soumis aux dispositions des directives «Marchés publics».

■ Enfin, le Code général des collectivités territoriales est modifié : les maires, ainsi que les présidents de Conseils généraux ou régionaux, peuvent sur délégation de l'assemblée délibérante, signer des marchés sans formalités préalables en raison de leur montant. Ces marchés sont, en outre, dispensés de transmission au contrôle de légalité.

- 3 -

En ce qui concerne les opérations immobilières des collectivités publiques

■ L'article 22 de la loi MURCEF déclassé les biens du domaine public de La Poste en les soumettant toutefois à un régime juridique particulier, en ce que l'Etat peut s'opposer à leur éventuelle cession (loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier).

■ L'article 23 de la loi MURCEF modifie les obligations des collectivités locales lorsqu'elles acquièrent un bien.

Ce texte sur les «opérations immobilières» a été introduit sur amendement parlementaire pour alléger ces obligations. Il s'agit, selon l'auteur, de l'amendement, de supprimer l'obligation pour les collectivités locales, leurs établissements publics ou leurs concessionnaires de faire viser expressément leurs actes par le directeur des services fiscaux, après avoir pris une décision de passer outre par délibération motivée si elles ne suivent pas l'avis du service des domaines. Seule subsiste l'obligation de consultation préalable sur le modèle de ce qui est déjà prévu pour les cessions par le Code général des collectivités territoriales (articles L. 2241-1, L. 3213-2 et L. 4221-4). En réalité, cette disposition a surtout pour objet de pallier les conséquences de la déclaration d'illégalité du décret n° 86-455 du 14 mars 1985.

- 4 -

En matière de droit des SEM

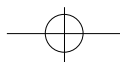
La loi du 2 janvier 2002 a pour objet de clarifier et de sécuriser les règles de fonctionnement des SEM, tout en les adaptant au développement de l'intercommunalité et de la coopération transfrontalière. Les obligations en matière de communication et de transparence sont renforcées.

La loi rend aux collectivités leurs pleines responsabilités d'actionnaires majoritaires et de principaux clients grâce à une réforme des concours financiers. Le plafond de la participation des collectivités territoriales au capital des SEM passe de 80 à 85 %. En outre, sont désormais autorisés les avances d'associés à la société, les avances de trésorerie et les concours financiers destinés à des programmes d'intérêt général. La participation financière des SEM aux opérations d'aménagement ouvre droit au remboursement du FCTVA dès que les équipements publics sont intégrés dans le patrimoine de la collectivité.

Les représentants élus, mandataires des collectivités locales au sein du conseil d'administration ou de surveillance des SEM voient leur statut clarifié. Ils sont autorisés à participer aux délibérations de la collectivité portant sur les relations avec la société d'économie mixte. En revanche, ils ne peuvent siéger aux commissions d'appel d'offres de la collectivité lorsque la SEM est candidate à l'attribution d'un marché ou d'une délégation de service public.

La loi du 2 janvier précise également les conditions dans lesquelles la loi Sapin s'applique aux SEM nouvelles ou en cours de constitution qui sont candidates à une délégation de service public. Elle précise, que sauf dispositions contraires prévues dans le règlement de la consultation, les entreprises actionnaires d'une SEM ont le droit de soumissionner à un appel d'offres lancé par la société.

Michèle RAUNET



Du côté des tribunaux

STRATÉGIE PATRIMONIALE

REGIME MATRIMONIAL

Stock options - levée d'option postérieure à la dissolution du régime

Les «stock options» d'un époux commun en biens sont soumises à l'article 1401 du Code civil : elles sont donc des biens communs car elles proviennent de l'industrie d'un époux. Toutefois, certains droits de l'époux salarié, dont la levée d'option, revêtent un caractère propre.

Techniquement, au moment de la dissolution et de la liquidation du régime matrimonial, la valeur des «stock options» figure à l'actif de communauté puis est imputée sur la part de l'époux titulaire des options.

Lorsque l'option de souscription est levée après la dissolution du régime, les actions constituent un bien personnel au bénéficiaire de l'option sans que son conjoint puisse revendiquer un quelconque droit sur ces actions.

Réponse ministérielle Rép.Defr. 4 octobre 2001 n°16 page 11

SUCCESSION

Indivision entre époux survivant et héritier

Un bien ayant appartenu à deux époux communs en biens est présumé commun aux termes de l'article 1402 du Code Civil ; à la suite du décès d'un des époux, avant tout partage, le bien en question est indivis entre le conjoint survivant et le ou les héritiers, sauf disposition contraire (testament, donation entre époux, institution contractuelle). Par conséquent, l'héritier «victime» d'une disposition par le conjoint survivant est fondé à en demander la restitution s'il n'y a consenti.

Civ 1ère, 16 octobre 2001- Droit et Patrimoine Hebdo n°405 du 4 décembre 2001,

ASSURANCE-VIE

Versement de primes d'assurance-vie «manifestement exagérées»

Deux ans avant son décès, le souscripteur d'un contrat d'assurance-vie au profit de deux de trois de ses héritiers non réservataires, verse une prime d'un montant considérable au regard de son patrimoine ; la Cour de cassation, du fait du caractère disproportionné de ce versement, demande le rapport du capital payable au décès de l'assuré, visant l'article L 132-13 du Code des Assurances.

Civ 1ère, 2 octobre 2001- Droit et Patrimoine Hebdo n°404 du 28 novembre 2001

ADOPTION

Adoption et intérêt pour l'adopté

Le seul intérêt financier ne justifie pas l'adoption par une grand-mère de certains de ses petits-enfants. Si cette adoption peut avoir pour conséquence une confusion des générations et si son utilité pour la succession de l'adoptant n'est pas démontrée du fait du «lien de parenté déjà très proche», les juges du fond peuvent, à bon droit, décider de débouter l'adoptant de sa demande pour défaut d'intérêt pour l'adopté.

Civ 1ère, 16 octobre 2001- Droit et Patrimoine Hebdo n°406 du 11 décembre 2001

DIVORCE

Pension alimentaire et compensation

L'époux divorcé chez lequel ne vivent pas les enfants communs doit contribuer à leur entretien et à leur éducation. Il le fait, le plus souvent, sous la forme d'une pension alimentaire. Cette pension est due aux

enfants personnellement et elle ne peut donc pas être compensée avec des sommes que cet époux peut devoir à son ex-conjoint à quelque titre que ce soit.

Civ. 2ème, 2 mai 2001- Rép Defr 30 novembre 2001 page 1353

PARTAGE

Conversion de l'usufruit en capital

Aucune disposition légale ne prévoit la faculté de conversion en capital de l'usufruit du conjoint survivant, fût-ce à la demande de celui-ci. C'est donc à bon droit que la cour d'appel, ayant constaté l'absence d'accord des parties sur cette conversion, a légalement justifié sa décision de dire n'y avoir lieu à homologation de l'état liquidatif suite à la demande de la veuve, légataire universelle ayant opté pour le quart en pleine propriété et les trois quarts en usufruit.

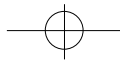
Cass. 1ère, civ., 20 nov. 2001, Sansoube, épse Mouchet c/ Juillet : Juris-Data n° 2001-011756



Arrêt Leroux : une réponse ministérielle en minimise sa portée

Une réponse ministérielle récente mentionne que l'arrêt Leroux n'a pas remis en cause le fait que la valeur de rachat d'un contrat d'assurance vie n'est pas soumise aux droits de succession dans les conditions de droit commun, la décision de la Cour de cassation se limitant à confirmer que les contrats d'assurance vie et les contrats de capitalisation ne sont pas soumis au même régime juridique.

RM n°55265 - JOAN du 19 novembre 2001



COPROPRIETE ET ORGANISATION JURIDIQUE DES ENSEMBLES IMMOBILIERS

Loi Carrez et VEFA

La loi du 18 décembre 1996, dite «loi Carrez», établit une protection des acquéreurs de lots de copropriété quant à la superficie des lots privatifs. Les dispositions de cette loi, en principe, ne s'appliquent pas aux ventes d'immeubles à construire qui sont soumises sur ce point à l'article R. 261-13 du Code de la construction et de l'habitation. Les parties à une vente en l'état futur d'achèvement peuvent néanmoins convenir qu'elle sera soumise aux dispositions de la loi Carrez. Dès lors que les dispositions de ce texte sont plus favorables à l'acquéreur, sans être contraires aux autres termes des textes réglementaires, rien ne s'oppose à l'application de la loi Carrez. Les praticiens doivent savoir que la seule mention dans une VEFA que la superficie du lot vendu répond aux caractéristiques de la loi du 18 décembre 1996 a pour effet d'ouvrir à l'acquéreur la protection et l'action y prévue, si les superficies livrées ne sont pas celles précisées à l'acte.

Cour d'appel de Versailles, 4e chambre, 21 mai 2001, SCP Cauchefér c/ époux Serres et autres

Gazette du Palais, 2002, n° 11-12, 11 et 12 janvier, p. 25

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

**Publication de
l'acte constitutif**
- délai
- sanction

Le délai d'un mois pour procéder à la publication dans la presse de l'acte constitutif de l'ASL et qui lui permet de bénéficier de la capacité juridique n'est pas un délai de rigueur. Arrêt de principe.

Cass civ, 3 octobre 2001, Heimburger / Lotissement la Coudraie - *Dict Perm Entr Agric*, N°330, P 1664

LOI CARREZ

Contenu des certificats «loi Carrez»

Les certificats de mesurage doivent permettre de caractériser la nature des surfaces déduites. En effet, la réglementation issue de la loi Carrez permet de décompter du calcul global de la surface d'un appartement certaines surfaces (partie de l'immeuble inférieure à 1m80...). Les juges doivent vérifier les déclarations matérielles des certificats de mesurage et s'assurer que les exclusions de surfaces opérées correspondent à celles prévues par les textes issus de la loi Carrez. Arrêt de principe.

Cass civ 7 novembre 2001 N°99-20199 - *Dict. Perm. Gest. Immob.* N°321 p.3408

CHARGES DE COPROPRIETE

Paiement des charges et assemblée générale annulée

L'obligation au paiement des charges prévues au règlement de copropriété a une cause réelle, même si elles ont été fixées par une assemblée générale annulée. En effet, l'annulation de l'assemblée générale au cours de laquelle avait été voté le montant des charges, est sans influence sur l'obligation des copropriétaires de régler leurs charges, obligation qui résulte du règlement de copropriété (cause réelle). Assouplissement de la jurisprudence actuelle. *Cass civ* 12 décembre 2001 N°00-13824 Pouligny

ASSEMBLEE GENERALE DE COPROPRIETE

Défaut d'élection du bureau et nullité de l'assemblée

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale des copropriétaires désigne son président et, le cas échéant, son bureau. Lorsque le procès-verbal ne fait pas mention

de cette désignation, l'assemblée est nulle, nonobstant une régularisation postérieure.

Cass civ 31 octobre 2001, pourvoi n°00-13685

Convocation et signature de l'accusé réception

La convocation de l'assemblée générale est régulière dès lors que la lettre a été reçue dans les délais au domicile du copropriétaire par une personne habilitée à la recevoir. Dans l'hypothèse où cette personne n'aurait pas été dûment mandatée pour recevoir du courrier recommandé, il appartient au copropriétaire de mettre en cause l'administration des postes. En effet, les règles édictées par le Code des Postes et Télécommunications obligent les préposés des postes à ne remettre les courriers recommandés avec accusé de réception qu'à la personne même du destinataire ou, à défaut, à une personne habilitée et mandatée.

CA Paris 20 septembre 2001, *Syndicat des copropriétaires* 89 rue de Turbigo Paris 3ème

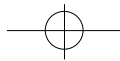
Convocation des représentants légaux d'une SCI

Le syndic doit obligatoirement convoquer l'ensemble des copropriétaires à l'assemblée générale sous peine de nullité des décisions prises. Le principe étant d'application stricte, les représentants légaux d'une SCI doivent être impérativement convoqués ès qualité, et non en leur nom personnel. Le fait que le copropriétaire non convoqué soit malgré tout présent à l'assemblée ne purge pas la nullité, même s'il participe au vote et même si son vote n'a pas d'influence sur le sens des décisions adoptées.

Cass civ 12 décembre 2001, n°1766

- Le Bulletin
de cheuvreux -

Tous les trimestres
toute l'actualité
juridique !



IMMOBILIER INSTITUTIONNEL ET PROMOTION IMMOBILIÈRE

AGENT IMMOBILIER

Mention du débiteur de la commission

L'article 6 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et l'article 73 du décret n°72-658 du 20 janvier 1972 indiquent que le montant de la commission de l'agent immobilier, ainsi que l'indication de la partie qui en a la charge doivent être portés dans l'engagement de celle-ci. Un avant-contrat signé par les parties mentionne le prix de vente sans faire mention de la commission incluse dans ce prix. La commission avait, après la signature de l'acte authentique de vente, été versée par le Notaire, au nom du vendeur, à l'agent immobilier sur le prix de vente. L'acquéreur réclama alors à l'agent le versement du montant de la commission. La Cour de Cassation, s'appuyant sur le caractère d'ordre public de ces dispositions, cassa l'arrêt d'appel, donnant raison à l'acquéreur.

Civ 1ère, 2 octobre 2001- Droit et Patrimoine Hebdo n°402 du 14 novembre 2001

AGENT IMMOBILIER

Mandat pour céder un droit au bail et réglementation

Le mandat confié à un agent immobilier pour céder un droit au bail sur des locaux commerciaux n'entre pas dans les prévisions de la loi du 2 janvier 1970 si cette cession ne s'accompagne pas de la cession de la clientèle.

Cass civ. 11 décembre 2001, SOCAF c.Mauduit

Agent immobilier - mandat - numéro d'ordre et registre

L'agent immobilier doit mentionner tous ses mandats par ordre chronologique sur un

registre coté, sans discontinuité et relié, et remettre au mandant un exemplaire portant le numéro d'enregistrement. Le manquement à cette obligation est sanctionné par la nullité du mandat et la perte de sa commission.

Cass. 1ère civ, 16 octobre 2001- JCP n°47 du 23 novembre 2001

VENTE

Caractère supplétif du taux d'intérêt légal

La Cour de Cassation consacre le caractère supplétif du taux d'intérêt légal. En l'espèce, une vente contenait une clause prévoyant que le solde du prix devait être payé à terme, et qu'à défaut de paiement à l'échéance fixée, il produirait des intérêts. Le taux n'avait pas été précisé. Dans cette hypothèse, il doit être fait application du taux d'intérêt légal.

Civ. 2ème, 31 mai 2002 - Rép Defr 15 décembre 2001, n°23 page 1434

Annexion d'un acte sous-seing privé à un acte authentique

L'annexion d'un acte sous-seing privé à un acte authentique ne lui confère pas la force probante de celui-ci. Ainsi, contrairement à l'hypothèse d'un acte authentique, la charge de la preuve du contenu d'un acte sous-seing privé, même annexé, pèse sur celui qui se prévaut de son contenu.

Civ. 1ère, 19 juin 2001 - Rép Defr 15 décembre 2001, n°23 page 1437

Arrêté d'interdiction d'habiter et dol

Le fait de vendre un lot de copropriété, objet d'un arrêté d'interdiction d'habiter, est constitutif d'un dol et ne relève pas de la procédure d'annulation pour vice caché. L'action en nullité n'a donc pas à être intentée dans un bref délai.

Cass civ 29 novembre 2000 - Administrer 2001 n°338

Immeuble par destination et convecteurs électriques

Les convecteurs électriques d'un immeuble ne sont des immeubles par nature qu'à condition d'être indissociablement liés à l'immeuble de telle sorte qu'ils ne peuvent être enlevés sans porter atteinte à son intégrité.

Cass civ 23 janvier 2002, Synajko c. Williams

BAIL D'HABITATION

Préavis réduit et licenciement

La Cour rappelle que seul le licenciement, en ce qu'il est une décision imposée par un tiers, constitue une perte d'emploi permettant la réduction du préavis, toute autre forme de cessation d'activité émanant de la volonté du preneur est exclue.

CA Agen, 1ère Ch, 22 mars 2000 - JCP Not. n°47 du 23 novembre 2001

Préavis réduit et mutation

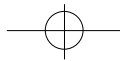
Un stage conclu dans le cadre de ses études ne saurait être assimilé à une mutation d'emploi ouvrant droit à la réduction du préavis.

CA Bordeaux, 1ère ch C, 30 mars 2000 - JCP n°47 du 23 novembre 2001

Préavis et nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi

Un locataire ne peut prétendre à un préavis réduit que dans l'hypothèse où les deux éléments de perte d'emploi et de nouvel emploi surviennent au cours du bail.

CA Bordeaux, 9 décembre 1999 - JCP n°47 du 23 novembre 2001



BAIL PROFESIONNEL

Impôt foncier à la charge du locataire - nécessité d'une clause claire

Le bailleur de locaux professionnels pourra récupérer sur le preneur la taxe foncière uniquement dans la mesure où le bail prévoit cette possibilité aux termes d'une clause claire et précise.

CA Amiens 1ère ch, 23 mars 2000 - JCP n°47 du 23 novembre 2001

Récupération de la taxe foncière et loi de 1989

Lorsqu'un bail professionnel est soumis à la loi du 6 juillet 1989, le bailleur ne peut récupérer sur son locataire la taxe foncière. Le choix de la loi applicable au contrat est donc important. Si les parties s'en étaient tenues aux dispositions du Code civil, elles auraient pu stipuler la mise à la charge du locataire d'une partie de la taxe foncière.

Cass civ 6 nov 2001 - SCI Charigney c/ Thielley



L'application dans l'espace de L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

- Etude de Monsieur David BOULANGER, Maître de Conférence à la Faculté de Droit de l'Université d'Artois.

L'acquéreur français, ou étranger résident en France, d'un immeuble situé à l'étranger, ou l'acquéreur étranger, ou français résident à l'étranger d'un immeuble situé en France, bénéficie-t-il du délai de réflexion et de rétractation ?

Monsieur David BOULANGER apporte une réponse classique en préconisant une application territoriale de l'article l'article L 271-1 du C.C.H : seuls les actes intéressant les immeubles situés en France, quelque soit la nationalité de l'acquéreur, seront soumis à l'exigence du temps légal de réflexion.

ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE

Opposabilité de l'expertise amiable au sous-traitant

L'expertise amiable de l'assurance dommage ouvrage n'est pas opposable au sous-traitant. La cour de cassation ne l'oppose qu'aux fabricants, contrôleurs techniques et assureurs consultés pour avis, qui sont les personnes expressément visées par l'article 1792-1 du code civil.

Cass civ3, 14 novembre 2001, SECB, Mon TP, 4 janvier 2002 ,p. 44

BAIL COMMERCIAL

Déplafonnement du loyer et stagnation du chiffre d'affaire

Il a été admis que malgré la stagnation du chiffre d'affaires d'un commerçant dans une galerie commerciale, la construction de 5 lotissements à usage d'habitation et d'un lotissement commercial à proximité constituait une modification notable d'un élément de la valeur locative justifiant le déplafonnement.

Civ 3, 12/06/2001 Chaussures Eram / Ofigim

Nullité du congé et indivision

La nullité du congé, fondée sur l'absence de délivrance du congé par l'ensemble des bailleurs coindivisaires, est couverte par l'intervention de tous dans l'instance qui les oppose au preneur. L'indivisaire qui n'a pas participé au congé peut ainsi le confirmer par le moyen d'une intervention dans l'assignation.

Cass civ 5 déc.2001 - Jurishebd 24 décembre 2001

Recherche d'amiante

- examen visuel - résiliation de bail

Le bailleur qui s'est engagé à respecter la réglementation relative à la recherche de la

présence d'amiante dans les locaux loués a satisfait à cette obligation en ayant recours à un organisme officiel agréé qui a conclu à l'absence d'amiante dans les lieux. Il importe peu que l'examen n'ait été que visuel, puisque aucun texte n'impose aux organismes agréés d'effectuer des prélèvements pour analyse. La demande de résiliation aux torts du bailleur doit en conséquence être rejetée.

CA Bourges 5 juin 2001 - Simon c/ Belleut

RESPONSABILITE DU CONSTRUCTEUR

Sous-traitant - responsabilité délictuelle envers le maître d'ouvrage

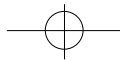
Une société avait fait exécuter des travaux dans un bâtiment industriel. L'entrepreneur a sous-traité une partie des travaux. Le sous-traitant acquiert des matériaux qui s'avèrent défectueux. La Cour de cassation retient que le sous-traitant engage sa responsabilité vis-à-vis du maître de l'ouvrage sur un fondement délictuel. Le double lien contractuel qui lie l'entrepreneur principal d'une part au maître de l'ouvrage et d'autre part au sous-traitant ne confère pas pour autant un lien de nature contractuelle entre le maître de l'ouvrage et le sous-traitant.

Cass civ. 28 novembre 2001 - Jurishebd 24 décembre 2001

Troubles anormaux de voisinage et responsabilité contractuelle

La responsabilité du constructeur vis-à-vis du maître de l'ouvrage condamné à réparer les dommages causés à un tiers sur le fondement des troubles anormaux de voisinage est de nature contractuelle.

Cass civ 28 novembre 2001- Société Sopac



DROIT PUBLIC

Retrait des actes administratifs - décision individuelle explicite créatrice de droits - décision illégale

Dans le cadre d'un contentieux concernant le droit de la fonction publique, le Conseil d'Etat rend un arrêt d'assemblée qui bouleverse les règles classiques relatives au retrait des décisions individuelles créatrices de droit.

Il considère en effet que «sous réserve de dispositions législatives ou réglementaires contraires, et hors le cas où il est satisfait à une demande du bénéficiaire, l'administration ne peut retirer une décision individuelle créatrice de droits, si elle est illégale, que dans le délai de quatre mois suivant la prise de cette décision.»

On peut se demander comment la solution dégagée par cet arrêt va s'appliquer en matière de permis de construire, et notamment va se combiner avec à la jurisprudence Vicqueneau.

CE, Ass., 26 octobre 2001, M. Ternon, req. n° 197018

service public en dépit du fait que la collectivité délégante fournissait une partie de la rémunération.

*CAA de Marseille, 5 mars 2001, Préfet du Var, 2 espèces
AJDA, 20 novembre 2001, page 968*

Délégation de service public - contrats avec les usagers - interdiction des clauses abusives

Dans un règlement afférent à un contrat de délégation du service public de l'eau, plusieurs clauses mettaient des charges exceptionnelles au compte des abonnés. Le Conseil d'Etat applique pour la première fois explicitement la législation sur les clauses abusives du Code de la consommation à un règlement de service d'eau potable. Les clauses en question sont réputées non écrites, le reste du contrat demeurant valable. Arrêt inédit en ce qu'il juge la légalité d'un acte administratif au regard d'une législation ayant plus souvent matière à s'appliquer en droit privé.

CE 11 juillet 2001, Sté des Eaux du Nord - Droit administratif 2001, n°10

qui est chargé de son entretien.
*CE, 26 sept. 2001, Dpt Somme,
Droit administratif, novembre 2001, p. 19*

Chemin ruraux et non-usage

Le droit de propriété de la commune ne se perd pas par son non usage. La commune est autorisée à procéder aux travaux de remise en état dès lors qu'elle respecte le droit de propriété des riverains.

Cass civ 26 septembre 2001 Maffre / Cne de Saint-Just-Sur-Viaur Dict Perm Agr, n°330, P 1667

Compétence des juridictions administratives - contrats de vente immobilière

Cet arrêt rappelle que tout litige portant sur un contrat de vente d'un bien immobilier faisant partie du domaine privé de la commune est de la compétence du juge judiciaire.

Cass civ 1ère Commune de Roquebrune sur Argens.

CONTRATS

Délégation de service public - notion - rémunération par le résultat de l'exploitation

Par ces deux décisions, la Cour administrative d'appel de Marseille précise la définition de la délégation de service public. En premier lieu, pour avoir la nature d'une délégation de service public, un contrat doit avoir pour objet de déléguer un service public. En second lieu, la rémunération du cocontractant de l'administration doit être, comme l'a précisé le Conseil d'Etat, «substantiellement assurée par les résultats de l'exploitation». En ce qui concerne l'appréciation de cette seconde condition, la Cour administrative d'appel a examiné si les cocontractants de l'administration étaient certains de dégager un bénéfice et s'ils supportaient un risque d'exploitation. Comme tel était le cas, la Cour a considéré que l'on était bien en présence d'une délégation de

DOMAINE PUBLIC

Domanialité publique en volume - déclassement - aliénation

Le tribunal administratif a précisé qu'aucune règle de la domanialité publique s'oppose à ce qu'une commune déclasse un lot de volume d'un immeuble appartenant au domaine public et le vende à une personne privée à condition qu'il n'y ait pas de partie commune avec les éléments de l'immeuble qui demeurent dans le domaine public.

*TA Versailles, 13 mars 2001, Gilles,
Droit administratif, novembre 2001, p. 18*

Ponts - Domaine public routier - domaine fluvial - composition

Les ponts appartiennent au domaine public routier et non fluvial. En conséquence, c'est le propriétaire de la voie qu'ils supportent

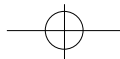


Les droits réels sur le domaine public Ambiguïtés et limite s

Les lois du 5 janvier 1988 et du 25 juillet 1994 ont permis la constitution de droits réels d'une part sur le domaine public des collectivités locales et de leurs établissements publics et d'autre part, sur celui de l'Etat et ses établissements publics. L'auteur analyse ces deux textes et souligne leurs difficultés d'application et les limites de ces deux techniques qui tentent de combiner des mécanismes de droit privé et de droit public.

Christine Combe

Droit administratif, décembre 2001, p. 4



Les titulaires du recours en nullité des contrats Comparaison du droit administratif et du droit privé

Cet article traite du même sujet que le précédent mais avec une approche différente. L'auteur compare, en effet, les différences de l'organisation des recours dans le droit des contrats administratifs et dans le droit des contrats privés. Contrairement à ce que l'on pourrait croire, les possibilités sont plus grandes dans le droit des contrats administratifs.

Julien Antoine

Droit administratif, novembre 2001, p. 4



Les voies de recours contre les contrats irréguliers

Cet article fait un point très précieux sur les différents recours qui peuvent être engagés à l'encontre d'un contrat dans lequel une personne publique est partie. Les recours selon qu'ils sont intentés par les parties, les tiers, ou le préfet ont des caractéristiques particulières quant à leurs conditions de mise en œuvre et produisent des effets juridiques différents.

Eric Delacour

Le Moniteur, 11 janvier 2002, p. 58

URBANISME ET AMÉNAGEMENT

Un permis modificatif ne peut régulariser les vices de procédure intervenus lors de l'instruction du permis initial

Cette décision de la Cour d'appel de Paris met un coup d'arrêt à une pratique courante de l'administration consistant à régulariser les vices de procédures intervenus lors de l'instruction du permis initial par un permis modificatif. La Cour considère que l'instruction du permis de construire modificatif n'a pas pour effet la reprise de celle qui a été conduite préalablement à la délivrance du permis initial. En conséquences si des formalités nécessaires à la régularité du permis initial ont été omises, leur accomplissement à l'occasion de l'instruction d'une demande de permis de construire modificatif n'a pas pour effet de régulariser la procédure ayant conduit à la délivrance du permis de construire initial.
CAA Paris, 14 juin 2001, Lecoquierre Duboys de la Vigerie et Assoc. Villages d'Ile de France, n° 99 P00757 Construction-Urbanisme, janvier 2002, p. 24

PREEMPTION - EXPROPRIATION

Rétrocession

- conditions de mise en œuvre
- information du propriétaire initial et de l'acquéreur évincé
- obligation d'informer avant de décider du principe

Aux termes de l'article L. 213-11 du Code de l'urbanisme si une collectivité décide de vendre un bien préempté à d'autres fins que celles prévues à l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme, il doit informer de sa décision les anciens propriétaires ou leurs ayants cause et leur proposer l'acquisition de ce bien. Le Conseil d'Etat précise que cette formalité peut être remplie après que le principe de cette vente a été décidé pourvu qu'elle le soit avant que le contrat ne soit passé.

CE 15 juin 2001, Ville de Nice c/ M. Dutto, req. n° 231.104 BJDU, 4/2001, p. 266

Déclaration d'utilité publique - caducité

Le Conseil d'Etat précise qu'une déclaration d'utilité publique peut être prorogée sans

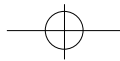
une nouvelle enquête publique dès lors que le projet n'a pas connu de modifications substantielles et que l'acte initial n'est pas devenu caduc.

CE, 26 sept. 2001, Maupas Construction-Urbanisme, décembre 2001, p. 18

Réalisation de travaux non conformes aux dispositions contenues dans l'acte déclaratif d'utilité publique

Le Conseil d'Etat a considéré qu'une fois que la DUP est intervenue, l'administration expropriante ne peut modifier de façon substantielle le projet tel qu'il résulte du dossier soumis à enquête. En l'espèce, il a considéré qu'une modification importante de l'assiette et de la destination des ouvrages affecte de façon substantielle les caractéristiques essentielles de l'opération telle que celle-ci a été déclarée d'utilité publique et qu'en conséquence la portée de la DUP a été méconnue.

CE, 2 juill. 2001, Commune de La Courneuve rfd, novembre-décembre 2001, p. 1236



URBANISME ET AMÉNAGEMENT

CERTIFICAT D'URBANISME

Note de renseignements

- portée
- renseignement erroné
- responsabilité de la commune
- caractères du préjudice indemnisable
- imputabilité

Une note de renseignements d'urbanisme qui ne mentionne pas l'existence d'un emplacement réservé sur le terrain, objet de la demande, est de nature à engager la responsabilité de la commune. La qualité de professionnel de l'immobilier de son destinataire ne constitue pas une circonstance exonératoire. Toutefois, dans le cas d'espèce, le Conseil d'Etat a procédé à une appréciation rigoureuse du préjudice indemnisable.

CE, 27 juill. 2001, Sté européenne nouvelle d'achat immobilier, Construction-Urbanisme, décembre 2001, p. 18

CONTENTIEUX

Contentieux de responsabilité

- lotissement pollué
- autorisation de lotir
- responsabilité de la commune (oui)
- responsabilité de l'Etat (oui)

Le Conseil d'Etat a retenu la responsabilité partagée de la commune et de l'Etat pour avoir délivré une autorisation de lotir sur des terrains chimiquement infectés alors que la commune aurait du refuser son autorisation ou l'assortir de prescriptions spéciales sur le fondement des dispositions combinées des articles R. 315-28 et R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

CE, 9 mai 2001, Cne de Saint-Chéron, req. n° 209991 et 210626 Construction-Urbanisme, décembre 2001, p. 26

Nullité d'une convention visant à modifier la réglementation d'urbanisme

La Cour administrative d'appel rend une solution classique sur une question très importante : la contractualisation des évolutions futures de la réglementation d'urbanisme. Elle considère qu'une commune ne peut pas s'engager à modifier la réglementation d'urbanisme en vue de satisfaire aux stipulations contractuelles conclues avec des sociétés privées. Par ailleurs, elle précise que bien que la commune ait commis une faute, la société contractante ne justifie pas d'un préjudice imputable à la commune dès lors qu'elle a elle-même commis une faute en participant à la conclusion d'un accord dont elle ne pouvait ignorer l'illégalité.

CAA Marseille, 12 juin 2001, Sté Durance Granulats, n° 97MA00876 Construction-Urbanisme, janvier 2002, p. 26

LOI LITTORAL

Champ d'application géographique - espaces protégés

Les dispositions de l'article L. 146-6 du Code de l'urbanisme sont applicables à l'ensemble du territoire des communes littorales et non pas seulement à la partie située en bordure du littoral.

CAA Marseille, 30 août 2001, Sté Ryans de Lys Construction-Urbanisme, janvier 2002, p. 19

Accord du préfet - extension de l'urbanisation dans un espace proche du rivage

Aux termes de l'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation dans les communes littorales non couvertes par un SCOT ou un schéma de mise en valeur de la mer ne peut être réalisée

qu'avec l'accord du préfet. Si cet accord est refusé, cet acte ne s'analyse pas comme une décision susceptible de recours, mais sa régularité peut être discutée devant le juge de l'excès de pouvoir à l'occasion du recours dirigé contre le refus de permis de construire.

CE 26 oct. 2001, Eisenchteter, n° 216471

Construction-Urbanisme, janvier 2002, p. 20



Réfléchir aux coûts des densités urbaines

La loi SRU a pour objectif la fin de l'étalement urbain et privilégie la reconstruction de la ville sur elle-même. Plusieurs auteurs dans le cadre d'un dossier très intéressant analysent la pertinence d'une telle affirmation et ses différentes conséquences tant économique et financière que sociale ou environnementale.

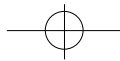
Etudes foncières, n° 94, novembre décembre 2001, p. 5



Les études préalables à la convention d'aménagement

Aux termes de l'article L. 300-4 3ème alinéa les établissements publics et les SEM «peuvent se voir confier le suivi d'études préalables nécessaires à la définition des caractéristiques de l'opération d'aménagement dans le cadre d'un contrat de mandat les chargeant de passer des contrats d'études au nom et pour le compte de la collectivité ou du groupement de collectivités» Sylvain Pérignon analyse ce nouveau texte introduit par la loi SRU et critique la position prise par l'administration dans sa circulaire d'application.

Sylvain Pérignon Construction-Urbanisme, décembre 2001, p. 5



DROIT BANCAIRE ET FINANCIER

Le prêt consenti par un professionnel du crédit n'est pas un contrat réel.

La première Chambre civile de la Cour de cassation vient de confirmer le revirement de jurisprudence qu'elle avait initié le 28 mars 2000 en considérant que les prêts octroyés par les professionnels du crédit sont exclus de la catégorie des contrats réels. La remise de la chose (somme empruntée) n'est donc plus une condition de la formation du contrat de prêt. Elle en constitue seulement une étape d'exécution. La conclusion du contrat correspond aujourd'hui à la date de l'échange des volontés et non plus à la date de remise des fonds. Cette nouvelle position améliore ainsi la protection des emprunteurs face aux établissements bancaires.

Cass. 1ère civ. 27 nov. 2001. n°99-10.633 - Revue Lamy Droit des affaires - janvier 2002 n°45

COMPTE BANCAIRE

Devoir de vérification et virement électronique

Une banque, réceptionnaire d'un ordre de virement, même électronique, a le devoir de vérifier la concordance entre le numéro de compte de son client et le nom du bénéficiaire.

Cass. Com., 29 janvier 2002, compagnie Préservatrice foncière assurances c. Caisse régionale de Crédit agricole mutuel (CRCAM) du Finistère, arrêt n. 260 FS-P+B

Fonctionnement du compte et communauté conjugale

Dans le régime matrimonial légal, chacun des époux a le pouvoir d'administrer les biens communs mais il a également le droit de se faire ouvrir un compte en banque personnel sans le consentement de l'autre. Le banquier dépositaire ne peut restituer les fonds déposés qu'à celui au nom duquel le dépôt a été fait ou à celui qui a été indiqué pour les recevoir.

Une banque ayant transféré sur le compte personnel de l'épouse, à la demande de celle-ci, les titres déposés initialement sur le

compte de son mari est tenue de réparer le préjudice subi par ce dernier.

Cass civ, 3 juillet 2001, numéro 1241 FPB Caisse d'Epargne et de prévoyance - Côte d'Azur c/ Brisard, Bulletin Joly Sociétés - novembre 2001 p 1172.

CHEQUE

Encaissement assorti de conditions - opposabilité au commerçant

Le commerçant qui encaisse un chèque assorti de conditions d'encaissement préalablement portées à sa connaissance est tenu de se conformer à ces conditions. En l'espèce, la banque d'un acheteur avait adressé un chèque au commerçant, accompagné d'un bordereau qui subordonne son encaissement à diverses conditions, dont celle de rembourser la banque du montant du chèque si le commerçant encaisse le chèque alors que les conditions ne sont pas réunies. En encaissant le chèque sans énoncer de réserve, le commerçant s'est engagé contractuellement et de manière autonome, vis-à-vis de la banque émettrice, à respecter ces conditions. *Cass com 20 novembre 2001 Sté Boulanger c/ SCA Crédit de l'Est*

Vol de chèquiers confiés à une amie

Avant de partir en vacances, le titulaire de deux chèquiers les confie à une amie. Ces deux chèquiers sont dérobés au domicile de celle-ci. Le titulaire du compte fait opposition dès son retour. Il est jugé qu'il n'a commis aucune imprudence dans la conservation de ses formules de chèques et dans l'information portée à la connaissance de la banque. Il doit effectivement être recredité. *Cass com 23 octobre 2001 - JCP Ent. N°48 29 novembre p.1886*

Acceptation tacite des nouveaux tarifs bancaires

La réception des relevés de compte portant mention explicite des tarifs sans protestation, ni réserve de client peut valoir acceptation tacite du prix des prestations de services et des frais y afférents.

Cass com 13 mars 2001 Caisse d'Epargne de Champagne Ardenne c/ Marty

PRET

Application des règles légales du crédit à la consommation - destination contractuelle de chaque opération

La législation applicable à une opération de crédit se détermine en fonction de la destination contractuelle de chaque opération de crédit et non pas du transfert de certaines sommes d'un compte personnel à un compte professionnel. En l'espèce, l'emprunteur a souscrit un crédit utilisable par fraction et renouvelable. Il invoque alors le régime protecteur du crédit à la consommation (prescription de deux ans). Les juges doivent s'attacher à la destination contractuelle des fonds (compte personnel) sans tenir compte de virement de ce compte à un compte professionnel.

Cass civ 18 décembre 2001, Vilbert c/ Crédit commercial de France

Crédit permanent - seuil - crédit à la consommation

Lorsqu'un établissement de crédit consent une ouverture de crédit indéterminée à l'un de ses clients, le montant du crédit qu'il convient d'apprécier au regard du plafond fixé réglementairement en exécution de l'article L. 311-3.2° du Code de la consommation est celui du découvert atteint à l'issue des trois premiers mois d'utilisation de la faculté ainsi ouverte au client.

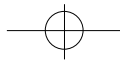
Cass civ I, 9 octobre 2001, Bull. n° 250, Pourvoi 98-21-863

DIVERS

Perte d'un nantissement - transfert du fond de commerce - responsabilité de la banque (non)

Une banque ne commet pas de faute dans la perte d'un nantissement dès lors que le déplacement du siège social d'une société n'emporte pas nécessairement transfert du fonds de commerce, lequel ne lui a pas été notifié, et dont la connaissance ne saurait résulter de la simple mention au RCS

Cass. Com., 29 janvier 2002, Caisse régionale de Crédit agricole mutuel (CRCAM) Sud Rhône-Alpes c. Gargi et Meuter



DROIT DES AFFAIRES

Protection sociale des dirigeants de SAS et d'associations

L'article 17 de la loi du financement de la Sécurité Sociale pour 2002 vient de confirmer la solution retenue par l'administration et prévoit que les présidents et autres dirigeants des sociétés par actions simplifiées sont obligatoirement affiliés au régime général de la Sécurité Sociale. Ils sont affiliés dans les mêmes conditions que les dirigeants de sociétés anonymes, c'est-à-dire quelle que soit leur part dans le capital social. Il en est de même des dirigeants des associations, à condition que la gestion de celles-ci revête un caractère désintéressé.
BRDA 23/01 n°3 - DPDA Bull. n°560 p. 8027

PROCEDURES COLLECTIVES

Déclaration des créances et pool bancaire

L'arrêt de la Chambre commerciale de la Cour de cassation en date du 16 octobre 2001 vient de confirmer la solution retenue en Assemblée plénière le 26 janvier 2001 aux termes de laquelle un pool bancaire n'ayant pas la personnalité morale, son chef de file ne peut, à défaut de pouvoir spécial écrit, déclarer les créances de tous les établissements bancaires appartenant au pool. «La déclaration des créances équivaut à une demande en justice ; la personne qui déclare la créance d'un tiers doit, si elle n'est pas un avocat, être munie d'un pouvoir spécial donné par écrit qui doit accompagner la déclaration des créances ou être produit dans le délai légal de celle-ci».

Cass. Com, 16 octobre 2001 n° 98-19.316 - Revue Lamy Droit des affaires n°2850

SOCIETE

Abus de majorité et intérêt du groupe

D'une manière constante, le juge annule, comme constituant un abus de majorité, la décision collective des associés contraire à l'intérêt social et qui a été prise dans l'unique dessein de favoriser les associés majoritaires au détriment des autres associés. Le caractère abusif d'une décision col-

lective est apprécié au regard de l'intérêt de la société au sein de laquelle la décision a été prise, même dans l'hypothèse où la décision concerne également d'autres sociétés d'un groupe. Dans l'arrêt référencé ci-dessous, c'est au regard de l'intérêt du groupe que la Cour d'Appel de Paris a apprécié la validité de l'opération de filialisation.

CA Paris 19 septembre 2001 n°1995 - 18.845 1ère Ch G.Marret c/ SA Champagne Giesler

Obligation d'immatriculation du preneur en cas de fusion de sociétés - bail commercial

L'article L 145-1 et L 145-16 du Code de commerce (anciens articles 1er et 35-1 du décret du 30 septembre 1953) dispose qu'«en cas de fusion de sociétés ou d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues à l'article L 236-22 la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport est, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail». La Cour de cassation vient de rappeler que cette disposition ne dispense pas la société bénéficiaire de procéder à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, condition indispensable pour l'application du statut des baux commerciaux à son égard.

Cass. 3ème civ. 7 nov 2001 - Revue Lamy Droit des affaires n°2837

Prêt à une société en formation

Une société ne dispose de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation. Pour que les engagements souscrits par une société avant cette immatriculation soient repris par la société, il est nécessaire de préciser que l'acte a été conclu par des personnes agissant pour le compte de la société et que la société est en formation.

Ainsi un prêt contracté par une société avant son immatriculation et sans précision du fait qu'elle était en formation, est nul ainsi que le commandement aux fins de saisie pour non paiement des échéances.

Cass. Com, 17 juillet 2001, n°1528 F-D SA CDE c/ SARL Favese Bull Joly Société Décembre 2001 numéro 12 p 1267.

Révocation ad nutum d'un président de SAS

L'une des caractéristiques de la SAS est la liberté laissée aux statuts de déterminer les conditions de révocation de ses dirigeants. Il est ainsi possible d'imposer l'expression d'un juste motif de révocation et ainsi d'écarter la règle de la révocabilité ad nutum. Si la révocabilité est maintenue, le dirigeant révoqué peut toutefois réclamer des dommages et intérêts si les circonstances dans lesquelles il a été révoqué ont porté atteinte à son honneur, ou si la révocation a été décidée sans respecter le principe du contradictoire.

Une diffusion de la révocation par communiqué de presse est ainsi de nature à porter préjudice au dirigeant à l'inverse d'une note interne.

CA Paris 25ème chambre section B 28 septembre 2001, n°2000/06068 Sté Knauf Technique Béton c/Lépine Bull Joly Sociétés décembre 2001 n°12 p 1255.

Définition de la prépondérance immobilière d'une société

La prépondérance immobilière d'une société peut s'apprécier à partir de la valeur comptable de ses immeubles. Une telle société est considérée à prépondérance immobilière dès lors que son actif est constitué pour plus de 50% de sa valeur par des immeubles non affectés à sa propre exploitation.

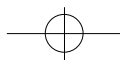
CAA, Nancy 21/12/2000 Delaitre - Dict Perm Urba Constru n°314, P 1655

LETTRE D'INTENTION

Lettre d'intention et autorisation du Conseil d'Administration

Une société mère s'était engagée envers la banque dans une lettre d'intention à ce que sa filiale dispose d'une trésorerie suffisante pour honorer ses prêts. Cette lettre constituée par la Cour d'Appel de Lyon, une obligation de résultat, dont l'opposabilité à son émetteur est subordonnée au respect des dispositions de l'article L.225-35 du nouveau Code de commerce (autorisation du Conseil d'Administration).

CA Lyon, 21 mai 1999 - Revue de droit bancaire et financier 2001 n°5 p. 287



LES INDICES

CONSUMMATION

Indices des prix à la consommation (sources : INSEE)
Janvier 2002 Variation en %

Ens. des ménages :	104,8	mensuel : +0,5	annuel : +2,2
Ens. des ménages :			
Hors Tabac	104,4	mensuel : +0,3	annuel : +2,1
Ménages urbains :	105,1	mensuel : +0,6	annuel : +2,4
Ménages urbains			
Hors tabac :	104,4	mensuel : +0,2	annuel : +2,2

CONSTRUCTION

Indice Nat. Bâtiment Tous corps d'Etat (BT01)
Octobre 2001 Variation en %

597,7 mensuel : +0,02 annuel : +2,55

Indice coût de la construction (sources : INSEE)
3^{ème} trim. 2001 Variation sur 1 an Variation sur 3 ans Variation sur 9 ans

1145 +4,76% +8,33% +13,59%

Moyenne associée
 des 4 derniers trimestres
 1131 +4,76%

INDICES BOURSIERS

Au 27 février 2002 Variation depuis le 01/01/02

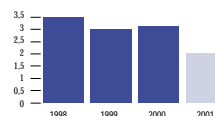
Indice Immobilier : (code Sicovam : 398042) 1138,45	+ 4,65%
Indice Construction BTP : (code sicovam : 398008) 3165,07	+ 0,12%
CAC 40 :4392,13	- 5,02%

TAUX MONÉTAIRES

Taux de Base Bancaire
 Au 15/10/2001 :
 6,60%
 Taux d'intérêt légal
 Pour 2002:
 4,26 %
 Argent au jour le jour (T4M)
 Janvier 2002 :
 3,3287%

CROISSANCE

PIB : 1998 : +3,4% 1999 : +2,9%
 2000 : +3,1% 2001 : +2%



Confiance des ménages et achat immobilier

Il existe une forte corrélation entre l'achat d'un logement et l'indice d'opinion des ménages tel qu'il est déterminé par l'INSEE (voir le tableau N°1). On peut d'ailleurs remarquer une légère reprise des deux critères en fin d'année ce qui confirme la vitalité du marché de l'immobilier de la région parisienne. Les prix ont continué leur progression. Les volumes des ventes marquent néanmoins une pause mais pas une régression. Le tableau N°2 montre que l'ensemble des indicateurs clefs de la confiance des ménages est en stagnation après avoir connu une baisse continue jusqu'au dernier trimestre. A côté de ces indicateurs, il est à noter que selon le ministère de

l'Equipement, le nombre d'ouverture de chantier sur les trois derniers mois a baissé de 3,4% et les autorisations de construire de 2,8%. C'est un essoufflement après les années 2000 et 2001 très performantes en termes de construction. Le secteur de la maison individuelle tire son épingle du jeu en affichant une hausse de 4,4 % des mises en chantier. Concernant le secteur non résidentiel (bureaux, commerces...), il faut noter une baisse de 9,1 % des autorisations de construire, illustrant le manque de motivation des entrepreneurs à déménager dans de nouveaux locaux ou à créer de nouvelles implantations.

Tableau 1
 Prix des logements parisiens et opinion des ménages
 (1991 - fin 2001)

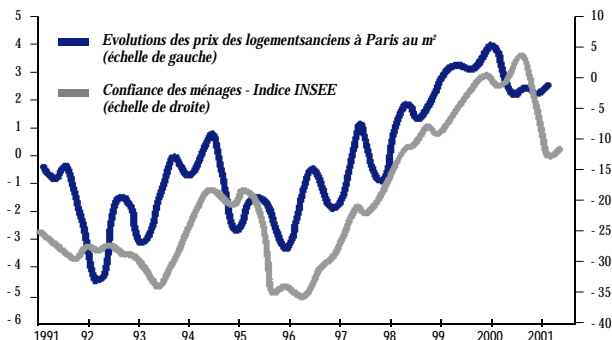
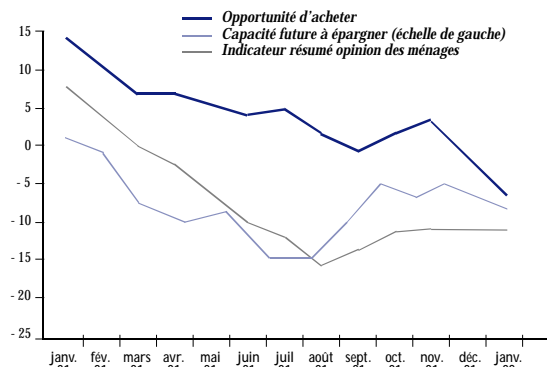
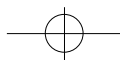


Tableau 2
 Confiance des ménages
 (Janvier 2001 - Janvier 2002)





L'IMMOBILIER PARISIEN

PROGRAMMES NEUFS DANS PARIS PAR ARRONDISSEMENT

Arrdt	Nombre de Programmes	Prix moyen au M2 dans l'Arrdt	Nombre d'appart. disponibles	Arrdt	Nombre de Programmes	Prix moyen au M2 dans l'Arrdt	Nombre d'appart. disponibles
1 ^{er}	1	7.900 €	9	13 ^{ème}	6	4.024 €	46
5 ^{ème}	1	9.600 €	10	14 ^{ème}	3	4.390 €	154
6 ^{ème}	2	7.927 €	13	15 ^{ème}	5	4.954 €	116
7 ^{ème}	2	8.232 €	11	16 ^{ème}	7	6.347 €	133
8 ^{ème}	3	6.174 €	19	17 ^{ème}	7	4.268 €	70
10 ^{ème}	2	3.765 €	10	18 ^{ème}	2	3.658 €	17
11 ^{ème}	8	4.060 €	64	19 ^{ème}	6	3.266 €	194
12 ^{ème}	12	4.420 €	182	20 ^{ème}	5	3.536 €	33

© Etude CHEUVREUX

QUELQUES NOUVEAUX PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUFS DANS PARIS (Lancement)

Paris 5^{ème} ■ Le Jardin des Arenes
13-15 rue des Boulangers _____ (COGEDIM)

Paris 8^{ème} ■ Le Faubourg
85-85 bis rue du Faubourg St Honoré _____ (GM)

Paris 11^{ème} ■ Le Saint Sébastien
27-29 rue Saint Sébastien _____ (GROUPE ACCUEIL)

Paris 12^{ème} ■ Les Terrasses d'Aligre
16 rue Beccaria
■ Bercy Parc
angle rue François Truffaut / rue de l'Ambroisie _____ (SORIF)
■ Le 10 rue de Citeaux _____ (LW)
■ Daumesnil _____ (COPRIM)

Paris 13^{ème} ■ Villa du Square
angle avenue Auguste Blanqui et rue E. Gondinet _____ (OGIC)

Paris 14^{ème} ■ Coty Avenue
angle avenue Auguste Blanqui et rue E. Gondinet _____ (COPRIM)

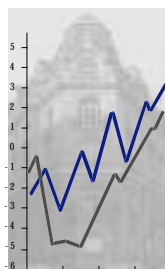
Paris 15^{ème} ■ Villa Soreze
175 rue St Charles et 52-56 rue Lacordaire _____ (COGEDIM / PHILIA)

Paris 16^{ème} ■ Les Jardins secrets de Passy
7 bis Villa Eugène Manuel _____ (SAGGEL)

Paris 17^{ème} ■ 14 rue des Epinettes _____ (FBI)

Paris 18^{ème} ■ Le Diapason
angle avenue Auguste Blanqui et rue E. Gondinet _____ (JPL / JLG)

Ceci constitue un aperçu des programmes immobiliers neufs dans Paris.
Novembre 2001 - Source : «Indicateur BERTRAND». Référence de l'Étude : Service d'expertise et de négociation immobilière, Thierry CROIZÉ / Nathalie CLÉMENT.



CONJONCTURE

Indice Notaire / INSEE Paris (prix/m2 Appartements anciens)

3^{ème} trimestre 2001
114,3

Variation annuelle
+ 9,2%

Variation sur 3 mois
+ 2,4%

Evolution des prix et des volumes dans Paris et Petite Couronne

Source : Bilan 3^{ème} trimestre 2001 de la Chambre des Notaires de Paris www.paris.notaires.fr

Transactions immobilières	Volume	Chiffre d'Affaire
Total :	- 2,1%	- 1,7%
Dont :		
App. anciens libres	- 1,7%	+ 3,9%
App. neufs	- 7%	- 8,0%
Maisons anciennes	- 2,2%	+ 1,5%
Maisons neuves	+ 1,1%	- 8,9%
Terrains	- 26%	- 61,4%
Immeuble entier	+ 1,9%	- 0,8%
Locaux d'activités	- 3,5%	- 33,7%